

Omvandling - RE:purpose





Omvandling – RE:purpose

Projektperiod

2025.03.19–2026.01.31

Finansiär

Vinnova

Projektparter

ArkDes/Moderna Museet

Boverket

Riksantikvarieämbetet (RAÄ)

Fastighetsägarna Sverige

Samarbetspartners

Platzer AB

Vasakronan AB

Akademiska hus

Projektgrupp ArkDes

Arram Eckerbom

Kris Johnson-Jones

Stina Westlin

Sakkunniga

Hanna Gelotte Fernandez (RAÄ)

Magnus Johansson Hessling (New Republic)

Kristina Mjörnell (Mjörnell Konsult AB)

Erik Stenberg (KTH)

Maria Teder (Boverket)

Team: Nya värden i det gamla

Catharina Dahl Palmér

Björn Ekelund

Ylva Frid

Ulrika Lindh

Kristina de Roij

Team: Fredriksson-Ahlgren-Wingårdhs

Finn Ahlgren

Lisa Berglund

Kajsa Dahlbäck

Felix Freudenthal Lotz

Maria Lyth

Team: Framtidsminne

Robert Abrahamson

Stina Hagelqvist

Carmen Izquierdo

Mariano Tellechea

Kristina Thimberg

Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| Förord | 4 |
| Policyförslag i sammanfattning | 5 |
| Bakgrund och omvärldsbevakning | 6 |
| Tre fallstudier | 10 |
| • Turitzhuset i Göteborg | 12 |
| • Kordahusen i Stockholm | 14 |
| • Förvaltningshuset på Umeå universitets-campus | 16 |
| Sakkunniga experter i RE:purpose | 18 |
| • Hanna Gelotte Fernandez | 20 |
| • Erik Stenberg | 22 |
| • Kristina Mjörnell | 24 |
| • Magnus Johansson Hessling | 26 |
| • Maria Teder | 28 |
| Policyförslag – Förutsättningar, hinder och möjligheter för ökad omvandling | 31 |
| Kunskapsuppbyggnad internationellt och nationellt | 34 |
| Fotnoter | 38 |
| Källförteckning | 41 |

Fotografier

Tove Falk Olsson

Kalle Sanner

Mariano Tellechea

Framsida

Turitzhuset i Göteborg. Foto: Kalle Sanner

Tryck

Taberg Media Group

ISBN

978-91-988136-7-8

Förord

Hur tar vi vara på, förvaltar och utvecklar det befintliga byggnadsbeståndet för att ge plats för nya funktioner och fler bostäder? Hur flyttar vi fokus från ett ensidigt fokus på nybyggnation till en praktik där förvaltning och omvandling står i centrum? Dessa frågor formulerades som utgångspunkt för utlysningen **Omvandling – RE:purpose och ligger till grund för det arbete som denna slutrapport sammanfattar.**

För att minska klimatutsläpp, materialåtgång och uttag av naturresurser krävs mer resurseffektiva kretslopp, där befintliga byggnader i högre grad betraktas som långsiktiga tillgångar snarare än förbrukade resurser. I dag har rivning och nyproduktion i många fall blivit norm, trots att stora delar av det befintliga beståndet rymmer betydande materiella, rumsliga och kulturella värden. Historiskt är detta sätt att se på den byggda miljön ett tydligt brott; omvandling och anpassning har tidigare varit det dominerande sättet att hantera bebyggelse.

Samtidigt finns en växande insikt om att omvandling kan skapa nya värden – för fastighetsägare, brukare och samhället i stort. Befintliga byggnader rymmer investerat kapital, infrastruktur, materialresurser och historiska lager som kan aktiveras på nya sätt. Frågan är inte enbart teknisk, utan rör även arbetssätt, affärsmodeller och styrsystem. De formella regelmässiga hindren är i många fall begränsade, men branschpraxis, kalkylmodeller och organisatoriska strukturer främjar ändå oftast inte omvandling. Resultatet blir en tröghet där rivning och nybyggnation framstår som mer förutsägbara och ekonomiskt rationella alternativ.

Omvandling – RE:purpose är ett praktiskt nära forskningsprojekt som vill bidra till innovativ policyutveckling. Projektet är ett samarbete mellan ArkDes, Boverket, Riksantikvarieämbetet och Fastighetsägarna med finansiering från Vinnova. Det bygger vidare på Boverkets projekt Idéverkstad: Omvandling som undersökte om och hur kontor och kommersiella byggnader kan byggas om till bostäder.

Genom tvärdisciplinärt samarbete och med tre fastigheter som fallstudier belyser RE:purpose hinder och möjligheter för en ökad omvandling till nya funktioner. Ambitionen har varit att förena teori och praktik, och att låta arkitektoniska förslag fungera som verktyg för metodutveckling. Projektet har velat undersöka om ett tvärdisciplinärt gestaltningsarbete kan synliggöra kvaliteter och handlingsalternativ som annars riskerar att förbli osedda i traditionella beslutsunderlag.

Arbetet organiserades i två faser. I den första fasen genomfördes inventeringar och analyser av tre utvalda fastigheter, med fokus på att kartlägga byggnadernas materiella, kulturhistoriska, rumsliga och organisatoriska förutsättningar. I den andra fasen utvecklades omvandlings- och förvaltningsförslag som prövade nya användningar och strategier för utveckling. Parallellt identifierades eventuella hinder och möjliga policyförändringar – såväl hårda styrmedel som regelverk och ekonomiska incitament, som mjuka styrmedel i form av arbetssätt och kunskapspridning.

ArkDes modell för praktiskt nära forskning

ArkDes bedriver praktiskt nära forskning genom riktade utlysningar, där externa praktiker utvecklar nya metoder inom gestaltad livsmiljö. Arbetet sker i tvärdisciplinära team med kompetens inom arkitektur, design, samhällsbyggnad, kulturmiljö och kreativa näringar, i nära dialog med lokala aktörer såsom kommuner och fastighetsbolag. Idéer och lösningar testas direkt i verkliga sammanhang.

Modellen bygger på gestaltande arbetssätt och utforskande designprocesser där teori omsätts i praktik. Genom att erbjuda strukturer för att pröva innovativa lösningar innan storskalig implementering, bidrar forskningen till att hantera komplexa samhällsfrågor på ett tillämpat sätt. På så sätt stärks den lokala utvecklingen samtidigt som nationell och internationell spridning möjliggörs.

Genom fallstudier i Göteborg, Stockholm och Umeå har projektet undersökt omvandling som rumslig praktik och möjligheter till policyutveckling. Arbetet visar att omvandling inte enbart är en teknisk fråga om byggda anpassningar, utan en förhandling om värden, intressen och tidsperspektiv. Det handlar om att identifiera vilka värden som redan finns, vad som kan tillföras och vad som behöver förändras för att befintliga byggnader ska fortsätta vara relevanta i en föränderlig miljö.

Denna slutrapport sammanfattar resultaten från projektets tre team och de policyförslag som vuxit fram ur arbetet. Tillsammans utgör de ett underlag för vidare diskussion om hur omvandling kan bli ett mer självklart och systematiskt alternativ i svensk bygg- och fastighetsutveckling. Rapporten är skriven av ArkDes projektgrupp med stöd av sakkunniga experter i projektet.

Policyförslag i sammanfattning

Här följer en sammanställning av de policyförslag som identifierats genom fallstudierna och som bearbetats av projektledningen tillsammans med de sakkunniga experterna. Vi föreslår att:

Ekonomiska förutsättningar

- 1** I ekonomiska beslutsunderlag väga in befintliga byggnaders rumsliga och kulturella värden samt deras materiella resurser och klimatpåverkan i större utsträckning.
- 2** Se över skatte- och momsregler för att främja återbruk och konvertering av befintlig bebyggelse, vilket kräver fler mantimmar men mindre mängd material.
- 3** Möjliggöra en uppvärdering av investeringar i omvandling, renovering och underhåll genom att utreda systemet för hyressättning för ett långsiktigt värdeskapande i befintligt bestånd.
- 4** Utveckla kraven för miljöcertifiering av byggnader så att livscykelperspektivet, resurshållning, arkitektoniska och kulturella värden värderas högre.

Byggregler och tillämpning

- 5** Analysera hur Boverkets nya funktionsbaserade byggregler tillämpas i ombyggnadsprojekt, med syfte att bedöma hur de i praktiken skapar ökat handlingsutrymme för omvandling och återbruk.
- 6** Etablera yrkesöverskridande forum för att möjliggöra för branschens aktörer att skapa samsyn om hur krav vid ombyggnad och ändrad användning ska uppfyllas.

Planering och förändring

- 7** Ta fram tydligare nationell vägledning för vad som kan betraktas som mindre avvikelser för att stötta kommunernas arbete, inklusive att ta fram en exempelsamling på ändrad användning inom befintlig detaljplan respektive med ändrad detaljplan.
- 8** Utvärdera utfall av förändrade regelverk utifrån antal, omfattning och typ av omvandlingsprojekt.

Kompetens och utbildning

- 9** Öka och sprida kunskapen om den yngre bebyggelsens kulturvärden och potential.
- 10** Stärka grundutbildningarna genom ökat utrymme åt bevarande och varsam omvandling samt utveckla tvärdisciplinära moment i samverkan med andra relevanta kompetenser. Likaså stärka utbildningar i yrkeshögskolan med fokus på hantverkskunnande och cirkulära arbetssätt.
- 11** Etablera ett kunskapslyft för yrkesverksamma med fokus på omvandling och arbete med befintliga strukturer, genom att stärka befintliga och etablera nya vidareutbildningar.

Arbetssätt och metod

- 12** Främja tvärdisciplinära arbetssätt där olika kompetenser engageras i tidigt skede och arbetar tillsammans, snarare än ett stafettförfarande där konsulter levererar en extern expertanalys.

Teknik, certifiering och garantier

- 13** Utveckla anpassade certifieringskriterier, garantimodeller eller nya former av riskdelning mellan aktörer.
- 14** Utveckla projekteringsmetoder för konstruktörer för att dimensionera med redan befintliga bärverksdelar. Boverket har tagit fram vägledning om återbruk av bärverksdelar som ett första steg i att bistå branschen.

Bakgrund och omvärldsbevakning

Projektgruppens resonemang kring förutsättningarna för omvandling av befintligt byggnadsbestånd har här sorterats tematiskt. De olika perspektiven grundar sig på den så kallade PESTLE-analysen¹ och beskriver här kort även trender och drivkrafter.

Ekonomiska drivkrafter

Efter en period med sjunkande investeringar på den svenska byggmarknaden vände trenden uppåt under 2025.² Mycket tyder emellertid på att nybyggnadstakten fortsatt är lägre än tidigare förväntningar, vilket skulle kunna förskjuta fokus mot renovering och effektivt nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet. En sådan möjlig utveckling drivs av en kombination av skärpta krav på minskat klimatavtryck och en ökad efterfrågan på energieffektivisering och ombyggnation.³ Samtidigt börjar investeringar i det befintliga beståndet ses som en metod för riskminimering där fastighetsägare genom att rusta upp och ställa om befintliga fastigheter säkrar långsiktiga fastighetsvärden på en föränderlig marknad.⁴

Pandemin accelererade omställningen till mer flexibla arbetsformer⁵ och den efterföljande lågkonjunkturen tvingade företagen att se över sina lokalbehov med betydande vakanser på kontorsmarknaden som följd.⁶ Konvertering av kontorsbyggnader till bostäder drivs därför både av efterfrågan på bostadsmarknaden och vakanser på kontorsmarknaden.⁷

Politik för hållbart byggande

Den politiska viljan att reducera byggsektorns klimatavtryck och stärka den sociala hållbarheten styrs i hög grad av internationella mål och policyer, där FN:s Agenda 2030 med globala mål utgör det primära ramverket. Inom EU har detta arbete fördjupats genom den Europeiska gröna givens⁸ och initiativet New European Bauhaus (NEB).⁹ En bärande del är strategin Renovation Wave¹⁰, som stärkts genom lagstiftningspaketet Fit for 55.¹¹ Detta är EU:s huvudsakliga politiska instrument för att accelerera renoveringstakten och förbättra byggnaders energiprestanda med målet att uppnå ett klimatneutralt Europa senast 2050. Parallellt driver EU:s handlingsplan för cirkulär ekonomi i den gröna givens på för ett systemskifte i synen på den byggda miljön; det befintliga byggnadsbeståndet betraktas här som en strategisk resurs som ska förvaltas snarare än rivas.

I Sverige drivs omställningen genom flera samverkande policystrategier. Centralt är miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö¹², som tillsammans med det nationella målet i propositionen Politik för gestaltad livsmiljö¹³

etablerar ett ramverk för hur arkitektur och design ska bidra till ett hållbart samhälle. Denna inriktning har ytterligare förstärkts genom regeringens skrivelser *Nationell strategi för cirkulär ekonomi*¹⁴, *Ny strategi för levande och trygga städer*¹⁵, samt *Attraktiva platser – bredare genomslag för politiken för arkitektur, form och design*.¹⁶ Gemensamt för dessa styrdokument är att bygg- och fastighetssektorn identifieras som ett prioriterat område för att lösa såväl miljömässiga som sociala utmaningar.

Kulturella värden

Restaurering och konvertering har historiskt sett bland annat drivits av lagstadgade krav på att skydda kulturhistoriska värden med stöd i plan- och bygglagens varsamhetskrav (8:17) och förvanskingsförbud (8:13).¹⁷ En förflyttning sker nu där fokus skiftar mot bevarande, återanvändning och utveckling av befintlig bebyggelse. Genom att ta tillvara det befintliga byggnadsbeståndet, nyttja arkitektoniskt och kulturhistoriskt intressanta byggnader för nya ändamål och integrera äldre arkitektur i nya sammanhang, kan fastighetsaktörer värna såväl lokal identitet som det kulturhistoriska arvet.

En betydande del av det bestånd som är aktuellt för omvandling återfinns i efterkrigstidens bebyggelse. En utmaning är att man inte alltid värdesätter de kvaliteter som dessa byggnader har. Kvaliteter som ofta är subtila, vilket skapar osäkerhet i plan- och byggprocessen för såväl fastighetsägare som myndigheter. Riksantikvarieämbetets studie av postmodern bebyggelse i Sverige, PoMo, indikerar emellertid att det sena 1900-talets byggnadsbestånd besitter avsevärt högre tekniska och arkitektoniska kvaliteter än sitt rykte.¹⁸ Detta öppnar för en mer offensiv strategi för återbruk av material och konstruktioner, element som tidigare ofta dömts ut.

Den postmoderna bebyggelsens tekniska struktur och skala kräver att bygg- och fastighetsbranschen utvecklar andra förhållningssätt till kulturvärden. För att möta klimatmålen behöver dessa värden omdefinieras så att de inte utgör ett hinder för nödvändig förändring, utan snarare fungerar som en katalysator för en hållbar omställning. Lösningen ligger i att identifiera och aktivera såväl byggnadens värden som lokala värden i den befintliga miljön.

Ny forskning pekar även på betydande samordningsvinster mellan skärpta klimatkrav och traditionella bevarandepprinciper: Projektet REKO¹⁹, finansierat av Energimyndigheten genom MESAM, visar hur regelverk för kulturvärden kan samverka med energieffektivisering.

Sociala värden

Demografiska förändringar och en avstannande befolkningstillväxt²⁰ skapar nya behov av lokaler²¹ och bostäder²² i Sverige. De sociala aspekterna av hållbart byggande lyfts särskilt i Politik för gestaltad livsmiljö samt i regeringens skrivelser *Ny strategi för levande och trygga städer* och *Attraktiva platser*. De värden som aktualiseras spänner från fysisk tillgänglighet till skydd av människors hälsa och säkerhet. Vid omvandling av det befintliga beståndet ska miljön utformas för att minimera risker som luftföroreningar och buller, samtidigt som livskvaliteten prioriteras. Detta sker genom att utveckla och förvalta kultur- och naturvärden, öka den byggda miljöns flexibilitet samt främja arkitektonisk skönhet och funktion. Dessa faktorer är avgörande för att stärka livsmiljön och öka invånarnas välbefinnande i det omställda byggnadsbeståndet.

Tekniska lösningar

Den tekniska utvecklingen skapar bättre förutsättningar för komplexa ombyggnationer. Genom ökad digitalisering via BIM (Building Information Modelling) och användning av 3D-scanning för att inventera och bygga upp digitala modeller av befintliga byggnader kan omvandlingsprocessen styras med högre precision och effektivitet. Analyser av byggnadsspecifika data kan användas som underlag för att fatta strategiska beslut om styrmedel för exempelvis energieffektiviseringsåtgärder i samband med renovering och konvertering.²³ Sammantaget stärker dessa innovationer de ekonomiska och miljömässiga argumenten för att bevara och utveckla befintliga byggnader framför att riva dem.

