

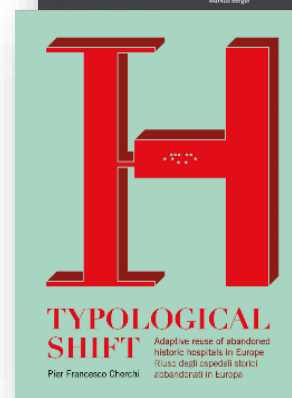
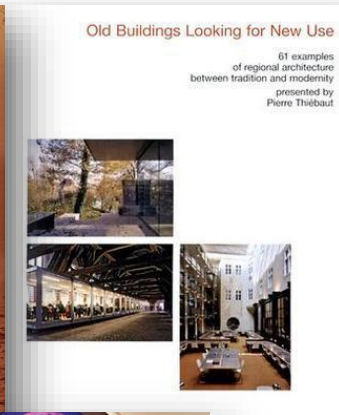
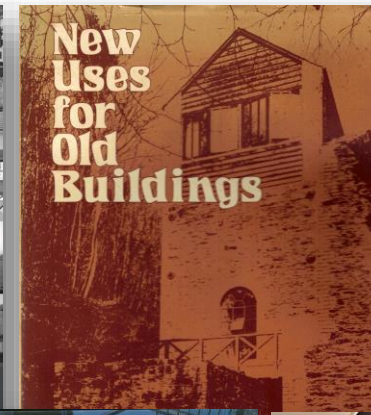
**KRISTINA MJÖRNELL**

# **Renovera och konvertera istället för att riva och bygga nytt**

**Ett axplock av resultat från projektet BoLokal**

# Konvertering är inget nytt

- Konvertering är inget nytt, men gjordes förr mest av praktiska, ekonomiska och bevarande skäl.
- Det finns mycket litteratur, men det mesta är skrivet ur ett arkitektoniskt perspektiv och det saknas publikationer som tar ett holistiskt grepp.
- Det finns få nordiska artiklar och få som tar upp konvertering av nyare byggnader.



# Konverteringar som vi känner till..

Exempel: Ödåkra spritfabrik som konverterats till kultur, butik, café, sport ändamål



# Konvertering ur ett hållbarhetsperspektiv

- Men på senare år har konvertering åter blivit intressant, inte minst ur ett resurs- och klimatperspektiv.
- Det finns intresse att bevara inte bara historiska utan även nyare byggnader.
- Genom att konvertera tas ingen ny mark i anspråk.
- Byggnaderna ligger ofta i centrala och attraktiva lägen och bidrar till stadslivet.
- Vi hushåller med resurser genom att utnyttja befintliga stommar och material och bidrar inte till ett ökat klimatavtryck.



# Vilka konverteringar har gjorts?

- Vi gjorde en snabb översyn av konverterade byggnader genom att samla egen vetskap, fråga företag om de har konverterat byggnader och söka på nätet efter konverterade byggnader.
- Vårt mål var att samla minst 100 byggnader som konverterats de senaste 30 åren och vi samlade in 141 konverteringar i Sverige under våren 2024.
- Byggnaderna delades in efter dess ursprungliga och nya användning.
- Vi frågade även projektledarna om vilka framgångsfaktorer som var viktigast.

Mjörnell, K. och Palmgren, O., Transformation of existing buildings to new uses: A snapshot of conversions in Sweden, publicerad i Bebyggelsehistorisk tidskrift 87/2024.