Miljömässig omställning

Idag betraktas omvandling av befintliga lokaler i allt högre grad som ett strategiskt verktyg för att minska byggsektorns klimatavtryck. Detta sker inte enbart genom reducerade utsläpp av växthusgaser, utan även genom en mer effektiv användning av materialresurser och mark. Stigande kostnader för energi och material, i kombination med den pågående klimatkrisen, har medfört att hållbarhetsaspekter som energieffektivisering, cirkularitet och anpassbarhet blivit allt viktigare, även om dessa principer ännu inte har fått fullt genomslag på marknaden.²⁴

Även om omvandling av bebyggelse generellt medför lägre klimatbelastning än nybyggnation, styrs den faktiska miljönyttan av ingreppens omfattning. En aktuell fallstudie betonar vikten av att tidigt i processen utvärdera materialval utifrån olika ombyggnadsgrader (låg, medel eller hög).²⁵ Detta understryker behovet av detaljerade livscykelanalyser (LCA) redan i planeringsskedet för att säkerställa projektets långsiktiga hållbarhet.

En framträdande trend är skiftet mot att betrakta befintliga rivningsaktuella byggnader som "materialbanker" (BAMB – Buildings as Material Banks) inom ramen för cirkulär ekonomi.²⁶ Det råder även ett ökat fokus på att bevara befintliga stommar för att undvika de stora utsläpp som nyproduktion innebär. Samtidigt betonas vikten av att stärka byggnadernas klimatesiliens och deras bidrag till samhällets biodiversitet genom implementeringen av naturbaserade lösningar.²⁷ Sammantaget lyfts bevarande, återanvändning och utvecklingen av det befintliga beståndet fram som en nödvändighet för att nå uppsatta klimatmål och säkerställa en långsiktigt hållbar resursanvändning.

Legala förändringar

Ett antal regelförändringar har nyligen genomförts i syfte att underlätta konverteringsprojekt - som omvandling av kontorslokaler till bostäder. Nya kravnivåer i plan- och bygglagen²⁸ och Boverkets byggregler²⁹, även kallade "Möjligheternas byggregler", syftar bland annat till att ge byggbranschens aktörer bättre förutsättningar att accelerera omställningen i en hållbar riktning.

Regelförenklarna i PBL omfattar bland annat utökad bygglovsbefrielse vid vissa typer av ändringar samt möjligheter till omvandling trots tidigare planstridighet. De nya funktionskraven i Boverkets byggregler, som i huvudsak ersätter Boverkets byggregler (BBR) och konstruktionsregler (EKS), innebär i korthet att byggherren får större frihet att välja tekniska lösningar, men också ett ökat ansvar för att kraven uppfylls.

Både EU och den svenska regeringen, via Boverket, pressar på för ökad energieffektivisering genom reviderade direktiv. Detta sker bland annat genom EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD), som ställer skärpta krav på medlemsstaterna att minska energianvändningen i byggnadsbeståndet. Utöver detta föreskriver energieffektiviseringsdirektivet (EED) en årlig energibesparing på 1,9 procent inom offentlig verksamhet.³⁰ På nationell nivå har Boverket följt upp detta genom att skärpa kraven på energideklarationer och uppföljning av energiprestanda.³¹ Det höjda ROT-avdraget är tänkt som ett ekonomiskt incitament för att stimulera byggsektorn och främja energieffektivisering i det befintliga byggnadsbeståndet, men omfattar idag inte hyresrätter.³²

Organisation och process

Hållbar renovering och omvandling av lokaler till bostäder eller andra funktioner är en komplex process där motstridiga intressen möts. Krav på finansiell avkastning ställs mot nationella och lokala politiska mål för bostads-



BYGGING-UJDEMANN

compotech

145

Kordahusen i Alviks strand, Stockholm. Foto: Tove Falk Olsson.

försörjning och stadsutveckling. Denna friktion förstärks av en lagstiftning som i sig innehåller tvetydigheter, vilket ger kommunala förvaltningar ett betydande tolkningsutrymme gällande allt från tekniska byggregler till skydd av kulturvärden.

Renoverings- och konverteringsprojekt är komplexa. För att samtidigt beakta och inkludera ekonomiska, ekologiska, sociala och kulturella aspekter krävs ett holistiskt arbetssätt. De berörda aktörerna kan besitta skilda finansiella och institutionella intressen och resurser, vilket ställer höga krav på processledning och förståelse för aktörernas olika drivkrafter. Att navigera i detta landskap kräver en förskjutning från traditionella arbetsformer mot en mer tvärdisciplinär samverkan.

Behovet av ökad samordning bekräftas av forskningsstiftelsen Arkus, som i en studie av sex återbruksprojekt konstaterar att just bristen på samverkan och tydliga gemensamma ramverk ofta utgör ett hinder för genomförandet.³³ För att kunna skala upp omvandlingstakten i det befintliga beståndet krävs därför nya metoder för att hantera inneboende målkonflikter och effektivisera beslutsprocesserna.

Arkitektur och kvalitet

Politik för gestaltad livsmiljö betonar arkitekturens kulturhistoriska, sociala och estetiska värden i att forma och ge kvalitet åt det offentliga rummet. En betydande utmaning i omvandlingsprojekt är att identifiera och värdera befintliga kvaliteter. Detta gäller inte minst yngre bebyggelse, där kunskapen om värden kan vara begränsad. För att lyckas behöver arkitektoniska och kulturhistoriska värderingar samordnas och integreras med finansiella överväganden, tekniska förutsättningar och gällande regelverk.

När lokaler omvandlas till bostäder kan specifika utmaningar uppstå kring exempelvis planlösning, dagsljusinsläpp och tillgänglighet. Arkitektonisk kvalitet handlar här om att skapa goda boendemiljöer trots de begränsningar som en befintlig stomme medför. Framgångsrika exempel visar på kreativa lösningar där biutrymmen – som badrum, förråd och klädkammare – förläggs i byggnadens mörka kärna, lägenheter görs större eller enkelsidiga och tillgängliga via korridorer, stommen förstärks för att kunna ta upp nya schakt för hissar, samt monotona fönsterband i fasader ersätts med franska balkonger. Det finns emellertid en risk att ombyggnader resulterar i undermåliga boendemiljöer, vilket väcker frågan om vissa byggnadstyper är mer eller mindre lämpade för omvandling.



Kordahuset uppfördes under det sena 1980-talets boom för kontorsbyggande. Foto: Tove Falk Olsson

Cirkulärt byggande och materialåterbruk introducerar nya estetiska uttryck, där befintliga materials patina och historia betraktas som en tillgång. Genom att designa för lång livslängd och reparerbarhet kan arkitekter påverka projektets långsiktiga hållbarhet och resursaktsamhet. Denna möjlighet att påverka kan dock begränsas av ekonomiska ramar och/eller ett bristande mandat i de tidiga skedena, vilket riskerar att sänka den slutgiltiga kvaliteten i den byggda miljön.³⁴

Tre fallstudier

De tre tvärdisciplinära teamen tilldelades vid projektstarten varsin fallstudie i form av en eller flera angränsande byggnader att arbeta med. Syftet med fallstudierna har varit att pröva teamens grundidé och metod gentemot befintlig bebyggelse med betydande materiella, rumsliga och kulturhistoriska värden.

Gemensamt för fallstudierna är att byggnaderna har kontor som primär nuvarande användning och där förändrade behov och förutsättningar aktualiserar frågor om omvandling. Samtliga tre fastigheter befinner sig i sammanhang där frågor om förändring och nya användningar redan är aktuella och där befintlig bebyggelse i ökad utsträckning behöver ses som en resurs i stadsutvecklingen. Det har i projektet varit upp till respektive team att genom sitt arbete anamma, utmana eller bortse ifrån rådande perspektiv på fastigheterna och deras möjliga framtida användning.

De tre fastigheterna inom RE:purpose är alla belägna i större svenska städer: Stockholm, Göteborg och Umeå. Gemensamt är också att de ligger i eller i angränsning till utpekade utvecklingsområden på platser som under lång tid har dominerats av en eller ett fåtal typer av verksamheter. Från både fastighetsägarnas och kommunernas håll finns önskemål om större variation när det gäller verksamheter på platserna och i närområdena.

Byggnaderna bär tydliga spår av de organisatoriska, tekniska och samhälleliga förutsättningar som rådde vid tiden för deras tillkomst, liksom av de förändringar och anpassningar som skett under användning och förvaltning. Med covid 19-pandemin som katalysator har förändringar inom kontorsarbetets organisering under senare år skapat ett behov av anpassning av befintliga kontorsfastigheter. Det talas även om en tilltagande skiktning av marknaden, där efterfrågan koncentreras till centralt belägna och tekniskt uppdaterade kontorsfastigheter, medan intresset för äldre byggnader i mer perifera lägen minskar.

Teamens arbeten visar hur kontorsbyggnader från efterkrigstiden, trots att de uppförts för specifika verksamheter, har kvaliteter som möjliggör nya användningar. Genom att utgå från de befintliga byggnaderna har teamen visat på olika sätt att omvandla kontorsmiljöer till bostäder och andra funktioner, utan att byggnadernas grundläggande



Turitzhuset i Göteborg. Foto: Kalle Sanner

arkitektoniska förutsättningar går förlorade. Sammantaget pekar fallstudierna på hur kontorsbebyggelse kan förstås som en långsiktig resurs i stadens utveckling.

Utifrån teamens arbeten framträder flera gemensamma egenskaper som gör kontorsbebyggelse från efterkrigstiden särskilt lämplig för konvertering. Byggnaderna präglas ofta av generella planlösningar, bärande stommar med relativt stora spannvidder och en tydlig konstruktiv logik, vilket ger goda förutsättningar att anpassa deras rumsliga strukturer till nya användningar. De är dessutom uppförda med robusta material och tekniska system som möjliggör fortsatt användning och ombyggnad. Sammantaget innebär detta att byggnaderna rymmer en inboende flexibilitet där befintliga kvaliteter kan tas tillvara och omtolkas i nya funktionella sammanhang.

Turitzhuset i Göteborg

Turitzhuset är en kulturhistoriskt väldokumenterad kontors- och lagerbyggnad i stadsdelen Bagaregården i Göteborg. Byggnaden har genomgått omfattande om- och tillbyggnader över tid, vilket har påverkat både dess läsbarhet, de rumsliga sambanden och relationen till omgivningen. Det har resulterat i en komplex byggnadsstruktur med varierande tekniska och rumsliga förutsättningar.

Fastigheten angränsar till Gamlestaden, en stadsdel som sedan 2010 genomgår en successiv omvandling från ett industriellt präglat område till en mer funktionsblandad stadsdel med bostäder, service och nya verksamheter. År 2020 påbörjades ett



Kordahuset i Stockholm. Foto: Tove Falk Olsson

arbete med en ny detaljplan för fastigheten, där rivning av den befintliga bebyggelsen och uppförandet av bland annat en förskola ingick. Planarbetet pausades efter några år och har därefter inte återupptagits.

Kordahuset i Stockholm

Turitzhuset i Göteborg och Kordahuset i Alviks strand i Stockholm uppfördes under olika tider, men båda i privata initiativ och kommersiella sammanhang. Kordahuset utgör den yngsta bebyggelsen av de tre fallstudierna. Till skillnad från Turitzhusets successiva ombyggnader är de bågformade byggnaderna relativt sammanhållna och välbevarade. De uppfördes under det sena 1980-talets högkonjunktur som en del av ett verksamhetskluster i ett område med goda infrastrukturella förbindelser och relativt låga markpriser. I Alviks strand integrerades den nya bebyggelsen med äldre industristrukturer på platsen.

Fastighetsägaren har tillsammans med Stockholms stad under lång tid arbetat med förutsättningarna för en ny detaljplan. Den ursprungliga planinriktningen innebar rivning av den befintliga bebyggelsen, men omprövades 2022. Därefter har arbetet i stället fokuserat på bevarande och vidareutveckling, där utgångspunkten är att byggnaderna ska finnas kvar och möjligen anpassas till nya användningar.



Förvaltningshuset på Umeå campus. Foto: Tove Falk Olsson

Förvaltningshuset i Umeå

Den tredje fallstudien – förvaltningshuset och det så kallade Tornet på Umeå universitetscampus – representerar staten som byggaktör och fastighetsförvaltare. Campusområdet i Umeå uppfördes som del av den statliga utbyggnaden av universitet och högre utbildning i Sverige under 1960-talet. Den befintliga bebyggelsen präglas av ett sammanhållet planeringsideal där arkitektur, parkrum och infrastruktur samverkar och där byggnaderna utformats för tydligt definierade funktioner inom universitetets organisation.

Campus har förvaltats med en inriktning mot långsiktig användning för universitetets administrativa och organisatoriska behov. Fastighetsägarens fokus har främst legat på kontinuitet, funktionell anpassning och förvaltning snarare än omvandling eller förändrad användning. Samtidigt aktualiseras i dag frågor om hur delar av bebyggelsen kan användas mer flexibelt, exempelvis genom att möjliggöra bostäder som komplement till universitetets verksamheter.

Turitzhuset i Göteborg

Team Nya värden i det gamla

Catharina Dahl Palmér, Björn Ekelund, Ylva Frid, Ulrika Lindh och Kristina de Roij

Fallstudie: Turitzhuset (Bagaregården, Göteborg)
Fastighetsägare: Platzer AB

Teamets utgångspunkter

I sin ansökan till RE:purpose utgick teamet Nya värden i det gamla från en kritik mot hur befintlig bebyggelse ofta behandlas i tidiga skeden av stads- och fastighetsutveckling. Teamet identifierade en tendens där äldre byggnader reduceras till tekniska och ekonomiska parametrar, medan deras arkitektoniska, rumsliga och kulturhistoriska värden förblir osynliga i beslutsprocesser. Mot denna bakgrund formulerades en ambition att utveckla arbetssätt som kan bidra till att bredda beslutsunderlagen och synliggöra alternativa utvecklingsvägar innan rivning eller långtgående ombyggnad framstår som givna lösningar.

En central utgångspunkt var att betrakta historien som en aktiv resurs snarare än som ett hinder för förändring. Teamet menade att byggnaders förändringshistoria rymmer kunskap om både förlorade och kvarvarande kvaliteter, och att denna kunskap kan användas för att möta samtidens krav på hållbarhet, flexibilitet och resurseffektivitet. I ansökan betonades särskilt arkitektens roll i att läsa, tolka och kommunicera dessa värden med hjälp av rumsliga analyser, visualiseringar och gestaltade förslag.

Genom arbetet ville teamet pröva hur ett sådant förhållningssätt kan omsättas i praktiken. Ambitionen var att visa hur tidiga, fördjupade analyser av befintlig bebyggelse kan öppna för omvandling som ett reellt alternativ till rivning, och därigenom bidra till mer långsiktiga och varsamma strategier för stadsutveckling och förvaltning.

Teamets kartläggning

Kartläggningen av Turitzhuset utfördes som en fördjupad undersökning av byggnadens historia, förändringar och nuvarande tillstånd. Genom att strukturera analysen utifrån dessa tidslager kunde byggnadens utveckling studeras som en sammanhängande process, där varje om- och tillbyggnad sattes i relation till sin tids organisatoriska, tekniska och samhällsliga förutsättningar.

En omfattande arkivstudie låg till grund för kartläggningen, där ritningar, fotografier och annat

källmaterial användes för att rekonstruera den ursprungliga anläggningens arkitektoniska kvaliteter och funktionella logik. Detta material jämfördes med platsstudier och dokumentation av byggnaden i dess nuvarande skick. Genom att systematiskt lägga de olika tidslagren ovanpå varandra blev det möjligt att identifiera hur specifika ingrepp över tid har påverkat rumsliga samband, ljusförhållanden, rörelsemönster och relationen mellan byggnaden och dess omgivning.

Kartläggningen syftade inte till att värdera enskilda förändringar i sig, utan till att tydliggöra deras konsekvenser. På så sätt kunde teamet synliggöra vilka ingrepp som bidragit till dagens upplevda problem, såsom stängda passager, förlorade entréer och reducerade arkitektoniska värden. Analysarbetet fungerade därmed som ett sätt att göra det till synes fragmenterade och svåröverskådliga begripligt, och lade grunden för att formulera omvandlingsförslag där historien används som resurs för framtida utveckling.



Att kraftiga om- och tillbyggnader förändrar och förvanskar en byggnads ursprungliga karaktär är ett vanligt fenomen, som i hög grad påverkar dess fortsatta öde. När det inte längre går att förstå vad som funnits eller hur de olika delarna hänger samman blir beslutet att riva och ersätta huset med ny bebyggelse enklare att ta.

Team Nya värden i det gamla

Teamets omvandlingsförslag

Teamets omvandlingsförslag bygger på insikten att många av de problem som präglar Turitzhuset i dag har sin grund i tidigare om- och tillbyggnader. I stället för att addera ytterligare lager av anpassningar utgår förslaget från att återställa centrala rumsliga och funktionella kvaliteter som gått förlorade över tid. Genom att öppna upp tidigare stängda samband, återaktivera entréer och tydliggöra byggnadens ursprungliga struktur skapas förutsättningar för nya användningar inom ramen för det befintliga.

Förslaget utvecklar Turitzhuset som en mångfunktionell byggnad där bostäder, gemensamma funktioner och publika verksamheter samverkar. Den historiska uppdelningen mellan kontor, lager och service används som organisatorisk resurs, där olika delar av anläggningen ges skilda roller och program.



Illustration av teamets omvandlingsförslag, där bostäder, gemensamma funktioner och publika verksamheter samverkar. Bild: Team Nya värden i det gamla.

Bostäderna placeras i delar av byggnaden där ljusförhållanden och rumsliga proportioner lämpar sig för boende, medan andra delar kan rymma förskola, verksamheter eller gemensamma ytor. Gårdsrummet ges en central betydelse och utvecklas som en multifunktionell yta som hanterar både sociala behov och tekniska krav, såsom dagvattens- och skyfallshantering.

Nya tillägg och ombyggnader utformas med stor återhållsamhet och tydlig läsbarhet i relation till befintliga strukturer. Ambitionen är inte att återskapa ett historiskt tillstånd, utan att använda byggnadens historia som ett aktivt verktyg för att lösa dagens behov. På så sätt visar förslaget hur Turitzhuset kan utvecklas vidare utan att dess komplexa tidslager utplånas, och hur befintlig bebyggelse kan fungera som en långsiktig resurs i en stad i förändring.

Teamets policyförslag och lärdomar

Utifrån arbetet med Turitzhuset identifierar teamet ett antal strukturella förutsättningar som påverkar möjligheten att arbeta med omvandling av befintlig bebyggelse. Ett av teamets centrala förslag är att göra den arkitektoniska analysen tidigare i processen. I dag fattas många avgörande beslut om rivning eller omfattande ombyggnad innan byggnadens rumsliga, materiella och kulturhistoriska kvaliteter



Bodil Wijk
Projektuthyrare
Platzer AB

Beskriv er utmaning med Turitzhuset.

Utmaningen är att göra ett befintligt hus relevant igen. Turitzhuset är från 1940-talet och byggdes om kraftigt på 1980-talet, vilket innebar att flera ursprungliga kvaliteter försvann, som tydliga flöden och bra entréer. Samtidigt ligger fastigheten i ett område med många vakanta kontor, vilket gör att omställningen även behöver vara kommersiellt hållbar.

Vad är det viktigaste ni fått med er från RE:purpose?

Vi har fått en gemensam bild av vilka kvaliteter huset en gång hade och hur de byggts bort över tid. Det har skapat ett tydligare språk och en mer samlad riktning för vad som är viktigt att återställa eller förstärka, snarare än att bara lägga till nya lösningar ovanpå dagens struktur.

Vilka ekonomiska knäckfrågor ser du står i vägen för ökad omvandling?

Teamets undersökningar landade i att stora delar av befintlig byggnad behöver rivas eller byggas om i grunden för att återfå rätt flöden, entréer och användbarhet. Det skulle innebära stora investeringar men samtidigt minskar den uthyrningsbara ytan som ska bära investeringen. Det blir en svår balans: kvalitetshöjande åtgärder kan vara helt nödvändiga för att få huset attraktivt, men om åtgärderna samtidigt reducerar LOA blir tröskeln hög. För att öka omvandlingstakten behöver man ofta hitta lösningar som antingen förbättrar funktion utan stora ytförluster, eller ha en hyresnivå som kan bära en tydligt högre investering per kvarvarande kvadratmeter.

har kartlagts, vilket begränsar handlingsutrymmet redan i ett tidigt skede.

Teamet pekar även på att rådande ekonomiska modeller och regelverk ofta missgynnar ombyggnad och återbruk till förmån för nyproduktion, trots att befintliga byggnader kan rymma betydande långsiktiga värden. För att möjliggöra fler omvandlingsprojekt föreslås arbetssätt där kulturhistoriska, arkitektoniska och klimatmässiga aspekter integreras i beslutsunderlagen på ett mer jämbördigt sätt. Slutligen lyfts byggnadsvårdens perspektiv fram som en resurs i samtida stadsutveckling, där förståelsen av byggnaders förändringshistoria kan bidra till mer cirkulära, varsamma och hållbara strategier för framtida användning.

[Läs hela teamets rapport på arkdes.se](https://arkdes.se)

Kordahusen i Stockholm

Team Fredriksson-Ahlgren-Wingårdhs

Finn Ahlgren, Lisa Berglund, Kajsa Dahlbäck, Felix Lotz och Maria Lyth

Fallstudie: Kordahusen (Alviks strand, Stockholm)
Fastighetsägare: Vasakronan AB

Teamets utgångspunkter

I sin ansökan formulerade teamet en ambition att undersöka hur omvandling av befintliga byggnader kan ske med minsta möjliga ingrepp. Centralt var att identifiera de tröskelvärden där förändring övergår i utbyte: när anpassningar blir så omfattande att hela byggnadsdelar måste ersättas och hur dessa brytpunkter kan förskjutas.

Teamet formulerade två parallella strategier: ett subtraktivt och ett additivt angreppssätt. Det subtraktiva syftar till att genom reduktion, friläggning och förenkling synliggöra och stärka befintliga kvaliteter. Det additiva prövar hur nya funktioner kan tillföras genom precisa och avläsbara tillägg utan att bärande strukturer och tekniska system ersätts i onödan. Tillsammans utgör strategierna ett alternativ till en praxis där omvandling ofta innebär omfattande ombyggnad.

Arbetet organiserades i tre skalor. I skala 1:200 togs alternativa planlösningar fram som visar gradvisa omvandlingar med hög bevarandegrad av rumsstruktur och installationer. I skala 1:25 arbetade teamet med fysisk modell och film för att undersöka hur additiva och subtraktiva ingrepp påverkar rumsupplevelse och struktur. I skala 1:1 byggdes en prototypmiljö inom den befintliga kontorsmiljön med material som redan fanns på plats. Genom detta flerskaliga arbetssätt prövades omvandling både som system-, rums- och materialfråga.

Teamets kartläggning och analys

Arbetet med Kordahusen inleddes med en inventering av konstruktion, tekniska system och rumslig organisation i en av byggnaderna. Parallellt identifierades tegelfasader, trapphus, entréer och övergripande modulstruktur som bärande kvaliteter. Kartläggningen kombinerade antikvariska, tekniska och gestaltungsorienterade perspektiv.

Genom intervjuer med fastighetsägare, entreprenörer och kommunala aktörer analyserades hur regelverk,

garantikrav och branschpraxis påverkar beslut om omvandling. Intervjuerna visade att byggnader ofta kan anpassas med begränsade tekniska åtgärder, men att normer och ekonomiska riskbedömningar driver fram mer omfattande ingrepp än nödvändigt.

Genom att arbeta i flera skalor kunde teamet analysera hur planmått, installationsstråk och modulmått förhåller sig till bostadsstandard och tillgänglighetskrav. Kartläggningen visade att den befintliga strukturen ofta lämpar sig väl för nya funktioner och att en stora delar av rumsindelning och tekniska system kan behållas. Analysen synliggjorde därmed både byggnadens potential och de strukturella hinder som påverkar dess framtida användning.



Modell från teamets omvandlingsförslag. Bild: Team Fredriksson-Ahlgren-Wingårdhs

Teamets omvandlingsförslag

Utifrån kartläggningen utvecklades omvandlingsförslag som kombinerar subtraktiva och additiva strategier. I planstudierna i skala visas hur kontorslokalerna gradvis kan omvandlas till bostäder, studentkorridorer, bogemenskaper och gemensamma funktioner, samtidigt som befintliga schakt, våtrum och installationsgolv i stor utsträckning behålls. Bottenvåningen öppnas upp mot vattnet och kompletteras med publika verksamheter, medan garageytor delvis omvandlas till gemensamma funktioner.

I modell prövades hur nya väggar och avskiljningar kan tillföras med återbrukade systemväggar och hur befintliga ytskikt kan kompletteras snarare än ersättas. I lägenhetsprototypen testades gränsen



Teamets lägenhetsprototyp i Alviks strand. Foto: Tove Falk Olsson

för platsbundet återbruk genom att skapa en bostad med nästan enbart befintligt material. Förslaget visar hur små och precisa ingrepp kan möjliggöra funktionell omställning utan att byggnadens karaktär går förlorad.

Omvandlingen presenteras som en stegvis och flexibel process där kontor och bostäder kan samexistera under övergångsperioder. På så sätt minskar ekonomisk risk samtidigt som materiella resurser tas tillvara.

” Potentialen för resurseffektiv och varsam omvandling är stor men kräver förändrade styrmedel, starka och kunniga beställare samt ett skifte i synen på estetik, standard och vad som anses ”färdigt” i en bostad.
Team Fredriksson-Ahlgren-Wingårdhs

Teamets policyförslag och lärdomar

Arbetet resulterade i några konkreta policyförslag. Ett centralt förslag rör byggkompetens och egenbyggeri som samhällsresurs, där ökad kunskap om byggande kan minska onödigt materialutbyte. Ett annat föreslår flexibla användningsbestämmelser i detaljplaner för att möjliggöra gradvis omvandling utan planändring.

Teamet föreslår även förändringar i momssystemets korrigeringsregel, som i dag kan försvåra övergång från kommersiell uthyrning till bostäder. Vidare föreslås ett nationellt återbruksgarantisystem för byggnadsdelar och installationer, där risk delas mellan aktörer. Miljöcertifieringssystem föreslås



Therese Hultquist
Fastighetsutvecklare
Vasakronan AB

Vad tycker du är det mest spännande med Kordahusen?

Jag tycker att placeringen och formen på husen är väldigt intressant, som de runda detaljerna i teglet och de runda utstickande utrymningstrapphusen. Det är även fint att de tar tillvara ljus och utsikten mot vattnet.

Vilken är Vasakronans största utmaning kring Kordahusen?

Jämfört med dagens efterfrågan på kontor har de lite för små sammanhängande ytor i samma plan. Dessutom är tekniken i husen omodern och inte så energieffektiv.

Finns det några antikvariska perspektiv som står i vägen för mer omvandling enligt din erfarenhet?

Vi vill kunna omvandla till bostäder, och med det här läget vid vattnet och fina vyer skulle balkonger verkligen höja värdet på bostäderna och därför göra det möjligt att omvandla. Vi vill pröva det i pågående detaljplanearbete, och vet inte utfallet av det ännu. Men det kan vara en utmaning.

Vad tar du med dig från RE:purpose?

Att det finns många olika sätt att omvandla och ur flera olika perspektiv – från estetik, standard och boendeformer till byggregler, hållbarhet och tekniska förutsättningar. Vi kommer att få se mycket mer av omvandling framöver, och lära oss mer om vad som fungerar i praktiken.

utvecklas så att platsbundet återbruk – att låta rumsindelning, schakt och material stå kvar – ges tydlig och mätbar status.

Sammantaget visar arbetet hur transformation kan förstås som en precis omförhandling snarare än ersättning. Genom analys i flera skalor och genom konkreta prototyper har teamet synliggjort hur Kordahusen kan utvecklas med hög grad av bevarande och låg grad av materiellt utbyte.

[Läs hela teamets rapport på arkdes.se](https://arkdes.se)

Förvaltningshuset på Umeå universitetscampus

Team Framtidsminne

Robert Abrahamson, Stina Hagelqvist, Carmen Izquierdo, Mariano Tellechea och Kristina Thimberg

Fallstudie: Förvaltningshuset (Umeå universitetscampus)
Fastighetsägare: Akademiska Hus

Teamets utgångspunkter

Team Framtidsminne tog avstamp i en kritik mot hur byggnadsverk i dag värderas och positioneras i samhällsbyggnadsprocessen. De menar att fastighetsvärdet och affärsmässiga kalkyler ofta ges företräde framför andra typer av värden, trots att byggnader rymmer en mångfald sociala, kulturella, estetiska och ekologiska betydelser. Utgångspunkten var att även de affärsmässiga värdena produceras i relationer och i sociala sammanhang, och därför också kan omförhandlas.

Teamet formulerade en ambition att utveckla en generell modell för alternativ värdeproduktion. Byggnadsverket förstås här som ett gränssnitt mellan olika intressen och som del i ett nätverk av relationer: som socialt rum, kulturmiljö, arkitektur, investeringsobjekt, förvaltningsobjekt och historisk artefakt samtidigt. I stället för att se dessa perspektiv som hierarkiskt ordnade ville teamet synliggöra hur de samverkar och ibland står i konflikt.

En central metodologisk referens var den så kallade "tingens metod", inspirerad av museisektorn och Bruno Latours nätverkstänkande. Metoden syftar till att bredda synen på ett objekt genom att kartlägga dess relationer, berättelser och värdebärare. Teamet ville applicera och vidareutveckla denna metod i en byggd miljö, genom att organisera identifierade värden i en matris som kan fungera som analytiskt och pedagogiskt verktyg. Ambitionen var att skapa ett underlag som kan motverka att beslut fattas slentrianmässigt eller i stuprör och bidra till en mer reflekterad omvandlings- och förvaltningspraktik.

Teamets kartläggning och analys

Arbetet inleddes med en inventerings- och analysfas där byggnaden kontextualiserades i såväl rum som tid. Teamet samlade in teknisk dokumentation om konstruktion och system, historiskt material om tillkomst och förändringar samt underlag kring

planförutsättningar och regelverk. Samtidigt genomfördes intervjuer med fastighetsägare, brukare och andra med relation till byggnadsverket, för att fånga en bredd av perspektiv och erfarenheter.

Det insamlade materialet organiserades i en värdematris. Matrisen syftade till att identifiera värdekedjor och värdeproducenter och att synliggöra byggnadens komplexitet bortom enbart ekonomiska parametrar. Analysen omfattade såväl rumsliga och byggnadstekniska kvaliteter som mer svåråtkombara aspekter såsom identitet, minnen och sociala praktiker.

Byggnaden analyserades också ur ett longitudinellt perspektiv, där hela livscykelns beaktades. Tidigare beslut, ombyggnader och förändrade styrmedel sattes i relation till dagens krav. På så sätt framträdde byggnaden som resultatet av en serie förhandlingar mellan lagstiftning, professionella praktiker, ekonomiska incitament och brukarnas behov. Analysen visade hur dessa lager påverkar handlingsutrymmet i en framtida omvandlingsprocess.



Många beslut och processer genomförs slentrianmässigt, i stuprör och med instrumentella metoder som utgår från mätbara värden och på affärsmässiga grunder, istället för att på allvar ta tillvara befintliga värden och kvaliteter i det redan byggda beståndet.

Team Framtidsminne

Teamets omvandlings- och förvaltningsförslag

Med utgångspunkt i analysen utvecklade teamet ett omvandlings- och förvaltningsförslag som konkretiserar modellen för alternativ värdeproduktion. Gestaltningen utgår från identifierade rumsliga, strukturella och platsspecifika kvaliteter och syftar till att integrera flera typer av värden i ett sammanhållet förslag.

I stället för att formulera en radikal omtolkning av byggnaden prövar förslaget hur nya användningar kan etableras i kontinuitet med befintliga värden. Genom att arbeta med byggnadens inre sammanhang och bärande idéer – funktionellt, estetiskt och tekniskt – utvecklas en strategi där förändring framstår som meningsfull snarare än förvanskande.



Illustration av teamets omvandlingsförslag med påbyggnad.
Bild: Team Framtidsminne

Förslaget spekulerar kring möjliga framtida användningar och visualiserar hur dessa kan rymmas inom den befintliga strukturen.

Omvandlingsförslaget är därmed inte enbart ett arkitektoniskt svar, utan också en argumentation. Genom att gestalta och visualisera kvalitativa värden blir de begripliga och möjliga att väga in i beslutsprocesser som annars domineras av mätbara faktorer. Förslaget fungerar på så sätt både som design och som kunskapsproduktion.

Teamets policyförslag och lärdomar

Utifrån arbetet identifierade teamet behovet av styrmedel som främjar långsiktig förvaltning och omvandling snarare än rivning och nyproduktion. Den föreslagna modellen kan fungera som ett administrativt och informativt styrmedel, exempelvis genom att integreras i direktiv, vård- och underhållsplaner eller andra handlingsprogram. Genom att systematiskt synliggöra variationen av värden kan beslutsprocesser breddas och alternativa handlingsvägar identifieras.



Linda Teng
Konceptansvarig studentbostäder
Akademiska Hus

Vad tar du med dig från projektet?

En viktig insikt är hur mycket potential och värde som finns i befintliga byggnader, om vi vågar blicka bakåt och tänka förbi den ursprungliga funktionen. Projektet har också pekat på hur vi kan räkna på byggnaders hela livscykel och koppla det till långsiktig värdeutveckling. Om vi lyckas med det kan vi också börja designa och utveckla byggnader som kan transformeras över tid, vilket skapar både ekonomiska värden och stora samhällsvärden.

Vilka hinder för omvandling är viktigast att lösa för fastighetsbranschens del?

Mycket i dagens system är anpassat för nyproduktion snarare än omvandling. Vi behöver utveckla modeller som bättre fångar värdet av flexibilitet, återbruk och minskad klimatpåverkan – och som gör det möjligt att räkna hem investeringar över en byggnads hela livscykel.