# Studie av 141 konverterade byggnader

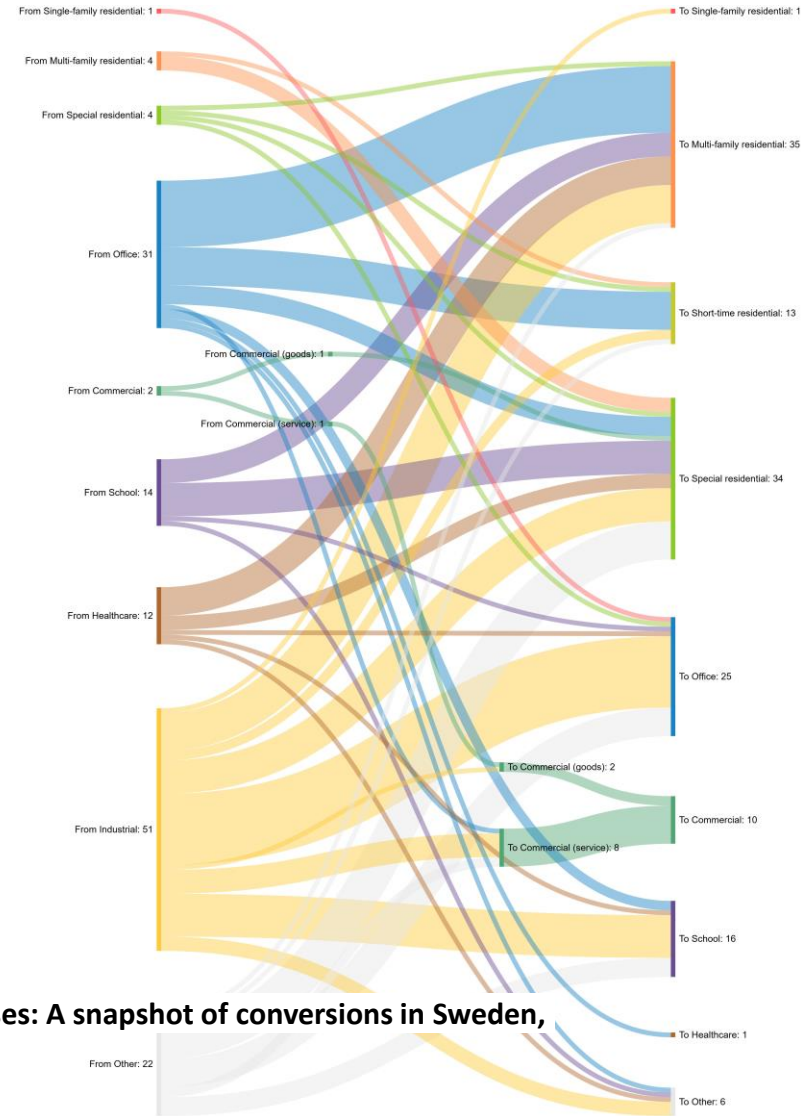


Mjörnell, K. och Palmgren, O., Transformation of existing buildings to new uses: A snapshot of conversions in Sweden, publicerad i Bebyggelsehistorisk tidskrift 87/2024.

# Hur har användningen ändrats?

Vanligt är att ändra användning:

- Från industri till kontor, bostad, skola och specialbostad
- Från kontor till bostad, hotell och specialbostad
- Från skola till specialbostad och bostad
- Från sjukvård till bostad och specialbostad



Mjörnell, K. och Palmgren, O., Transformation of existing buildings to new uses: A snapshot of conversions in Sweden, publicerad i Bebyggelsehistorisk tidskrift 87/2024.

# Konvertering till kontor



# Konvertering till bostad



Från vattentorn till studentbostad



Från sjukvård till kollektivboende



Från sjukvård till äldreboende



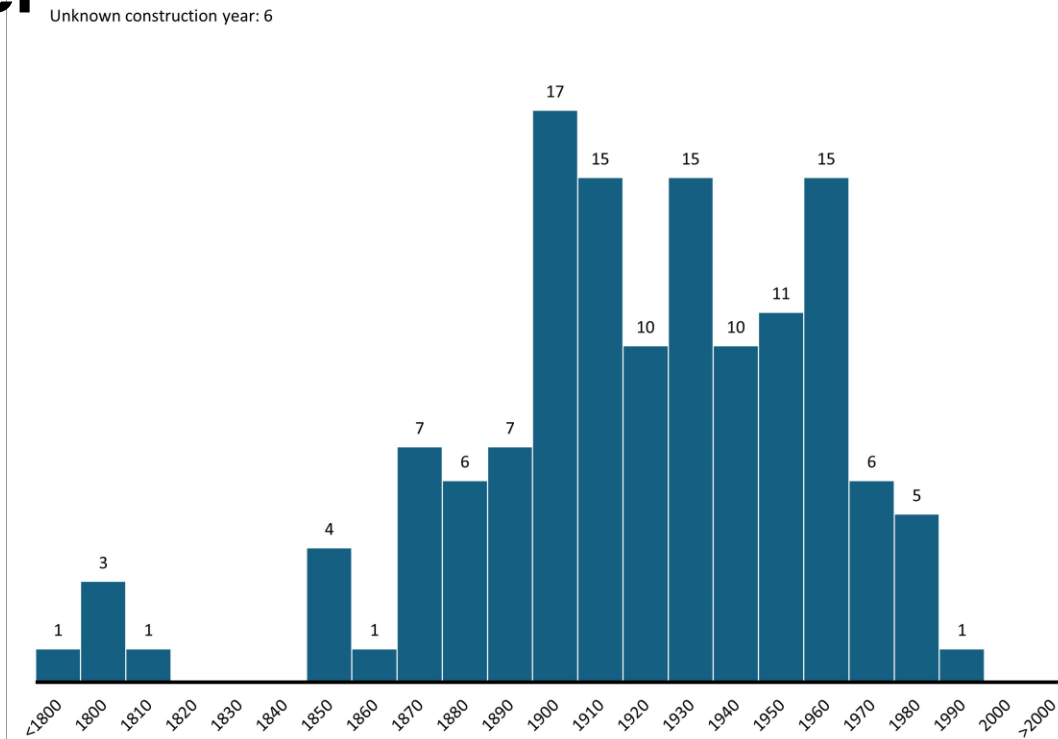
Från kontor till bostad



Från industri till studentbostad

# När byggdes byggnader som konverterats?

- De flesta är från 1900-talets början och en topp under 1930-talet.
- Vi ser också en topp under 1960-talet, vilket kan förklaras av att det bygges mycket då,
- Färre nyare byggnader har konverterats.



Mjörnell, K. och Palmgren, O., Transformation of existing buildings to new uses: A snapshot of conversions in Sweden, publicerad i Bebyggelsehistorisk tidskrift 87/2024.

# Framgångsfaktorer vid konvertering

- En vetenskaplig artikel har samlat en stor mängd artiklar som handlar om framgångsfaktorer vid konvertering.
- De 34 framgångsfaktorer som var mest frekventa i artiklarna sammanställdes i en digital enkät.
- Enkäten skickades till 13 projektledare som varit engagerade i konverteringsprojekt och de ombads svara på i vilken grad de håller med om dessa.

Mjörnell, K. och Palmgren, O., Transformation of existing buildings to new uses: A snapshot of conversions in Sweden, kommer att publiceras i Bebyggelsehistorisk tidskrift 87/2024.

# Framgångsfaktorer vid konvertering

- Flest håller med om att legala faktorer och autenticitet är viktiga...
- men även förlängning av byggnadens livslängd och ökat byggnadsvärde.
- Det är stor spridning huruvida energirelaterade, byggnadstekniska och sociokulturella aspekters har betydelse för framgång.
- De är mindre överens om att tid och kostnad kan sparas genom att återbruka konstruktioner och material.

# Genomgång av 1000 lediga lokaler

Stad	A. Närhet till service, kollektivtrafik, rekreation och möjliga som bostad med små åtgärder		B. Närhet till service, kollektivtrafik, rekreation och möjliga som bostad efter ombyggnad		Total yta för de 500 lokalerna i respektive stad
	Antal lokaler	Yta (kvm)	Antal lokaler	Yta (kvm)	Yta (kvm)
Göteborg	39	6 334	94	33 796	276 479
Stockholm	22	2 049	104	24 984	319 241



Kontorslokaler i Segeltorp – Valvia Fastigheter



Kontorslokaler i Segeltorp – Valvia Fastigheter



Ekstrands nya kontorslokaler - EKSTRANDS



Ekstrands nya kontorslokaler - EKSTRANDS



Kontorslokaler helt i återbruk – kom inte och ...