Vad händer nu med Förvaltningshuset?

Arbetet i RE:purpose har gett viktiga insikter kring hur byggnaden skulle kunna utvecklas vidare genom omvandling. Samtidigt ska vi dra nytta av erfarenheterna från projektet i ett större sammanhang och arbeta mer strategiskt med värdeförståelse i ett vidare begrepp – att befintliga byggnader på campus Umeå har en viktig del i en framtida hållbar samhällsutveckling.

En central lärdom är att värde är förhandlingsbart och produceras i relationer. Genom att tydliggöra vilka aktörer, berättelser och praktiker som bidrar till att skapa värde kan omvandlingsprocesser förstås som en omförhandling snarare än ett utbyte. Teamets arbete visar därmed hur ett expanderat värdebegrepp kan bidra till mer nyanserade och långsiktiga strategier för förvaltning av det byggda beståndet.

[Läs hela teamets rapport på arkdes.se](https://arkdes.se)



Ovan och nedan: Turitzhusets fasad längs Gamlestadsvägen. Foto: Kalle Sanner

Sakkunniga experter i RE:purpose

ArkDes praktiktäna forskning utförs genom utlysningar till tvärdisciplinära team. Uppdraget som sakkunnig expert innebär att utifrån egna kunskapsområdet stötta de involverade teamen och projektgruppen på ArkDes. De sakkunniga följer projektet, reflekterar över processer och insikter och bidrar till ett fördjupat projektresultat.

De sakkunniga i RE:purpose består av representanter från de tre samarbetsparterna Boverket, Riksantikvarieämbetet och Fastighetsägarna samt från akademien. Fastighetsägarna Sverige har utsett konsulten Magnus Johansson Hessling från New Republic att bevaka deras frågor i projektet. Johansson Hessling har lång erfarenhet av politiskt arbete från både kommunal, regional och nationell nivå. Från Boverket deltar arkitekten Maria Teder som även arbetat med rapporten *Idéverkstad: Omvandling* som ligger till grund för projektet RE:purpose. Hanna Gelotte Fernandez är antikvarie och utredare på Riksantikvarieämbetets kulturmiljöavdelning.



Kristina Mjörnell är forskare i byggnadsfysik med gedigen erfarenhet från studier av hållbar renovering och energieffektivisering. Erik Stenberg är arkitekt och lektor på KTH arkitekturskolan med miljonprogrammets byggsystem som specialområde och har deltagit i flera studier om omvandling och cirkulärt byggande.



Bevarad interiör i Turitzhuset. Foto: Kalle Sanner



Kordahusen i Alviks strand, Stockholm. Foto: Tove Falk Olsson

Det antikvariska perspektivet som grund i ett tvärsektoriellt arbetssätt

Cirkulär ekonomi är ett sätt att tänka och organisera samhället där resurser används så effektivt som möjligt, genom att återanvända, återvinna, förvalta och laga istället för att bygga nytt. Men det kan inte handla om att bara återbruka material, utan också om att återanvända hela byggnader. Det handlar även om att det befintligas värden är viktiga för människors tillhörighetskänsla och identitet. Det visar sig inte minst i det lokala engagemang som kan uppstå när uppskattade byggnader står inför rivning. Frågeställningarna kopplar an till den gällande kulturmiljöpolitiken och det nationella kulturmiljömålet – ”Ett hållbart samhälle med en mångfald kulturmiljöer som bevaras, används och utvecklas”. Inom kulturmiljösektorn finns lång erfarenhet och metoder för att identifiera värden och kvaliteter i befintlig bebyggelse.

Omvandling handlar bland annat om att utgå från de kvaliteter och värden som redan finns i byggnaden och på platsen, att skapa förståelse för dessa värden

och kvaliteter samt att bygga vidare på dem. Boverket konstaterar i sin rapport *Omvandling av lokaler till bostäder*³⁵ att ett hinder för omvandling är brist på interdisciplinära arbetssätt. Att aktörer arbetar i stuprör, saknar gemensamma analysmetoder och att målkonflikter uppstår som kan innebära fördröjningar i projekt. Riksantikvarieämbetet har sett Re:purpose som en möjlighet att undersöka hur sektorns metoder kan bidra och utvecklas i samverkan med andra kompetenser.

Utlysningen riktade sig till tvärdisciplinära team av arkitekter, bebyggelseantikvarier och andra kompetenser som konstruktörer, fastighetsekonomer, designers och konstnärer för att få en bredd av olika perspektiv på uppgiften. Teamens arbete visar att de genom sitt tvärsektoriella arbetssätt kommit fram till lösningar för omvandling som är mer varsamma än om de hade arbetat på ett mer traditionellt sätt. Teamen konstaterar att ett tvärsektoriellt arbetssätt tar tid, men möjliggör att projektgruppen ser värden

som kan behållas och utvecklas. Arbetssättet medför även att frågeställningar som annars kanske inte upptäckts kan hanteras så att man undviker att hamna i målkonflikter senare i processen.

Det antikvariska perspektivet, som varje team har arbetat med på olika sätt, visar hur det är möjligt att, utifrån en fördjupad kunskap om bebyggelsens kvaliteter och värden, göra hållbara och varsamma omvandlingar. Även av byggnader som vid en första anblick inte bedöms ha kulturvärden eller arkitektoniska kvaliteter. Antikvariens kompetens bidrar till att sätta in, analysera och tolka byggnader eller bebyggelsemiljöer i ett kulturhistoriskt sammanhang genom att identifiera och synliggöra spår av byggnadstekniker, material och arkitekturhistoriska aspekter. Det tvärspektoriella arbetssätt som utforskas av teamen visar potentialen i att antikvariens roll utvecklas, från en extern expert som lämnar yttranden till att vara en del i hela processen. Det utmanar även den traditionella rollen genom att antikvarien behöver våga välja bort. Berättelsen om Turitzhuset är ett exempel på hur en stark kulturhistorisk berättelse kan lyfta fram kvaliteter som blivit dolda genom år av tillägg och ombyggnader och utgöra grunden för vilka avvägningar som sedan görs i ett omvandlingsprojekt.

Teamens arbete visar att metoden att tidigt lära känna objekten grundligt och tillsammans identifiera och analysera kvaliteter och värden ur flera aspekter, däribland kulturhistoriska, skapat en bredare förståelse i hela gruppen. Till skillnad från en mer traditionell process där kunskapen om kulturhistoriska värden ofta kommer in sent i processen när stora beslut om inriktning och gestaltning redan är fattade så ger ett interdisciplinärt arbetssätt bättre förutsättningar att omhänderta kunskapen och låta den bidra till processen. Den grundläggande analysen av byggnaderna i teamens arbete har bidragit till att identifiera värdebärande karaktärsdrag som gjort att teamen på kort tid kunnat föreslå rivningar av delar och nya tillägg för att möjliggöra omvandling, som i en traditionell process skulle ha tagit betydligt längre tid. Förslagen på åtgärder har även blivit varsamma eftersom de har utgått från de gemensamt identifierade karaktärsdragen och utvecklat projekten utifrån dem.

Ett sätt att implementera ett annat arbetssätt i praktiken skulle kunna vara att ta fram en processkarta för var och när tvärdisciplinära team ska jobba. Erfarenheter från RE:purpose visar att tvärspektoriella arbetssätt är tidsintensiva i början av projekt men har potential att undvika fördröjande målkonflikter senare i processen.

Erfarenheter från andra tvärspektoriella arbetsprocesser som kan vara intressanta att titta på finns inom ramen för Energimyndighetens forsknings- och innovationsprogram Resurseffektiv bebyggelse, till exempel projektet KuReRa³⁶. Det är en tvärvetenskaplig metod för hållbar renovering av historiska byggnader. Även Trafikverket har utvecklat en metod för integrerade landskapskaraktärsanalyser (ILKA) där syftet är att sammanföra olika kompetenser, för att tidigt i planprocessen identifiera och utgå från landskapets förutsättningar i utformningen av olika typer av infrastrukturåtgärder.

Ett annat hinder för omvandling av befintlig bebyggelse som lyfts i Boverkets rapport är frågan om att överbrygga kunskapsglapp mellan olika branscher. Re:purpose visar att den allmänna kunskapen om kulturvärden behöver öka för att värdena ska ses som en resurs att utveckla i omvandlingsprojekt. Framförallt gäller det kunskapen om sen- och postmodernismens bebyggelse. Bristen på en övergripande kunskap om postmodernismens bebyggelsemiljöer bidrar till en alltför ensidig bild av perioden och byggnader från denna period bedöms ofta slentrianmässigt sakna kvaliteter vad gäller arkitektonisk gestaltning och byggnads- och materialtekniska kvaliteter. Eftersom periodens bebyggelse inte ännu har beskrivits och analyserats utifrån den bredd som är utmärkande för vad som faktiskt byggdes, så saknas argument för ett varsamt förhållningssätt till bebyggelsen.

Ett ytterligare hinder för att omvandling av befintlig bebyggelse ska komma till stånd och göras varsamt utifrån dess förutsättningar och värdebärande karaktärsdrag är ekonomiska aspekter. De värden och kvaliteter som teamen har identifierat i de tre byggnaderna har till exempel inte någon betydelse för byggnadernas marknadsvärde idag. En fråga att utforska vidare är hur vi kan utveckla värderingsmetoder som inkluderar flera perspektiv i samma modell, ekonomiska, tekniska och icke-monetära värden.



Hanna Gelotte Fernandez
Bebyggelseantikvarie och utredare
Riksantikvarieämbetet
Foto: Lina Landell

Arkitekter stöttar och driver omvandlingen

Runt om i Sverige ser vi hos både blivande och praktiserande arkitekter tydligt skiftet från ett ensidigt fokus på nyproduktion mot ett bredare fokus på att värna, vårda och varsamt bygga om det befintliga beståndet. Denna rörelse är både långsam och snabb. Sedan 90-talskrisen och framväxten av stjärnarkitekter (Starchitects) har arkitekter som ritat ROT-projekt (renovering, ombyggnad och tillbyggnad) inte haft samma status som de som projekterat för nyproduktion. Innan arkitekterna Ahrbom & Partner belönades med Kasper Salinpriset för Kulturhusets ombyggnad 2020 var priset i princip reserverat för nyproducerade projekt. När de franska arkitekterna Anne Lacaton och Jean-Philippe Vassal sedan belönades med Pritzker-priset 2021 blev deras devis "Never demolish. Always add, transform, and use" känd bland en bredare publik. Utmärkelserna kom också att symbolisera en förändring, där ombyggnad i allt högre grad tillskrivs högre status än nyproduktion bland arkitekter.

Vad är det som driver detta skifte mot att värna, vårda och varsamt bygga om det befintliga? Det korta svaret är att det är klimat- och resursfrågan som driver på mot en snabbare förändring. Vi har inte längre råd att blunda för byggandets klimatpåverkan. Det lite längre svaret är att sociala och ekonomiska cykler rör sig snabbare än det byggda beståndet. Våra samhällen ändras helt enkelt fortare än husen och därför måste husen antingen rivas eller byggas om för att inte bli obsoleta. Även i dessa långsammare processer börjar vi dock, i ljuset av klimatfrågan, inse att det är osmart att riva ett enskilt hus som inte är fallfärdigt. Vår strävan efter "det nya" driver samtidigt på en negativ spiral: dels rivning av byggnader som skapar stora mängder avfall, dels uppförande av nya byggnader som kräver omfattande uttag av jungfruliga resurser. Omställningen mot en cirkulär ekonomi i byggsektorn handlar om modet att arbeta på ett annat sätt – ett sätt som inte river byggnader (alls eller i onödan) och inte kräver enorma mängder naturresurser. Ett flerbo-stadshus med fyrtio lägenheter väger upp emot tusen ton. Detta nya sätt innebär troligtvis mer arbetstid och nya arbetsmetoder för alla parter och samtidigt mindre mängder nytt material. Till exempel skulle övergången till detta nya resurs-effektiva arbetsätt kunna drivas av att vända på beskattningen av tjänster (arbetstid) och produkter (material) till fördel för klimatet.

För att kunna möta omställningen mot en cirkulär ekonomi och behovet av att värna, vårda och varsamt bygga om det befintliga beståndet behöver arkitektens roll också nyanseras och förändras. Utställningen "The Great Repair Moves North" på Form Design Center i Malmö hösten 2024 visade "över tjugo tillvägagångssätt från både nya och etablerade internationella konstnärer och arkitektkontor som gör reparation påtagligt som ett nytt designparadigm". Ursprungsutställningen i Berlin visade över fyrtio olika tillvägagångssätt som tillsammans tecknar ett brett fält av möjligheter. Det finns således ingen brist på vägar framåt. Den praktiska forskningen som de tre mycket genomarbetade förslagen i RE:purpose har bedrivit positionerar sig inom detta fält, utan att direkt tänja på gränserna. Förslagen visar framför allt på vikten av nya metoder och processer för att utveckla och synliggöra de kvaliteter som finns i de befintliga byggnaderna. Förslagen är både realistiska och genomförbara – varför händer det då ändå inte att projekt av denna ambition genomförs oftare?

Förslagen visar på flera viktiga och skilda vägar som kan hjälpa oss förstå vad omställningen kräver av arkitekter. Alla tre team har studerat och redovisar den kunskap, omsorg och ambition som ursprungliga arkitekterna använt i gestaltningen av byggnaderna. Dock skiljer sig arkitekternas metoder för gestaltning av de nya förslagen tydligt. Teamet Nya värden i det gamla (Turitzhuset i Göteborg) har skalat av och renodlat med hjälp av den återupptäckta historiska kunskapen, Fredriksson-Ahlgren-Wingårdhs (Kordahuset i Stockholm) har begränsat gestaltningen genom att förhålla sig antikvariskt och samtidigt tillföra så lite nytt material som möjligt och Framtidsminne (Förvaltningshuset i Umeå) har gestaltat ett tillägg som tar närvaron samt materiella och rumsliga kvaliteter på platsen som utgångspunkt. Hur ska fler få tillgång till dessa metoder? Är det genom mer vidareutbildning och fler YH-utbildningar likt Byggnadsvårdsingenjör – arbetsledning, renovering och återbruk i Umeå? Eller ska arkitekturutbildningen stöpas om på grundläggande nivå?

Metoden som teamet Nya värden ur det gamla utvecklar kan beskrivas som ett värnande av det befintliga byggnadsbeståndets berättelser. Förslaget lyfter också fram vikten av ett tvärdisciplinärt arbetssätt i tidiga skeden – att ta sig tid att försöka förstå vilka krafter som en gång i tiden format byggnaden (och vad dessa betyder i dag). Att värna om befintliga byggnaders



Förvaltningshuset och det senare tillbyggda Tornet på campusområdet i Umeå. Foto: Tove Falk Olsson

berättelser ingår inte direkt i arkitekters utbildning. Fler arkitekter borde i stället utbildas med värnande metoder som kulturhistoriska analyser som till exempel Kungliga Konsthögskolans kurs Ombyggnadskultur.

Det vårdande angreppssätt som teamet Fredriksson-Ahlgren-Wingårdhs använt i sitt förslag har sitt ursprung i beslutet att ta fram ett förslag ”genom gradvisa, selektiva ingrepp där befintliga rum, material och system så långt som möjligt tas tillvara” men kompletteras av den djupa antikvariska kunskapen som de besitter. När detta antikvariska synsätt kopplas samman med arkitektens metoder för utveckling av byggnader och konstnärens gestaltande arbetsätt så synliggörs hur återanvändning och återbruk kan driva nya lösningar och estetiska val. Är detta vårdande arbetsätt möjligt att organisera genom att fler kompetenser deltar i projektets tidiga skeden?

Den varsamma om- och tillbyggnad som teamet Framtidsminne presenterar är ett komplext arkitektarbete färgat av kvaliteter, värden och resurser identifierade på plats samt de lager av historia som byggnaden innehåller. Utöver närläsningen av byggnaden har brukare intervjuats, stadens framtida utveckling studerats och tekniska frågor utretts. Förslaget redovisar en ROT-lösning som syntetiserar och sammanväger dessa perspektiv. Det måste ha tagit mycket tid. Tidsmängden för att genomföra

ombyggnaden skulle säkert också bli mycket större än ett vanligt nyproduktionsprojekt. Tänk om denna tid kunde ersättas genom att kalkylera hur mycket material som sparats, hur avfallsmängderna minskat och i slutändan vägas mot den klimatnytta projektet gjort?

Arkitekterna och forskarna Ingela Blomberg och Eva Eisenhauer utvecklade begreppet varsam ombyggnad på 1970-talet. Tillsammans med arkitekten Sonja Vidén formulerade de 1983 en sammanfattning i tidskriften *Arkitektur* ”...att varsam ombyggnad är att bevara husets karaktär... men varsam ombyggnad är inte heller att bevara till varje pris...”.³⁷ Deras till synes motsägelsefulla formuleringar dolde dock en metod som var viktig nog att införlivas i lagen och kallas allmänt för varsamhetsparagrafen (8 kap § 17 i PBL). Förutom de förslag på utveckling av arkitektens kompetenser som framgår av ovanstående så föreslår jag även att en resurshushållningsparagraf förs in i framtida bestämmelserna för den byggda miljön.