Intro Inred skapar RSM:s nya kontorslokaler - Intro Inred | Interiör ...



Kontorslokaler i Stockholm city - Vasakronan



Ommålning Kontorslokaler SACO. Johanneshov | An...



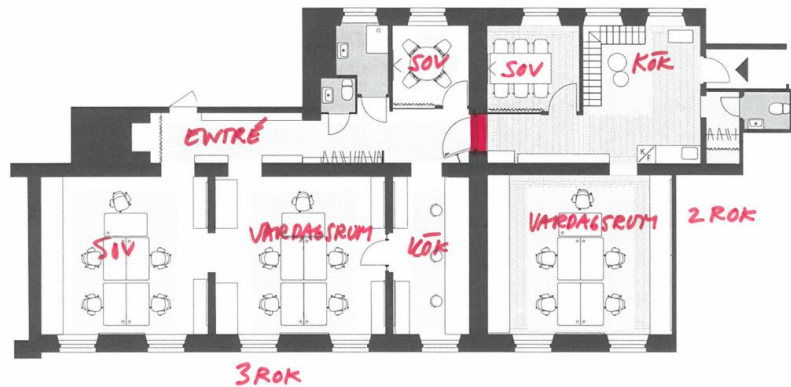
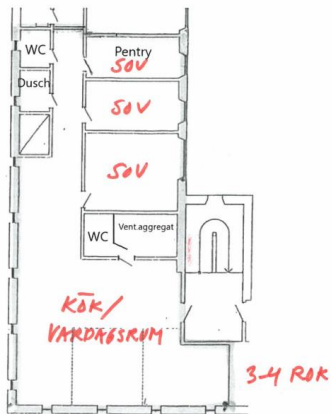
Kontorslokaler i Stockholm city - Vasakronan

Feedback



Hållbar renovering och konvertering av lokaler till bostäder - Husbyggaren

# Möjliga konverteringar



# Möjlig konvertering av kontor till bostad

Studentlägenhet, lägenheter för unga, tillfälligt boende, företagslägenheter, äldreboende, kollektivboende

MÖLNDALSVÄGEN 30  
Plan 08 - våning 6.