Erik Stenberg
Arkitekt och lektor
KTH
Foto: Lars Hoffmann



Samexisterande tidslager i Turitzhuset. Foto: Kalle Sanner

Bevara eller bygga om som norm

Allt fler argumenterar idag för att bevara och anpassa befintliga byggnader till nya behov i stället för att riva och bygga nytt. Men att bygga nytt är fortfarande norm, vilket innebär en hel del utmaningar vid omvandling av byggnader till annan användning än de var ämnade för. Dels är användningen reglerad genom planbestämmelser i detaljplanen. Det finns också en mängd tekniska funktionskrav på ljus, ljud, luft, termisk komfort, tillgänglighet och brandsäkerhet som ska uppfyllas och de ser olika ut för bostadshus, kontorshus, skolor och så vidare. Många byggnader har dessutom arkitektoniska kvaliteter och kulturvärden som måste tas hänsyn till vid en ombyggnad eller konvertering.

Ett starkt argument för att bevara i stället för att riva och bygga nytt är det betydligt lägre klimatavtrycket och resursanvändningen – både i form av materiella resurser, råvaror, energi som går åt för att tillverka och transportera material och produkter och i form av produktionen av själva byggnaden. Även en omvandling kräver viss ombyggnation, men studier visar att klimatavtrycket av en mer eller mindre omfattande

konvertering alltid ger betydligt lägre klimatavtryck, även när hela driftsfasen räknas in.³⁸ Trots att den konverterade byggnaden i många fall inte kommer att ha riktigt lika hög energiprestanda som en ny byggnad, så kommer den energi som krävs för att tillverka framför allt nya stommaterial som stål och betong – men även tekniska installationer, plåttreglar till innerväggar med mera, att bidra till ett högre klimatavtryck än uppvärmningsenergin. Energiprestandan i befintliga byggnader kan också förbättras betydligt med kostnadseffektiva åtgärder som inte nämnvärt påverkar byggnadens utseende, exempelvis genom tilläggsisolering av vindsbjälklag eller att fönster kompletteras med ett emissionsskikt eller ett extra glas.

Men är vissa typer av byggnader mer lämpliga att konvertera än andra? Jag och mina forskarkollegor har studerat en stor mängd konverteringar och bland annat sett att den näst vanligaste konverteringen är just från kontor till bostad, hotell och/eller specialbostad som studentlägenheter.³⁹ Det kan givetvis bero på att behovet av kontor har minskat, samtidigt som behovet av bostäder har ökat, men det kan också bero på att kontorsbyggnader

är flexibla. Ett exempel är Kordahusen i det här projektet med dess bärande stålstomme med prefabricerade Leca-bjälklag och fasadelement med en rationell fönstersättning, flyttbara innerväggar och ett installationsgolv för el och VVS som ger stora möjligheter att antingen bygga små cellkontor eller studentlägenheter, alternativt öppna kontor, större lägenheter eller co-living lösningar. Teamets förslag till utformning visar hur en kombination av olika typer av bostadslösningar kan skapas utan stora ingrepp och tillförsel av material och produkter, vilket betyder många nya bostäder med låg resursanvändning och låg klimatpåverkan.

Ofta genomgår en byggnad ett antal mer eller mindre lyckade ombyggnationer under sin livstid. Lager av olika material, konstruktioner och system har tillförts under olika tidsepoker och byggnadens ursprungliga funktioner och värden har kanske gått förlorade, eller i alla fall förändrats. Det blir väldigt tydligt i Turitzhuset, som vid en första anblick är ett sammelsurium av till- och ombyggnationer som gör det svårt att förstå dess egentliga värde. Först efter att teamet gått tillbaka i tiden och historiska lager klätts av, ser och förstår man vilka delar som är värda att bevara och vilka delar som är bättre att demontera och återanvända, som stommateriäl i nya byggnader. Teamets förslag för Turitzhuset innehåller fina exempel på alla fyra stegen i den så kallade fyrstegsprincipen för byggd miljö⁴⁰ där byggnader i första och andra hand bör användas mer effektivt genom att inrymma så många verksamheter och funktioner som möjligt och gärna delas för att inte stå tomma och outhyrda. I tredje hand renoveras och konverteras byggnaden till annan användning, exempelvis konverteras kontorshuset från 1961 till co-living, den ursprungliga men väldigt ombyggda lagerbyggnaden till förskola och garaget till restaurang. Först i fjärde hand byggs nytt och förslaget är att Turitzhuset kompletteras med nybyggnation av stadsradhus på tomten med stora inslag av återbruk.

Men enligt min mening bör de nedmonterade betongstommarna från det gamla centrallagret kanske inte återanvändas i de låga stadsradhusen, som enligt teamets förslag planeras på tomten. De stommarna kan med fördel byggas i trä. Istället bör de användas som bärande element till högre och mer komplexa strukturer i byggnader på andra fastigheter, där funktioner såsom bärförmåga och brandbeständighet kräver en stomme av betong. Det finns däremot många andra material och byggprodukter som med fördel kan återbrukas inom fastigheten, exempelvis plåt till tak och fasader, reglar, gipsskivor och lister. Dessa är enkla produkter som inte kräver så omfattande kvalitetsgarantier.



Kontorsinteriör i Turitzhuset. Foto: Kalle Sanner

För att möjliggöra återbruk i stor skala krävs det att man redan tidigt i projektet gör en heltäckande inventering av alla material och produkter så att dessa finns tillgängliga som en "material-/produktbank" vid projektering av ombyggnationen. Det bästa är om de kan användas inom byggnaden, men om det inte är möjligt ska de tillgängliggöras på en storskalig återbruksmarknad för att kunna användas i andra projekt.⁴¹

Det är viktigt att på liknande sätt som man gör en inventering av tekniska funktioner och arkitektoniska kvaliteter även undersöka de nuvarande och blivande användarnas behov och hur de upplever byggnaden. Det har teamet som arbetat med Förvaltningshuset i Umeå gjort genom en rad intervjuer som bidragit till större förståelse för byggnadens användning, vad som uppskattas, vad som saknas och vad som kan förbättras. Även i förslaget till konvertering av Förvaltningsbyggnaden har teamet valt att "skala av" några senare tillägg, såsom hissen och den inglasade entrén och återgått till byggnadens ursprungliga struktur och tanke vilket ger en tydligare utgångspunkt. Förslaget omfattar delar för uthyrning till verksamheter, ytor för delning i nedre planen, en blandning av olika bostadsformer såsom delandelägenheter (co-living), små och större lägenheter fördelade på olika våningsplan. För att kunna erbjuda ännu fler bostäder på samma tomtyta, vilket innebär att fler är med och delar på de gemensamma ytorna, föreslår man dessutom en påbyggnad av två våningar vilket är ett fint exempel på effektivt nyttjande av befintlig mark och byggnadsyta.



Kristina Mjörnell

Affärsutvecklare och forskare i byggnadsfysik
Mjörnell Konsult AB
Foto: Privat

Flexibel användning som incitament för omvandling

Detaljplaners ändamålsbestämmelser utmanas allt oftare när ny teknik och en förändrad arbetskultur skapar nya förutsättningar för breddad användning av olika lokaler. Covid 19-pandemin och digitaliseringen av samhället har drivit på förändrade arbetsmönster och nya konsumtionsbeteenden. Utvecklingen har visat att byggnader kan rymma flera funktioner parallellt utan att deras fysiska struktur behöver förändras. De tre teamens förslag i projektet RE:purpose visar att en mer flexibel tolkning av detaljplanens ändamålsbestämmelser är motiverad.

Ett tydligt exempel är bostaden som, genom distansarbete och hybrida arbetsformer, i allt högre grad fungerar som arbetsplats. Den tekniska infrastrukturen med stabil uppkoppling och digitala mötesverktyg har möjliggjort en omtolkning av bostadens roll bortom den traditionella uppdelningen mellan hem och arbete. Samtidigt har plattformsekonomin skapat förutsättningar för att bostäder periodvis används för korttidsuthyrning. I dessa fall fungerar bostaden i praktiken som tillfälligt boende för andra trots att planerad användning och tillhörande regelverk inte alltid är anpassade för detta.

Kontoret kommer alltid vara efterfrågat men kraven på kontorens funktion och utformning förändras över tid. Ändrad efterfrågan på traditionella kontorsytor i kombination med ökade krav på flexibilitet har lett till att kontor i praktiken används som mötesplatser, utbildningsmiljöer och tillfälliga arbetsplatser. Därtill finns ibland önskemål om att integrera bostäder och hotell i en stegvis omvandling vilket kan hindras av regleringar i detaljplan. Med förslagen om att detaljplanens användningsbestämmelser görs friare så kan byggnader användas längre, mer flexibelt och därmed uppnås en mer resurseffektiv användning av befintliga fastigheter. Det är motiverat att utreda hur lagar kan ändras så att detaljplaner med ändamålsreglering kan tillåtas användas till annan verksamhet utan att genomgå en lång planändringsprocess. En väg som bör utredas är om en detaljplan efter att genomförandetiden har passerat alltid ska medge ändrad användning genom att betrakta justerat ändamål som en mindre avvikelse, vilket då kan beslutas av byggnadsnämnd.

Lagarna har de senaste åren ändrats och flera ändringar är under införande just nu, många syftar till att öka flexibiliteten. De nya byggreglerna, som trädde i kraft den 1 juli 2025, innebär en övergång från äldre detaljstyrda krav till ett regelverk baserat på funktionella nivåer. Detta innebär större frihet i hur tekniska krav kan uppfyllas, så länge det kan visas att

byggnadens säkerhet, hälsa och hållbarhetskrav är tillfredsställda. Regelverket kan underlätta för ombyggnad och återanvändning av befintliga byggnader.

Ett regelverk som i högre grad utgår från vad som ska uppnås snarare än hur det ska göras ger aktörer större utrymme att pröva alternativa tekniska lösningar och anpassningar som bevarar byggnadens struktur och material. Detta kan minska behovet av omfattande ombyggnad eller rivning och i stället främja en varsam omvandling och användning. Det finns samtidigt en oro för att denna förändring ska leda till nya detaljregleringar. Här har arkitekter, fastighetsägare och kommunala handläggare alla ett gemensamt ansvar att bejaka möjligheterna.

Rivning betraktas ofta som motsatsen till bevarande och återanvändning, men i ett bredare perspektiv kan selektiv och strategisk rivning i vissa fall utgöra en förutsättning för att skapa nya och långsiktigt hållbart värde. Ett illustrativt exempel är omvandlingsarbetet kring Turitzhuset som visar hur rivning av delar av den befintliga strukturen skulle kunna frigöra ytor som annars saknas i den täta stadsmiljön. Genom att skapa en innergård kopplad till en förskoleverksamhet möjliggörs en funktion som annars varit svår att rymma i kvarteret. Gården tillför inte bara en kvalitativ utemiljö för barn utan bidrar även till stadsliv och social närvaro i ett område som tidigare präglats av slutna strukturer.

Samtidigt visar arbetet att samma yta kan ges flera funktioner. Den nya gården kan, utöver sin vardagliga användning, utformas för att hantera skyfall genom tillfällig vattenuppsamling. På så sätt blir den en del av stadens klimatanpassning och bidrar till att avlasta dagvattensystemet vid extremt väder. Rivningen skapar på så sätt inte ett tomrum, utan en plats som kombinerar sociala och ekologiska värden.

Exemplet pekar på vikten av att bredda synen på vilka värden som ska räknas i omvandlingsprocesser. När rivning kopplas till möjligheten att skapa nya offentliga eller halloffentliga rum, stärka social integration och samtidigt möta klimatrelaterade utmaningar kan den bli ett medel för omställning snarare än ett uttryck för resursslöseri. Den funktion som tillskapas på fastigheten som kommer andra fastighetsägare och kommunen till del bör kunna generera ekonomisk uppsida för den aktör som tillskapar nyttan. Om översvämningsundvikningskostnader för skador. Staten behöver även ta ett större ekonomiskt ansvar för att finansiera klimatanpassningsåtgärder.



Kontorsinteriör i Kordahuset. Foto: Tove Falk Olsson

Det behöver även bli enklare att göra omställningar av fastigheter. Momsregler kan exempelvis ändras så att lokaler kan delas mellan olika aktörer, de som är momsbefriade och andra.

Ekonomiska drivkrafter är avgörande för om omvandling blir ett attraktivt alternativ i fastighetsutveckling. Bostadssektorn brottas med utmaningar när installation av nya kök, badrum eller ytskikt kan motivera hyreshöjningar, medan återbrukade eller renoverade befintliga produkter sällan ger samma möjlighet. Detta skapar ett strukturellt incitament att ersätta fungerande material med nya, även när teknisk funktion och bruksvärde kan upprätthållas genom återanvändning.

När återbrukade produkter i stället omsätts på en andrahandsmarknad eller återanvänds direkt på plats kan betydande kostnader för inköp, transport och avfall undvikas. Trots detta speglas dessa besparingar inte alltid i fastighetsägarens långsiktiga intäktmodell, vilket försvårar beslut som gynnar cirkulära flöden.

Det är därför motiverat att ersätta bruksvärdessystemet och ändra dagens regler som innebär att återbrukade stommar i exempelvis kök inte ger utrymme att höja hyran för att täcka kostnaderna. Sveriges bostadshyresmodell från 1969 behöver ersättas av flera skäl, det har påtalats av exempelvis OECD och senast den statliga utredningen Produktivitetskommissionen.

Flexibel användning av byggnader är en central förutsättning för långsiktig lönsamhet, minskad miljöpåverkan och en tryggare stadsmiljö. När byggnader utformas och förvaltas för att kunna rymma flera funktioner över tid gör det att nya behov och marknadens efterfrågan kan mötas upp. Även stadsmiljön påverkas positivt. Ett område som exempelvis Alvik Strand kan utvecklas när kontorsbyggnader kan fungera som bostäder. Mänsklig rörelse på fler tider av dygnet skapar trivsel och trygghet.

Målsättningen behöver vara att byggnader får leva längre, användas till nya ändamål och att material återanvänds. I Re:purpose arbete finns flera förslag som bidrar till att nå det målet.



Magnus Johansson Hessling
Public affairs-konsult och partner
New Republic för Fastighetsägarna
Foto: Johan Mård



Tornet, Umeå universitetscampus. Foto: Mariano Tellechea

Mot en förvaltande gestaltning

Att arbeta som arkitekt innebär att ge berättelser – såväl vardagliga som storslagna visioner – fysisk form. Omvandling av befintliga miljöer ger möjlighet att tillvarata förbrukade naturresurser och bundet kapital, men också att behandla människors berättelser och minnen varsamt. Begreppet platsanknytning⁴² beskriver hur känslomässiga band skapas mellan människor och platser. Dessa band skapar tillhörighet och förankring i tillvaron. Abrupta förändringar i en hemvan miljö, som en rivning, får negativa konsekvenser för dem som har knutit an till platsen. En stegvis förändring av en miljö gör det möjligt att bibehålla känslan av sammanhang och förankring över tid för dem som vistas i den, utan att miljön ”fryses” i ett specifikt tillstånd.

Gestaltungsarbetet får andra rumsliga och funktionella förutsättningar när det finns befintliga strukturer att förhålla sig till. Sådant som inte rymmer vid nybyggnation, ofta av ekonomiska skäl, kan få plats vid omvandling. Det kan handla om en högre takhöjd jämfört med dagens standard, som i Turitzhuset. Det kan också vara en annan slags brokighet, eller variation, som får plats.

I Alviks strand möjliggörs olika typer av planlösningar beroende på vilken årsring i byggnadens historia som ges företräde när väggar sparas. Teamet beskriver det som lägenheter som inte är ”optimalt kalkylerade”, men som rymmer fler mindre rum, nischer och oväntade rumssamband. Den typen av kvaliteter utgör en berikande kontrast och kan skapa ett bostadsutbud som passar fler målgrupper än den kärnfamilj som ofta utgör mall vid nyproduktion.

Omvandling är ett lagarbete, där olika kompetenser kan ha olika syn på vad som utgör en kvalitet. Team Framtidsminne i Umeå för en intressant diskussion kring begreppet värde. De menar att värde signalerar något bra och betydelsefullt som bör bevaras eller eftersträvas. Värde kan också beskriva en nytta – en resurs. De beskriver vidare att värdeutsagor skiljer sig från bedömningar med sakinnehåll, som empiriskt går att påvisa som sanna eller falska. Vad som har ett värde eller är en kvalitet beror på ur vilket perspektiv bedömningen görs.