Bilaga 1



KROKSLÄTT 149:16  
KONTOR  
14 Arbetsplatser  
Skala 1:100 (A3)  
2021.08.31

10 bostadsrum,  
delad WC/D, kök

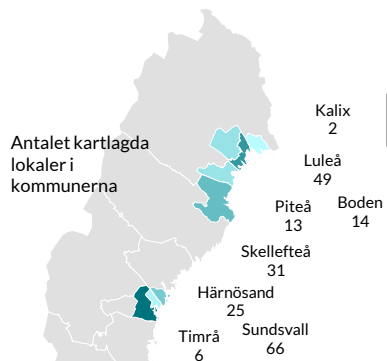


Adress: Datavägen 31  
Plan: -  
Yta: 376 m²

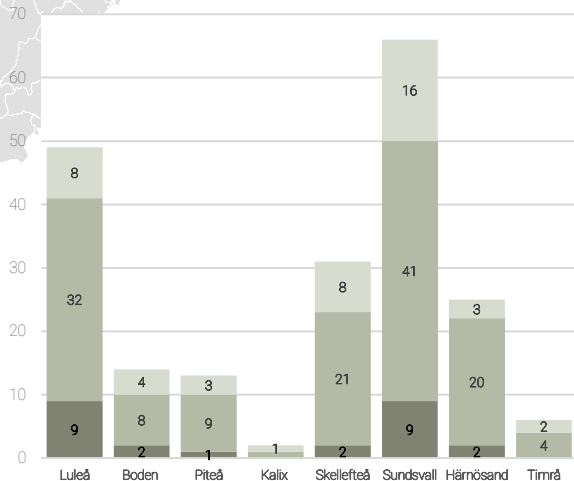
7 STUDENTRUM MED  
GEMENSAMT KÖK, VARDAGSRUM  
WC/D

# Kartläggning av vakanta lokaler i Norrland

Antalet kartlagda lokaler i kommunerna



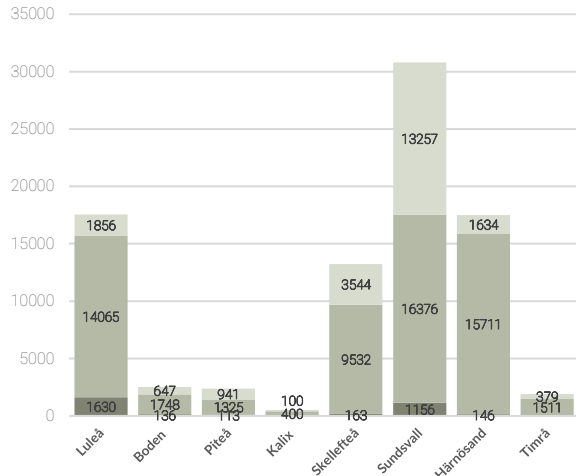
Antal lokaler



- Ikke lämpligt för bostad (3)
- Lämpligt för bostad efter ombyggnad (2)
- Lämpligt för bostad (1)

Antalet kartlagda lokaler avseende planlösningens lämplighet för bostad

Yta (m<sup>2</sup>)



- Ikke lämpligt för bostad (3)
- Lämpligt för bostad efter ombyggnad (2)
- Lämpligt för bostad (1)

Ytan av lokalernas fördelning avseende planlösningens lämplighet för bostad

- Planlösningens lämplighet för bostadsändamål (1) och (2)

985 bostäder

- Planlösningens lämplighet för bostadsändamål (1) och (2)
- Närhet till service (1)
- Närhet till Kollektivtrafik (1)
- Närhet till rekreation (1)

602 bostäder

- Planlösningens lämplighet för bostadsändamål (1) och (2)
- Närhet till service (1)
- Närhet till Kollektivtrafik (1)
- Närhet till rekreation (1)
- Detaljplan medger bostäder

193 bostäder

Antal bostäder baserat på vakant yta och en genomsnittlig bostadsarea om 65 m<sup>2</sup>

**Prel. titel examensarbete:** Kartläggning av vakanta lokaler – En studie om möjligheter och utmaningar vid konvertering av lokaler till bostäder  
**Slutlig version av rapport:** juni 2025  
**Författare:** Moa Seppälä  
**Universitet/ program:** Luleå Tekniska Universitet/ Civilingenjör Arkitektur inriktning Husbyggnad

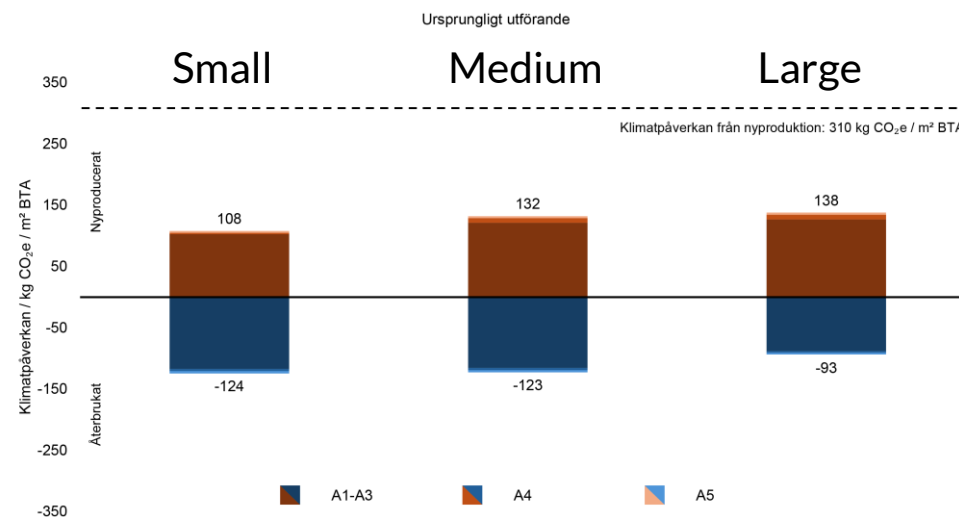
# Livscykelperspektivet

- Telis kontor i Nynäshamn ska konverteras till bostäder.
- Vilken typ av konvertering är mest hållbar ur ett livscykelperspektiv?
- Hur mycket av ursprungliga fasader, fönster och installationer är vettigt att bevara?
- Vi har utvärderat klimatpåverkan av olika konverteringsalternativ:
  - Small (klimatskal intakt, befintliga trapphus, tillfälligt boende, acceptera avsteg)
  - Medium (Loftgång adderas, visst byte av fönster, vanligt boende, acceptera vissa avsteg)
  - Large (Bevara bara stommen, nytt klimatskal, nya trapphus, addera två våningar, vanligt boende, följ BBR krav för nyproduktion).



# Begränsade åtgärder ger lägsta klimatavtrycket

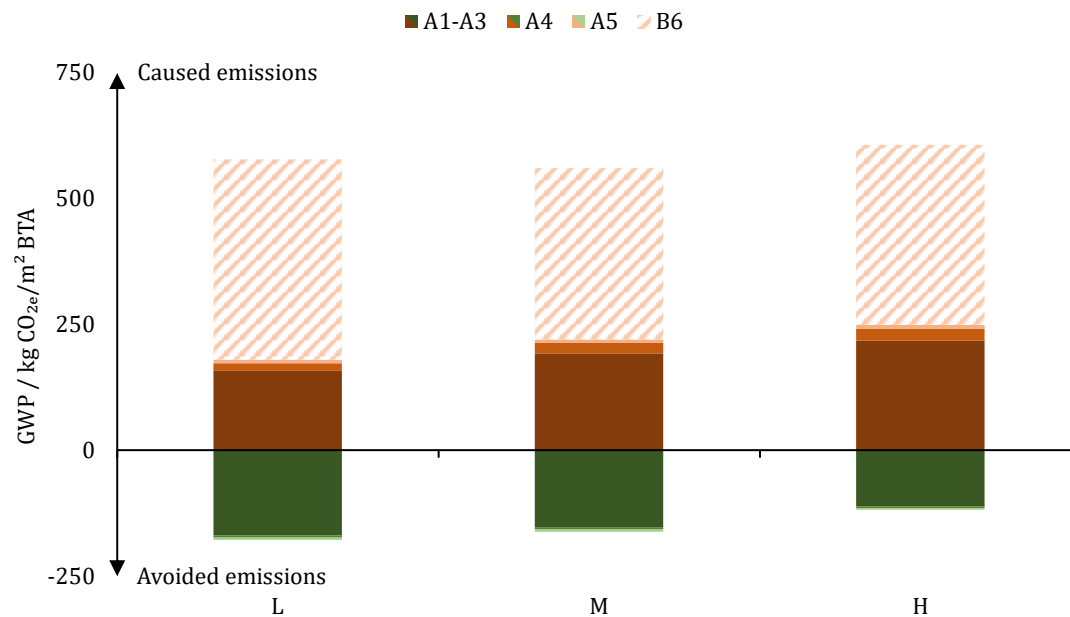
- Val av regler (stål versus trä) i innerväggar har stor påverkan
- Stål i loftgångar och balkonger har stor påverkan
- Ny fasad har inte så stor påverkan
- Planlösningarna är olika i de olika alternativen...



Systemgräns: I enlighet med Förordning (2021:789) omfattas SBEF-kategori 2. HUSUNDERBYGGNAD, 3. STOMME, 4. YTTERTAK, 5. FASADER, samt 6. STOMKOMPLETTERING & RUMSBILDNING av klimatberäkningen. Enligt förslag från Boverket ska systemgränsen under 2027 utökas till att även omfatta SBEF-kategori 7. INVÄNDIGA YTSKIKT & RUMSKOMPLETTERING, samt 8. INSTALLATIONER.