Kulturhistoriska värden kan exempelvis beskriva vems berättelse eller vilka upplevelsevärden som bevaras. Arkitektonisk kvalitet inkluderar en bedömning av en byggnads utformning eller estetik. Bedömningen tar fasta på betraktarens eller brukarens upplevelse av byggnaden och värdet är därför relationellt - det uppstår i mötet mellan byggnad och betraktare. Teamet lyfter fram fasadens detaljeringsgrad som en sådan kvalitet; Förvaltningshusets tegelförband med sina utkragade skift bidrar till en skuggning som skapar en linjeverkan och något för ögat att vila på. Teknisk kvalitet är ytterligare en relevant aspekt vid omvandling, där tekniska egenskapskrav bedömer exempelvis prestanda och funktionalitet. Teknisk kvalitet kan anses vara mer av en numerisk bedömning baserad på ett sakinnehåll. Denna kvalitet behöver dock, som i alla byggprojekt, vägas mot övriga kvalitetsperspektiv.

Att arbeta med en befintlig miljö innebär att många gestaltungsbeslut fattas utifrån de befintliga strukturernas logik och förutsättningar. Lasterna förs ner på redan bestämda punkter, fasaden har en etablerad rytm som kan följas eller brytas, precis som planlösningens logik och de rumssamband den skapar. Projektet Idéverkstad: Omvandling, var ett samverkansprojekt mellan Boverket, Fastighetsägarna och Riksantikvarieämbetet som undersöktes om och hur framför allt kontor och kommersiella byggnader kan byggas om till bostäder.⁴³ Projektet identifierade som en av framgångsfaktorerna att se förstudien som en integrerad del av gestaltungsprocessen, och att ge den tid. Ju mer omvandlingsteamet vet om byggnaden och dess olika tidslager, desto lättare är det att bedöma om en förändring tillför kvaliteter eller reducerar befintliga. Alla tre teamen har inkluderat platsbesök, arkivstudier och intervjuer med ett flertal användare med fokus på både trivsel och funktionalitet. Även samtal med ursprungsarkitekter har ingått, liksom kartläggning av bärande byggnadsdelar och återbruksinventering.

I Turitzhuset visade det sig, efter arkivstudier, att det som först framstod som en enda byggnadsvolym i själva verket var flera byggnader som vuxit samman över tid. Genom att ”klippa loss” de stora lagerbyggnaderna från 1960-talet och därigenom åter öppna upp gårdsrummet skulle många av de tidigare kvaliteterna kunna återskapas och nya tillföras. De demonterade delarna föreslås användas som råmaterial för ny bebyggelse i kvarteret. I Förvaltningshuset upptäckte teamet att en exteriör hiss som tillkommit vid en tidigare ombyggnad resulterat i en mindre optimerad planlösning eftersom det ursprungliga rörelsemönstret förändrades.

En utförlig förstudie gör det lättare att bedöma tids- och materialåtgång, vilket är den vanligaste osäkerheten vid omvandlingar. Utöver förstudien lyfter teamen också andra sätt att minska denna osäkerhet. I Alviks strand använde teamet en 3D-modell som gav möjlighet att testa tre olika förhållningssätt till bevarande och återbruk med olika rumsprogram. Teamet kunde väga olika kostnader som förändringarna skulle innebära mot varandra, exempelvis att bevara innerväggar eller flytta våtutrymmen.

En annan aspekt som teamen, liksom projektet Idéverkstad: omvandling, lyfter är vikten av ett ökat hantverkskunnande. Teamet i Alviks strand föreslår ett tvärdisciplinärt vidareutbildningsprogram, utformat för att bygga gemensam förståelse för vad som faktiskt är genomförbart i komplexa ombyggnadsprojekt. En sådan satsning, menar de, behöver vara tydligt inriktad på yrkesverksamma och finansieras så att deltagande inte blir beroende av enskilda företags lönsamhet. Det handlar också, enligt teamet, om att ”plocka ner gestaltungsarbetet på jorden” genom att involvera fler i processen. Denna tanke återfinns även i platsanknytningsteorin, som argumenterar för att bandet mellan människor och platser sällan är lika starkt i moderna samhällen som i mer traditionella. Detta eftersom invånarna inte längre är involverade i byggandet av varken det egna hemmet eller offentliga monument.⁴⁴

Dagens samhällsutmaningar kräver ett nytt förhållningssätt till vår redan byggda omgivning där vi ser den som en kollektiv resurs att förvalta. Ombyggnadskunskap och resurshushållning kan ses som en del av vår grundberedskap för olika typer av kriser och utmaningar. Genom att involvera fler aktörer – såväl yrkesutbildade som användare – i byggandet och förvaltandet av allas våra vardagsmiljöer kan vi bygga ett mer robust samhälle.



Maria Teder

Arkitekt och specialist social hållbarhet
Boverket

Foto: Boverket



Kordahusen i Alviks strand, Stockholm. Foto: Tove Falk Olsson

Policyförslag – förutsättningar, hinder och möjligheter för ökad omvandling

En central del i RE:purpose är att teamen genom ett utforskande och gestaltningsdrivet arbetssätt har identifierat områden där nationell policy, kultur, arbetssätt, metoder eller affärsmodeller hämmar eller främjar innovation. De har i sitt arbete även prövat att identifiera vad som kan förändras för att främja en hållbar omvandling av fastigheter. Här följer en sammanställning av strategiskt prioriterade utvecklingsbehov och policyförslag som identifierats genom fallstudierna och som har bearbetats av projektledningen tillsammans med de sakkunniga experterna.

Urvalet av policyförslag lyfter fram områden som bedömts särskilt centrala för att omvandling och återbruk i större utsträckning ska kunna utgöra alternativ till rivning och nyproduktion. Det utgör därmed inte en fullständig förteckning över samtliga frågor och förslag som aktualiserats inom projektet.

Ekonomiska förutsättningar

Ekonomiska modeller och incitament har avgörande betydelse för vilka byggprojekt som realiserar. I dag utgår många värderingsmodeller, finansieringsformer och affärslogiker från nyproduktion som norm.

Teamens arbeten understryker hur befintliga byggnader rymmer värden som inte fullt ut fångas i etablerade företagsekonomiska och finansiella kalkyler. Det handlar till stor del om redan investerade resurser i form av material, arbetskraft och inbyggd energi. Det handlar även om arkitektoniska och kulturhistoriska kvaliteter som ännu inte identifierats eller värderats, samt om möjligheten till successiv anpassning över tid. Alla dessa värden är ofta svåra att kvantifiera och får därför begränsat genomslag i ekonomiska beslutsunderlag. Det gör att omvandling systematiskt missgynnas och nybyggnation förblir förstahandsvalet.

Däremot förändras bilden när livscyelperspektiv och klimatpåverkan inkluderas. Omvandling och återbruk kan i många fall innebära avsevärt lägre resursanvändning och klimatpåverkan än nyproduktion, men dessa perspektiv är ännu inte fullt integrerade i ekonomiska modeller och investeringsbeslut. För att linjera med nationella mål för begränsad klimatpåverkan, resurseffektivitet och en långsiktigt hållbar bebyggd miljö krävs en uppvärdering av förvaltande principer.

Även skatte- och momsregler, hyressättningsmodeller, certifieringssystem och ansvarsfördelning kan i praktiken gynna standardiserade lösningar och försvåra mer platspecifika och resurseffektiva arbetssätt.

Sammantaget tydliggör teamens gestaltningsförslag frågan om hur företagens ekonomiska modeller och samhällets styrmedel kan utvecklas så att de bättre speglar värden i den befintliga byggda miljön och skapar förutsättningar för omvandling, återbruk och långsiktigt resursutnyttjande.

Vårt förslag är att:

- 1 I ekonomiska beslutsunderlag väga in befintliga byggnaders rumsliga och kulturella värden samt deras materiella resurser och klimatpåverkan i större utsträckning.
- 2 Se över skatte- och momsregler för att främja återbruk och konvertering av befintlig bebyggelse, processer som kräver fler mantimmar men mindre mängder material.
- 3 Möjliggöra en uppvärdering av investeringar i omvandling, renovering och underhåll genom att utreda systemet för hyressättning för ett långsiktigt värdeskapande i befintligt bestånd.
- 4 Utveckla kraven för miljöcertifiering av byggnader så att livscyelperspektivet, resurshushållning, arkitektoniska och kulturella värden värderas högre.

Byggregler och tillämpning

Byggregler och lovprövning anger de tekniska och funktionella ramarna för hur byggnader får förändras. Vid ändrad användning aktualiseras krav kopplade till exempelvis tillgänglighet, brandsäkerhet, dagsljus, buller och energiprestanda. Dessa krav är centrala för att säkerställa hälsa, säkerhet och funktion, samtidigt som deras tillämpning får stor betydelse för vilka omvandlingar som i praktiken är möjliga att genomföra.

Teamens gestaltningsförslag visar hur arkitektonisk bearbetning kan användas för att pröva nya funktioner inom befintliga strukturer och därigenom minska osäkerhet i tidiga skeden. Gestaltningsförslagen visar att befintliga byggnader ofta kan anpassas till ny användning med relativt begränsade ingrepp. Samtidigt kan krav i samband

med ändrad användning innebära att ändringen blir mer komplex eller kostsam, även när byggnadens grundstruktur tekniskt sett är väl lämpad för omvandling.

Utvecklingen mot mer funktionsbaserade byggregler, i linje med Boverkets nya regelverk från 2025, där större fokus läggs på uppnådd funktion snarare än detaljerade lösningar, innebär en möjlig förskjutning mot omvandling och anpassning. När fokus i högre grad ligger på vilken funktion som ska uppnås, snarare än på hur den ska utformas, öppnas ett större utrymme att arbeta med befintliga strukturer, material och tekniska system.

I vilken utsträckning detta i praktiken kommer att underlätta omvandling och återbruk återstår dock att se, och kommer att avgöras genom tillämpning och praxis. Regeringen har även lagt ett förslag om att resurshushållning från 1 januari 2027 ska utgöra ytterligare ett skäl för att anpassa kraven vid ändring av byggnad. Om förslaget verkställs kan det innebära att fler omvandlingar bedöms som ekonomiskt lönsamma.

Det är viktigt att fastighetsägare, byggherrar och kommuner utvecklar en samsyn om hur kraven ska tillämpas framöver. Det är också viktigt att tillhandhålla tydlig vägledning kring tillämpning så att befintliga byggnaders förutsättningar i högre grad kan tas tillvara utan att grundläggande krav åsidosätts.

Vårt förslag är att:

- 5** Analysera hur Boverkets nya funktionsbaserade byggregler tillämpas i ombyggnadsprojekt, med syfte att bedöma hur de i praktiken skapar ökat handlingsutrymme för omvandling och återbruk.
- 6** Etablera yrkesöverskridande forum för att möjliggöra för att skapa samsyn om hur krav vid ombyggnad och ändrad användning ska uppfyllas.

Planering för förändring

Med ett ökat behov av att kunna anpassa befintlig bebyggelse till nya funktioner blir frågan om hur planeringen hanterar förändring över tid alltmer central. I teamens arbeten framträder en spänning mellan byggnaders faktiska anpassbarhet och detaljplanernas reglering. Befintlig bebyggelse rymmer ofta goda möjligheter till nya användningar och förändrade sätt att organisera verksamheter, möjligheter som inte alltid ryms inom gällande användningsbestämmelser. Det innebär att byggnader i praktiken kan bedömas som mindre flexibla än vad deras tekniska och rumsliga förutsättningar medger. Möjligheten att anpassa en byggnad avgörs sällan av en enskild bestämmelse, utan av hur flera regelverk och värden vägs samman. Frågan

om flexibilitet handlar därför inte enbart om att tillåta fler användningar, utan om att utforma planbestämmelser som inte är mer detaljerade än nödvändigt.

När olika intressen prövas och vägs mot varandra i detaljplanen och genom samråd skapas möjlighet för en demokratisk arena i planprocessen. Detaljplanen är en bedömning av lämpligheten för en tänkt användning på en specifik plats. Platsens förutsättningar kan dock ändras över tid och i de fall där detaljplanen har utformats för ett specifikt projekt kan det vara svårt att hantera förändring inom gällande detaljplan. En omvandling av befintlig bebyggelse kräver därför nya avvägningar mellan hänsyn till omgivningen, tekniska krav, användbarhet och kulturhistoriska värden. Sedan 1 december 2025 har möjligheterna för att medge avvikelser från användningsbestämmelser i en detaljplan ökat. Numera går det att medge en avvikelse för att ändra användningen i en hel byggnad (jämfört med tidigare då det endast gällde del av byggnad), så länge användningen i byggnaden utgör ett lämpligt komplement till den planerliga användningen av området. Det kan komma att innebära ökade möjligheter för omvandling inom befintlig detaljplan, men är i skrivande stund för tidigt att utvärdera.

I många fall kan en ändrad användning av en byggnad dock kräva en ändring av detaljplanen. Boverket lämnade i september 2024 en rapport till regeringen där det föreslås ett ändrat regelverk för ändring av detaljplan.⁴⁵ Förslaget innebär att ändring av detaljplan skulle bli ett effektivare planeringsverktyg genom att underlätta justeringar och uppdateringar av gällande planer som blivit inaktuella eller som behöver utvecklas.

Vårt förslag är att:

- 7** Ta fram tydlig nationell vägledning för vad som kan betraktas som mindre avvikelse för att stötta kommunernas arbete, inklusive att ta fram en exempelsamling på ändrad användning inom befintlig detaljplan respektive med ändrad detaljplan.
- 8** Utvärdera utfall av förändrade regelverk utifrån antal, omfattning och typ av omvandlingsprojekt.

Kompetens och utbildning

Med krav på minskade klimatavtryck och ökad resurshushållning pekar utvecklingen mot att bevarande och varsam omvandling kommer att få en allt större betydelse. Det innebär att behovet av kunskap och kompetens inom arbete med befintlig bebyggelse ökar, både i planering och genomförande.

För att möta detta behöver både utbildning och

arbetssätt utvecklas. Det handlar om att stärka utbildningarna för exempelvis arkitekter, konstruktörer och fastighetsförvaltare med större fokus på bevarande och varsam omvandling av befintligt bestånd. Därtill att utveckla tvärdisciplinära moment i samverkan med gestaltande, tekniska, kulturhistoriska och ekonomiska kompetenser. Parallellt finns behov av riktade vidareutbildningar och en stärkt kunskapsuppbyggnad kring den yngre bebyggelsens kvaliteter och möjligheter.

För en yngre bebyggelse, där kulturhistoriska och resursmässiga värden ofta är svagt identifierade, kan stärkta kunskapsunderlag stötta kommuner inför prövningsprocesser vid rivningsbeslut.

Vårt förslag är att:

- 9 Öka och sprida kunskapen om den yngre bebyggelsens kulturvärden och potential.
- 10 Stärka grundutbildningarna genom ökat utrymme åt bevarande och varsam omvandling samt utveckla tvärdisciplinära moment i samverkan med andra relevanta kompetenser. Likaså stärka utbildningar i exempelvis yrkeshögskolan, med fokus på hantverkskunnande och cirkulära arbetssätt.
- 11 Etablera ett kunskapslyft för yrkesverksamma med fokus på omvandling och arbete med befintliga strukturer, genom att stärka befintliga och etablera nya vidareutbildningar.

Arbetsätt och metod

Att arbeta med befintliga byggnader innebär en annan typ av design- och planeringsprocess än vid nyproduktion; i omvandlingsprocessen ska en redan existerande struktur förstås med dess historia, konstruktion, material och användning. Fallstudierna inom RE:purpose har bestått av kontorsbebyggelse som huvudsakligen uppförts under 1900-talets senare del, ett byggnadssegment vars kulturhistoriska värden fortfarande bara i begränsad utsträckning är identifierade och erkända. Samtidigt utgör denna bebyggelse en stor del av det totala beståndet, vilket gör frågor om hur den förvaltas och utvecklas avgörande för omställningen till en cirkulär och klimatanpassad bygg- och fastighetssektor.

De tre teamens arbeten visar att en fördjupad kunskap om byggnadernas uppbyggnad och förändringshistorik kan öppna för andra och oväntade sätt att använda och utveckla dem. Egenskaper som initialt kan uppfattas som begränsningar – såsom konstruktionssystem, installationssystem eller planlösningar – kan i stället utgöra en grund för nya användningar och rumsliga lösningar.

En återkommande iakttagelse i teamens arbete är betydelsen av att integrera flera olika kompetenser i tidiga skeden. När arkitektoniska, tekniska, miljömässiga, kulturhistoriska och ekonomiska perspektiv förs samman i gemensamma analyser förändras förståelsen av byggnadernas potential. Frågor om vad som bör bevaras, förändras eller tillföras kan då hanteras samlat, snarare än i separata och efterföljande led. Det skapar bättre förutsättningar att identifiera lösningar där olika krav och värden kan förenas och minskar risken för att viktiga kvaliteter går förlorade i senare skeden.

Vårt förslag är att:

- 12 Främja tvärdisciplinära arbetssätt där olika kompetenser engageras i tidigt skede och arbetar tillsammans, snarare än ett stafettförfarande där konsulter levererar varsin extern expertanalys.

Teknik, certifiering och garantier

Dagens system för produktmärkning, miljöcertifiering och försäkring är i stor utsträckning utvecklade för nyproduktion, där material och system är nya, standardiserade och fullt dokumenterade.

När byggnadsdelar återbrukas eller tekniska system behålls uppstår andra förutsättningar; ansvarsfördelning mellan aktörer kan bli oklar och etablerade garantisystem är inte alltid anpassade till återanvända komponenter eller stegvisa omvandlingsprocesser. Detta kan i praktiken innebära att lösningar som både är resurseffektiva och tekniskt genomförbara ändå väljs bort.

Det finns potential att utveckla mer ändamålsenliga system för kvalitetssäkring, där återbruk och omvandling hanteras som egna kategorier snarare än som avvikelser från nyproduktion. Det kan handla om anpassade certifieringskriterier, utvecklade garantimodeller eller nya former av riskdelning mellan aktörer. En sådan utveckling skulle kunna bidra till att minska osäkerheter i genomförandet och skapa bättre förutsättningar för att skala upp omvandling och återbruk i praktiken.

Vårt förslag är att:

- 13 Utveckla anpassade certifieringskriterier, garantimodeller eller nya former av riskdelning mellan aktörer.
- 14 Utveckla projekteringsmetoder för konstruktörer för att dimensionera med redan befintliga bärverksdelar. Boverket har tagit fram vägledning om återbruk av bärverksdelar som ett första steg i att bistå branschen.

Kunskapsuppbyggnad internationellt och nationellt

För att belysa kunskapsläget och den kunskapsuppbyggnad som pågår inom området presenteras här ett urval internationella och nationella forskningsprojekt, rapporter och initiativ som ligger i områdets framkant.

FN:s strategi sätter tempot för hållbart byggande
FN-rapporten *Building Materials and the Climate: Constructing a New Future*⁴⁶, pekar på att byggsektorn idag står för hela 37 procent av de globala koldioxidutsläppen och att det främst är det ”inbyggda kolet”, det vill säga utsläppen från utvinning, tillverkning och transport av byggmaterial, som behöver minska. I rapporten presenteras en trestegs-strategi ”Undvika – Skifta – Förbättra” för att nå målet om nettonollutsläpp i branschen till 2050.

Genom strategin ”Undvika” maximeras användningen av befintliga byggnader genom renovering och återanvändning av material, som ett alternativ till att riva och bygga nytt. På så sätt minskas behovet av jungfrulig mark och material. Genom strategin ”Skifta” går byggbranschen över till hållbara, biobaserade material som trä och restprodukter från jordbruket, material som även kan fungera som kolsänkor genom att binda koldioxid under byggnadens livstid. Strategin ”Förbättra” innebär slutligen att material som inte kan ersättas – som betong, stål och aluminium – bör dekarboniseras. Strategin innefattar även en elektrifiering av industrin baserad på förnybar energi. Rapporten framhåller att världens länder – med nuvarande snabba urbaniseringstakt – omedelbart behöver politiska reformer, nya tekniska standarder och finansiellt stöd som främjar en omställning till en mer hållbar och cirkulär byggsektor.

Nordiska framsteg och innovationer

På Nordic Climate Forum for Construction 2025 i Köpenhamn samlades aktörer från Norden och EU för att diskutera hur byggsektorn kan ställas mot cirkularitet, digitalisering och minskad klimatpåverkan.⁴⁷ EU presenterade kommande regler för att mäta och begränsa byggnaders klimatpåverkan genom harmoniserade livscykelanalyser (LCA), med gränsvärden som ska införas senast 2030. Ett ökat fokus på att använda och omvandla befintliga byggnader lyftes också.

De nordiska länderna och Estland redovisade sina framsteg: alla inför eller skärper klimatkrav, utvecklar digitala verktyg och satsar på renovering framför nybyggnation. Exempel är Norges digitala rapporteringsplattform, Sveriges kommande gränsvärden

och register för klimatdeklarationer, Finlands nya bygglag och klimatdeklarationer, Estlands BIM-baserade bygglovssystem samt Danmarks och Islands skärpta LCA-krav och stöd för återanvändning.

Forumet visade även innovationer såsom digitala verktyg för klimatberäkningar och initiativ för att främja omvandling av befintliga byggnader. Forumet avslutades med rundabordssamtal om hur LCA och bättre användning av byggnadsbeståndet kan effektiviseras, vilket ska bidra till fortsatt utveckling.

Internationell forskning banar väg

Nederländerna är framstående när det gäller konverteringar av befintliga byggnader. I den nederländska studien *A model of the adaptive reuse process of heritage buildings*⁴⁸ analyseras fyra omvandlingsprojekt. Processer, metoder och roller studeras både ur ett funktionellt och ett hållbarhetsperspektiv. Studien visar att en strukturerad process och ett medvetet metodval är avgörande för en ombyggnation av kulturhistoriska byggnader.

Forskare vid Delft University of Technology har tagit fram forskningsrapporten *Adaptive Reuse for Housing*⁴⁹ där de presenterar resultatet av en undersökning om hur omvandling av tomma byggnader, som kontor, kyrkor och industrilokaler, kan bidra till att lösa bostadsbristen. Rapporten innehåller både checklistor för utvärdering och flera goda exempel på konvertering till bostäder.

Även Storbritanniens forskning inom området är intressant. I forskningsrapporten *Adaptive London: Reusing Existing Buildings*⁵⁰, som tagits fram av New London Architecture (NLA) tillsammans med branschaktörer, argumenteras för att återbruk och omvandling av det befintliga beståndet bör vara förstahandsvalet för att minska landets höga klimatpåverkan kopplat till rivning och nybyggnation. Forskningsrapporten presenterar goda exempel där befintlig bebyggelse omvandlats till nya funktioner. I arbetet har man identifierat att policyhinder, marknadsutmaningar och kompetensbrist försvårar en branschomställning. Tydlig styrning, ekonomiska incitament och förändrade värderingsmodeller lyfts som nödvändiga för att skala upp omvandling och renovering av befintlig bebyggelse i staden.

Svenska staten skapar förutsättningar

I Sverige har Boverket publicerat flera centrala

rapporter inom området. Ett exempel är slutrapporten *Omvandling av lokaler till bostäder*⁵¹, som togs fram inom ramen för projektet Idéverkstad: Omvandling. I samarbete med Riksantikvarieämbetet och Fastighetsägarna undersökte Boverket hur kontor och kommersiella byggnader kan omvandlas till bostäder, samt vilka hinder och möjligheter som uppstår. Fyra fokusområden identifierades:

Ekonomi och marknad: Förutsättningar för lönsamhet vid omvandling samt möjligheten att synliggöra icke-monetära värden i ekonomiska kalkyler.

Kompetens och process: Utformning av byggprocesser som underlättar omvandling samt identifiering av kunskapsluckor och behov av kompetensutveckling.

Projekt- och platsspecifika förutsättningar: Strategier för att tillvarata miljömässiga, sociala och kulturella värden i det befintliga byggnadsbeståndet och samtidigt skapa fler bra bostäder. Likaså ta fram strategier för hur byggnader kan omvandlas på ett varsamt sätt så att befintliga värden tas tillvara.

Lagar och regler: Analys av utmaningar och möjligheter i det nuvarande regelverket vid ombyggnad och omvandling.

Boverket har även publicerat rapporten *Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder*⁵² som analyserar befintliga regler och styrmedel, samt Uppdrag om att främja en cirkulär ekonomi i bygg- och fastighetssektorn⁵³. Den sistnämnda utgör en redovisning av ett regeringsuppdrag om att utveckla arbetet med cirkulär omställning.⁵⁴

Bygg och anläggningssektorns färdplan ger riktning Svenska bygg- och anläggningssektorn i står för 22 procent av Sveriges växthusgasutsläpp, vilket gör den central i omställningen mot klimatneutralitet. Samtidigt är behovet av både nybyggnation och ombyggnad stort. För att nå Sveriges mål om nettonollutsläpp 2045 har sektorn tagit fram *Färdplan för fossilfri konkurrenskraft: Bygg- och anläggningssektorn* med tydliga delmål: tydligt minskade utsläpp till 2025, 50 procent minskning till 2030, 75 procent till 2040, och full nettonollnivå 2045.⁵⁵

För att bygg- och anläggningssektorn ska nå målet om klimatneutralitet krävs att alla aktörer i värdekedjan tar ett aktivt ansvar och omsätter färdplanens

mål i konkreta åtgärder. Totalt 30 åtaganden pekar ut hur branschen ska arbeta – bland annat genom att sätta klimatmål, stärka ledarskapet, samarbeta över hela värdekedjan, höja kompetensen och förbättra dataflöden. Samtidigt riktas 14 uppmaningar till riksdag och regering för att skapa långsiktiga och förutsägbara spelregler. Dessa handlar bland annat om att införa gränsvärden för klimatpåverkan, ändra plan- och bygglagen för att underlätta återbruk och funktionsändring, stärka utbildning och forskning, använda offentliga investeringar som drivkraft, möjliggöra grön industriomställning och utveckla regelverk för cirkulära materialflöden, energieffektivisering och fossilfria arbetsmaskiner. Tillsammans ska dessa insatser ge sektorn förutsättningar att genomföra den nödvändiga klimatomställningen.

Svensk forskning ger inblick och stöd

I Sverige bedrivs forskning inom området hållbar konvertering av befintligt byggnadsbestånd av flera aktörer, bland annat inom den praktisknära forskningskolan ASSURE – Adaptation of urban Space through SUSTAINABLE REgeneration (2023–2027). Inom ramen för ASSURE utvecklas ny kunskap kring hållbar renovering och omvandling av såväl enskilda byggnader som hela kvarter och stadsdelar och har genom flera projekt kartlagt rådande situation, hinder och framgångsfaktorer samt identifierat framtida möjligheter inom området.

Forskningsprojektet Att återbruka det fula⁵⁶, finansierat av Riksbyggens jubileumsfond Den Goda Staden, undersöker hur rivningshotade byggnader från 1960–80-talet kan omvandlas till bostäder i stället för att rivas. Projektet betonar att dessa byggnader, trots låg estetisk status, rymmer stora materiella och klimatmässiga värden. Genom fallstudier visar projektet att omvandling kan vara både resurseffektiv och arkitektoniskt möjlig. Studien argumenterar för ett skifte från rivning och nyproduktion till återbruk som norm i stadsutveckling.

IVL Svenska Miljöinstitutet har tillsammans med Skanska och Lunds tekniska högskola undersökt möjligheter att omvandla lokaler till bostäder i forskningsprojektet Bostadisering. Den övergripande slutsatsen från projektet är att bostadisering kan bidra till att möta såväl bostadsbehovet som klimat- och miljömål. Om antalet bostäder som tillkommer genom konvertering fördubblas, från åtta procent till femton procent, skulle klimatavtrycket för att framställa önskade bostäder minska med tre procent.⁵⁷

Secretarys forskningsprojekt Gemensamhet, finansierat av Vinnova, utvecklar arkitektoniska strategier där design används som forskningsmetod för att omvandla befintliga kontorslokaler till kollektiva studentbostäder med fokus på social hållbarhet. Projektet visar att en stegvis omvandling av kontorsbyggnader kan vara ett resurseffektivt alternativ till nyproduktion, samtidigt som det bidrar till mer levande stadsmiljöer och minskad ensamhet bland studenter.⁵⁸

Det har genomförts flera potentialstudier inom området, däribland projektet Bolokal: att bygga om lokaler till bostäder som presenteras i slutrapporten *Hållbar konvertering av lokaler till bostäder*. I denna studie undersöktes möjligheten att konvertera tomma kontorslokaler till bostäder i Göteborg och Stockholm. Resultatet visar en potential för cirka tusen nya bostäder i de kartlagda lokalerna, samtidigt som studien belyser specifika hinder och möjligheter vid konverteringsprocessen.⁵⁹

I studien *Transformation of existing buildings to new uses: A snapshot of conversions in Sweden* presenteras resultatet från en kartläggning av 141 genomförda konverteringar, med fokus på att undersöka byggnadernas ursprungliga kontra nya användning.⁶⁰

I artikeln *What We Talk About When We Talk About Alteration* undersöks hur förändringar av befintlig arkitektur bör förstås som en central del av arkitekturdiskursen. Texten handlar om hur vi ser på att förändra och bygga om befintliga byggnader. Författarna menar att det inte bara handlar om teknik, utan också om hur vi tänker kring historia, värde och användning. Slutsatsen är att byggnader inte är fasta och färdiga, utan något som hela tiden förändras över tid.⁶¹

Nätverk och utbildningar

Landets fyra arkitekturskolor har under lång tid bedrivit undervisning i om- och tillbyggnad av det befintliga byggnadsbeståndet. Umeå Arkitektthögskola har även reviderat sin utbildningsplan för att tydligare integrera hållbarhetsperspektivet i undervisningen. Ombyggnadskursen vid Kungliga Konsthögskolan (Mejan) i Stockholm, formellt benämnd Ombyggnadskultur, är en ettårig vidareutbildning på avancerad nivå. Den riktar sig till yrkesverksamma arkitekter och andra specialister inom byggt kulturarv. Kursen undersöker hur befintlig arkitektur och stadsmiljöer kan skapa mervärde och bidra till en hållbar samhällsomställning.

Form/Design Center har under 2026 fått finansiering från Europeiska socialfonden för ett ”Kompetenslyft för hållbar samhällsbyggnad”. Genom projektet kan yrkesverksamma inom gestaltad livsmiljö-området, i första hand inom offentlig sektor, fördjupa sin expertis inom omvandling och förvaltning. Målet är att rusta samhällsbyggnadssektorn med kunskap och verktyg för att gestalta framtidens hållbara livsmiljöer. Satsningen är en del av Kunskapsform för gestaltad livsmiljö som drivs av Form/Design center i samarbete med Region Skåne.

ACAN (Architects Climate Action Network) är ett nätverk inom arkitektur- och byggbranschen som driver på för klimatåtgärder. De arbetar för att minska koldioxidutsläpp genom hållbar design, återbruk och cirkulär ekonomi. Genom utbildning, kampanjer och politisk påverkan vill de göra byggsektorn koldioxidneutral. Nätverket består av volontärer och fungerar som en plattform för kunskap och handling för en hållbar framtid.

Fotnoter

Omvärldsbevakning

¹ Analysverktyget PESTLE är ursprungligen framtaget av Harvard-professorn Francis Aguilar och används för att skapa överblick och kategorisera relevanta trender och drivkrafter ur ett politiskt, ekonomiskt, socialt, teknologiskt, miljömässigt (environmental) och juridiskt (legal) perspektiv.

² [Byggföretagen, Byggkonjunkturen 2026:1.](#)

³ [Hifab, Samhällsbyggnad i omställning – Skiften som präglar svensk samhällsbyggnadssektor \(2025\).](#)

⁴ [World Green Building Council, Beyond the Business Case.](#)

⁵ [Statistiska centralbyrån, Arbete hemifrån och arbetad tid – Arbetskraftsundersökningarna 2019–2024.](#)

⁶ [Kristina Mjörnell och Oscar Bálint Palmgren, "Transformation of existing buildings to new uses: A snapshot of conversions in Sweden", *Bebyggelsehistorisk tidskrift*, nr 87, \(2024\), s. 6–31.](#)

⁷ [FN:s utvecklingsprogram \(UNDP\), Om Globala målen.](#)

⁸ [Europeiska kommissionen, Den europeiska gröna given \(2025\).](#)

⁹ [European Council, New European Bauhaus.](#)

¹⁰ [Europeiska kommissionen, Renovation Wave.](#)

¹¹ [European Council, Fit for 55.](#)

¹² [Naturvårdsverket, Sveriges miljömål.](#)

¹³ [Regeringskansliet, Politik för gestaltad livsmiljö, Prop. 2017/18:110 \(Stockholm: Regeringskansliet, 2018\).](#)

¹⁴ [Regeringskansliet, Cirkulär ekonomi – strategi för omställningen i Sverige \(Stockholm: Regeringskansliet, 2023\).](#)

¹⁵ [Regeringskansliet, Ny strategi för levande och trygga städer, Skr. 2024/25:96 \(Stockholm: Regeringskansliet, 2025\).](#)

¹⁶ [Regeringskansliet, Attraktiva platser – bredare genomslag för politiken för arkitektur, form och design, Skr. 2025/26:163 \(Stockholm: Regeringskansliet, 2025\).](#)

¹⁷ [Plan- och bygglag \(SFS 2010:900\).](#)

¹⁸ Mia Geijer, Eva Dahlström-Rhittsél, Cathrine Mellander-Backman, Hedvig Mol och Kristoffer Årnäck, *PoMo – Postmoderna kulturarv: Kulturhistoriska värden och materialförutsättningar*, RAÄ, dnr 2022-2447, under utgivning.

¹⁹ [Mia Geijer, Anna Christiernsson och Melina Malafry, "Juridiken och praktiken – energifrågor och hantering av kulturarvet i planerings- och byggprocesser", *Bebyggelsehistorisk tidskrift*, vol. 82, 2022, s. 33–64.](#)

²⁰ [Sveriges Kommuner och Regioner, Demografi och befolkning \(2026\).](#)

²¹ [Sveriges Kommuner och Regioner, Verksamhetslokaler, planering.](#)

²² [Boverket, Intressanta iakttagelser i bostadsmarknadsenkäten \(2026\).](#)

²³ [Smart Built Environment, Digitaliseringsdrivna värden och affärsmodeller i samhällsbyggnadssektorns ekosystem: En detaljerad framtidsspaning \(Stockholm: IQ Samhällsbyggnad, 2022\).](#)

²⁴ [Byggföretagen, Färdplan för fossilfri konkurrenskraft: Bygg- och anläggningssektorn, \(Stockholm: Byggföretagen, 2024\).](#)

²⁵ Oscar Bálint Palmgren, Kristina Mjörnell och Akram Hamid, "The climate impact of adaptive reuse: A case study of an office adapted to residential use", accepterad för publicering i *Building and Environment* (2026).

²⁶ [Buildings as Material Banks \(BAMB\).](#)

²⁷ [International Energy Agency \(IEA\), Technology and Innovation Pathways for Zero-carbon-ready Buildings by 2030 \(Paris: IEA, 2022\).](#)

²⁸ [Regeringskansliet, Ett nytt regelverk för bygglov, Prop. 2024/25:169 \(Stockholm: Regeringskansliet, 2025\).](#)

²⁹ [Boverket, Om Boverkets nya byggregler.](#)

³⁰ [Europeiska unionen, Europaparlamentets och rådets direktiv \(EU\) 2024/1275 av den 24 april 2024 om byggnaders energiprestanda, Europeiska unionens officiella tidning.](#)

³¹ [Boverket, Förslag till föreskrifter om EPBD skickas nu ut på remiss \(2026\).](#)

³² [Regeringskansliet, Subventionsgraden för rotavdraget höjs från 30 till 50 procent \(2025\).](#)

³³ [Arkus.](#)

³⁴ [Petter Wallentén och Kristina Mjörnell, "SIRen: An Applied Framework for a Sustainable Renovation Process", *Sustainability* 13, nr 10 \(2021\).](#)

Det antikvariska perspektivet som grund i ett tvärsektorielt arbetssätt

³⁵ [Boverket, Omvandling av lokaler till bostäder \(Karlskrona: Boverket, 2024\).](#)

³⁶ [Resurseffektiv bebyggelse, KuReRA – Metod för hållbar renovering av historiska byggnader: Tillämpning \(2025\).](#)

Arkitekter stöttar och driver omvandlingen

³⁷ Ingela Blomberg, Eva Eisenhauer och Sonja Vidén, 'Varsam ombyggnad', *Arkitektur*, nr. 2 (1983) s. 5.

Bevara eller bygga om som norm

³⁸ Oscar Bálint Palmgren, Kristina Mjörnell och Akram Hamid, "The climate impact of adaptive reuse: A case study of an office adapted to residential use", accepterad för publicering i *Building and Environment* (2026).

³⁹ [Kristina Mjörnell, och Oscar Bálint Palmgren, "Transformation of existing buildings to new uses: A snapshot of conversions in Sweden", *Bebyggelsehistorisk tidskrift*, nr 87, \(2024\), s. 6–31.](#)

⁴⁰ [Mattias Höjer och Kristina Mjörnell, "Measures and Steps for More Efficient Use of Buildings, Sustainability", 2018.](#)

⁴¹ [Filip Ericsson, Kristina Mjörnell och Ulla Janson, "Building products for reuse: the gap between reported and estimated quantities from demolished buildings". *J Build Rehabil* 11, 141 \(2026\).](#)

Mot en förvaltande gestaltning

⁴² Yi-Fu Tuan, *Space and Place: The Perspective of Experience*, Minneapolis: Minn. University of Minnesota Press, 1977.

⁴³ [Boverket, *Omvandling av lokaler till bostäder* \(Karlskrona: Boverket, 2024\).](#)

⁴⁴ Yi-Fu Tuan, *Space and Place: The Perspective of Experience*, Minneapolis: Minn. University of Minnesota Press, 1977, s. 104, 116–117.

Policyanalys – Förutsättningar, hinder och möjligheter till omvandling

⁴⁵ [Boverket, *Uppdrag om översyn av regelverket för ändring av detaljplan och av olagliga planbestämmelser* \(Karlskrona: Boverket, 2024\).](#)

Kunskapsuppbyggnad internationellt och nationellt

⁴⁶ United Nations Environment Programme, *Building Materials and the Climate: Constructing a New Future* (Nairobi: United Nations Environment Programme, 2023).

⁴⁷ Nordic Climate Forum for Construction 2025, Köpenhamn, 28 oktober 2025.

⁴⁸ [Fatemeh Arfa et al., 'A model of the adaptive reuse process of heritage buildings: Validation on four cases in the Netherlands', *Design Studies* 91–92 \(2024\).](#)

⁴⁹ Hilde Remøy et al., eds., *Adaptive Reuse for Housing* (Delft: BK Books, 2025).

⁵⁰ [New London Architecture, *Adaptive London: Reusing Existing*](#)

[Buildings](#) (London: New London Architecture, 2022).

⁵¹ [Boverket, *Omvandling av lokaler till bostäder* \(Karlskrona: Boverket, 2024\).](#)

⁵² [Boverket, *Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder*, Rapport 2021:3 \(Karlskrona: Boverket, 2021\).](#)

⁵³ [Boverket, *Uppdrag om att främja en cirkulär ekonomi i bygg- och fastighetssektorn*, Rapport 2024:26 \(Karlskrona: Boverket, 2024\).](#)

⁵⁴ [Boverket, *Cirkulär ekonomi i byggsektorn*.](#)

⁵⁵ [Byggföretagen, *Färdplan för fossilfri konkurrenskraft: Bygg- och anläggningssektorn*, \(Stockholm: Byggföretagen, 2024\).](#)

⁵⁶ [Emma Lindberg, Daniel Lindberg och Johan Holkers, *Att återbruka det "fula"*, slutrapport, ARQ Arkitekturforskning, 2025.](#)

⁵⁷ [Ulla Janson et al., *Bostadisering: Entreprenörers hinder och möjligheter att omvandla lokaler till bostäder*. SBUF forskningsprojekt 14220, slutrapport. Skanska Sverige AB / SBUF, 2024.](#)

⁵⁸ [Helen Rix Runting, Rutger Sjögren och Karin Matz, *Palazzo*.](#)

⁵⁹ [Kristina Mjörnell, *Hållbar konvertering av lokaler till bostäder*, slutrapport, E2B2 \(Energimyndigheten/IQ Samhällsbyggnad\), 2025.](#)

⁶⁰ [Kristina Mjörnell och Oscar Bálint Palmgren, 'Transformation of existing buildings to new uses: A snapshot of conversions in Sweden', *Bebyggelsehistorisk tidskrift*, nr. 87 \(2024\).](#)

⁶¹ Sara Brolund de Carvalho och Fredrik Nilsson, *What We Talk About When We Talk About Alteration*, forskningsrapport, KTH Royal Institute of Technology, 2013.

Källförteckning

[ArchitectScan.](#)

[Arfa, Fatemeh, et al. "A model of the adaptive reuse process of heritage buildings: Validation on four cases in the Netherlands". *Design Studies* 91–92, 2024.](#)

Blomberg, Ingela, Eva Eisenhauer och Sonja Vidén, 'Varsam ombyggnad', *Arkitektur*, nr. 2, 1983.

[BookRxiv. Catalog entry for book 59. Publicerad 13 augusti 2025.](#)

[Boverket. *Behov av bostadsbyggande 2024–2033*. Senast ändrad 15 januari 2025.](#)

[Boverket. *Cirkularitet och gestaltad livsmiljö*. Publicerad 22 november 2023.](#)

[Boverket. *Cirkulär ekonomi i byggsektorn*. Senast ändrad 13 mars 2024.](#)

[Boverket. *Förslag till föreskrifter om EPBD skickas nu ut på remiss*. Publicerad 4 februari 2026.](#)

[Boverket. *Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder. Rapport 2021:3*. Karlskrona: Boverket, 2021.](#)

[Boverket. *Intressanta iakttagelser i bostadsmarknadsenkäten*. Publicerad 19 maj 2025.](#)

[Boverket. *Om Boverkets nya byggregler*. Publicerad 3 februari 2026.](#)

[Boverket. *Omvandling av lokaler till bostäder*. Karlskrona: Boverket, 2024.](#)

[Boverket. *Uppdrag att främja en cirkulär ekonomi i bygg- och fastighetssektorn*. Rapport 2024:26. Karlskrona: Boverket, 2024.](#)

[Boverket. *Uppdrag om översyn av regelverket för ändring av detaljplan och av olagliga planbestämmelser*. Rapport 2024:21. Karlskrona: Boverket, 2024.](#)

Brolund de Carvalho, Sara och Fredrik Nilsson. "What We Talk About When We Talk About Alteration. Forskningsrapport". *Nordic - Journal of Architecture Vol. 2*, nr 3, s. 8-9, 2013.

[Buildings as Material Banks \(BAMB\).](#)

[Byggföretagen. *Byggkonjunkturen 2026:1*. Publicerad 22 april 2026.](#)

[Byggföretagen. *Färdplan för fossilfri konkurrenskraft: Bygg- och anläggningssektorn*. Uppgraderad februari 2024.](#)

[E2B2. *Bolokal: att bygga om lokaler till bostäder: intervju*.](#)

Ericsson, Filip, Kristina Mjörnell och Ulla Janson. "Building products for reuse : the gap between reported and estimated

[quantities from demolished buildings". *Journal of Building Pathology and Rehabilitation*, 2026.](#)

[Europeiska unionen. Europaparlamentets och rådets direktiv \(EU\) 2024/1275 av den 24 april 2024 om byggnaders energiprestanda. *Europeiska unionens officiella tidning, L* 2024/1275, 2024.](#)

[European Council. *Fit for 55*. Senast ändrad 17 mars 2025.](#)

[European Council. *New European Bauhaus*. n.d.](#)

[Europeiska kommissionen. *Den europeiska gröna given*. Senast ändrad 21 februari 2025.](#)

[Europeiska kommissionen. *EU:s gröna giv*. n.d.](#)

[Europeiska kommissionen. *Renovation Wave*. n.d.](#)

[FN:s utvecklingsprogram \(UNDP\). *Om Globala målen*. n.d.](#)

[Fossilfritt Sverige. *Bygg- och anläggningssektorn*. n.d.](#)

[Geijer, Mia, Anna Christiernsson och Melina Malafry. "Juridiken och praktiken – energifrågor och hantering av kulturvärden i planerings- och byggprocesser." *Bebyggelsehistorisk tidskrift* 82: s. 33–64, 2022.](#)

Geijer, Mia, Eva Dahlström-Rhittsél, Cathrine Mellander-Backman, Hedvig Mol och Kristoffer Ärnback. 2026. PoMo – Postmoderna kulturarv: Kulturhistoriska värden och materialförutsättningar. *RAÄ, dnr 2022-2447*. Under utgivning.

[Hifab. *Samhällsbyggnad i omställning – Skiften som präglar svensk samhällsbyggnadssektor*. December 2025.](#)

[Höjer, Mattias och Kristina Mjörnell. "Measures and Steps for More Efficient Use of Buildings, Sustainability". 2018.](#)

[International Energy Agency \(IEA\). *Technology and Innovation Pathways for Zero-carbon-ready Buildings by 2030*. Paris: IEA, 2022.](#)

[IVL Svenska Miljöinstitutet, *Möjligheter att omvandla lokaler till bostäder undersöks i ny studie*. Senast ändrad 31 maj 2023.](#)

[Janson, Ulla, et al. *Bostadisering: Entreprenörers hinder och möjligheter att omvandla lokaler till bostäder*. SBUF forskningsprojekt 14220, slutrapport. Skanska Sverige AB / SBUF, 2024.](#)

[Kungliga Konsthögskolan, *Restaureringskonst / Ombyggnadskultur*. Senast ändrad 16 april 2026.](#)

[Lindberg, Emma, Daniel Lindberg och Johan Holkers. *Att återbruka det "fula"*. Slutrapport. ARQ Arkitekturforskning, 2025.](#)

[Mjörnell, Kristina. *Hållbar konvertering av lokaler till bostäder. Slutrapport*. E2B2 Energimyndigheten, IQ Samhällsbyggnad, 2025.](#)

Omvandling – RE:purpose

[Mjörnell, Kristina. "The Role of Trans-Disciplinary Research in Sustainable Renovation". *Journal of Management and Sustainability* 10, nr 1, 2020.](#)

[Mjörnell, Kristina och Oscar Bálint Palmgren. "Transformation of existing buildings to new uses: A snapshot of conversions in Sweden", *Bebyggelsehistorisk tidskrift*, nr 87, 2024.](#)

[Naturvårdsverket. *Sveriges miljömål*. Senast ändrad 14 januari 2025.](#)

[New London Architecture. *Adaptive London: Reusing Existing Buildings*. London: New London Architecture, 2022.](#)

[Nordic Sustainable Construction. *Nordic Climate Forum for Construction 2025*. Copenhagen: Nordic Sustainable Construction, 2025.](#)

[Palmgren, Oscar Bálint, Kristina Mjörnell och Akram Hamid. "The climate impact of adaptive reuse: A case study of an office adapted to residential use", accepterad för publicering i *Building and Environment*, 2026.](#)

[Plan- och bygglag \(SFS 2010:900\).](#)

[Regeringskansliet. *Attraktiva platser – bredare genomslag för politiken för arkitektur, form och design*. Skr. 2025/26:163. Stockholm: Regeringskansliet, 2026.](#)

[Regeringskansliet. *Cirkulär ekonomi – strategi för omställningen i Sverige*. Stockholm: Regeringskansliet, 2023.](#)

[Regeringskansliet. *Ett nytt regelverk för bygglov*. Prop. 2024/25:169. Stockholm: Regeringskansliet, 2025.](#)

[Regeringskansliet. *Ny strategi för levande och trygga städer*. Skr. 2024/25:96. Stockholm: Regeringskansliet, 2025.](#)

[Regeringskansliet. *Politik för gestaltad livsmiljö*. Prop. 2017/18:110. Stockholm: Regeringskansliet, 2018.](#)

[Regeringskansliet. *Subventionsgraden för rotavdraget höjs från 30 till 50 procent*. Publicerad 10 april 2025.](#)

[Remøy, Hilde, et al., eds. *Adaptive Reuse for Housing*. Delft: BK Books, 2025.](#)

[Resurseffektiv bebyggelse. *KuReRA – Metod för hållbar renovering av historiska byggnader: Tillämpning*. 2025.](#)

[Riksbyggen. *Stipendier för idéer om hållbara städer*. 2026.](#)

[RISE. *ASSURE – Adaptation of Urban Space through Sustainable Regeneration*. 2023.](#)

[Runting, Helen Rix, Rutger Sjögrim och Karin Matz. *Palazzo*. Forskningsrapport. ResearchGate, 2024.](#)

[Smart Built Environment. *Digitaliseringsdrivna värden och affärsmodeller i samhällsbyggnadssektorns ekosystem: En detaljerad framtidsspaning*. Stockholm: IQ Samhällsbyggnad. Senast ändrad 8 december 2022.](#)

[Statistiska centralbyrån. *Arbete hemifrån och arbetad tid – Arbetskraftsundersökningarna 2019–2024*. Stockholm: Statistiska centralbyrån, 2024.](#)

[Svenska Byggbranschens Utvecklingsfond \(SBUF\). *SBUF-finansierade - Projektresultat*. n.d.](#)

[Sveriges Kommuner och Regioner. *Demografi och befolkning*. Senast ändrad 13 mars 2026.](#)

[Sveriges Kommuner och Regioner. *Verksamhetslokaler, planering*. Senast ändrad 16 januari 2026.](#)

[Tuan, Yi-Fu. *Space and Place: The Perspective of Experience*. Minneapolis: Minn. University of Minnesota Press, 1977.](#)

[United Nations Environment Programme. *Building Materials and the Climate: Constructing a New Future*. Nairobi: United Nations Environment Programme, 2023.](#)

[Vinnova. *Gemensamhet: Nya modeller för kollektivt studentboende i konverterade kontorsfastigheter*. Senast ändrad 16 juni 2023.](#)

[Wallentén, Petter och Kristina Mjörnell. "SIRen: An Applied Framework for a Sustainable Renovation Process". *Sustainability* 2021, 13\(01\), 2021.](#)

[World Green Building Council. *Beyond the Business Case*. n.d.](#)

Om ArkDes

ArkDes är ett museum och en del av myndigheten Moderna Museet. ArkDes verkar i hela landet för att främja och utveckla arkitekturens och designens roll i samhället. Samlingen omfattar cirka fyra miljoner föremål, och på museet på Skeppsholmen i Stockholm kan du ta del av utställningar, föreläsningar och workshops. ArkDes har i uppdrag att bedriva praktiska forskning och stödjer kommuner i arbetet med att skapa levande och attraktiva städer.