Täckningsgrad: I aktuellt utförande ingår byggdelar inom SBEF-kategori 3. STOMME, 5. FASADER, samt 6. STOMKOMPLETTERING & RUMSBILDNING i klimatberäkningen. Byggdelar inom SBEF-kategori 2. HUSUNDERBYGGNAD, 4. YTTERTAK, 7. INVÄNDIGA YTSKIKT & RUMSKOMPLETTERING, samt 8. INSTALLATIONER ingår ej. Byggdelar inom SBEF-kategori 2. HUSUNDERBYGGNAD samt 4. YTTERTAK skulle i alla tre fall genomgående falla under återbrukade byggvaror, medan byggdelar inom SBEF-kategori 7. INVÄNDIGA YTSKIKT & RUMSKOMPLETTERING samt 8. INSTALLATIONER falla under nyproducerade byggvaror. I aktuellt utförande ingår inte heller livscykelns A5 Energi på byggarbetsplats i klimatberäkningen.

# Mellanalternativet ger lägst klimatavtryck om driften räknas med



# Eslövs Spritfabrik



# Energi, fukt och återbruk

- Energianvändning och termisk komfort beräknades i dator-programmet IDA-ICE.
- Fukttillstånd beräknades med simuleringsprogrammet WUFI2D och mögelrisk med WUFI Mould Index VTT.
- Eslövs Spritfabrik har kulturmärkning och då får man göra avsteg från energikraven.



# Utmaningar med konvertering

## Politiska

- Målkonflikter, vinstkrav, bostadsförsörjning, levande bottenvåningar, social hållbarhet och klimatkrav

## Ekonomiska

- Lägre hyresintäkter för bostäder än kontor i centrum, hög kostnad att bygga om enskilda lägenheter, osäkerhet kring hyresnivåer

## Sociala

- Störande för befintliga hyresgäster, krav på tyst sida för sovrum, dagsljus, tillgänglighet, utrymningsvägar, närhet till soprum, tvättstuga mm.

## Tekniska

- Krav på nybyggnadsstandard för energianvändning, ventilation, ljud, ljus. Håltagning i bärande stomme.

## Miljö

- Billigare och enklare att köpa nytt än återbruka. Svårighet med demontering, logistik, förvaring. Brist på incitament att återbruka.

## Legala

- Svårt att få göra avsteg eller ändring i detaljplan. Tillgänglighetskrav och utrymningsvägar måste uppfyllas samtidigt som bevarandevärden måste säkerställas.

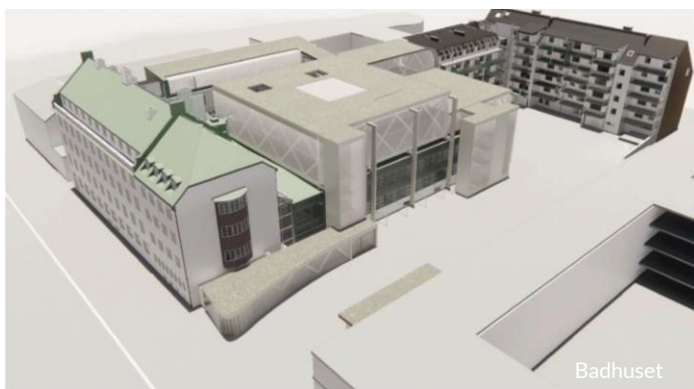
# Sökt stöd för ändrad detaljplan

1,5Mkr utdelat av 70Mkr tillgängligt 2024 och det finns 27,3Mkr 2025

Kommun	Sandviken	Ödeshög	Ljusdal	Ljungby	Finspång	Linköping
Projekt	Trumpeten	Ankaret 5	Tingshuset	Månen 1,6	Hotellet 5	Badhuset 5, 4
Bostäder	380	5	<10	>100	<10	>100
Ombyggnad	X	X	X	X	X	X
Nybyggnad	X			X		X
K-märkt	X	X	X	X	X	X
Centrumomr.	X			X		X
Ikonbyggnader		X	X		X	



Figur 5. På fotografiet syns fasadtext och klocka som ska bevaras. Dessa utsmyckningar syns även på äldre fotografier, se figur 18 under rubriken Kulturmiljö (Foto: Ljusdals kommun, 2022-10-27).



Badhuset

3D-Illustration som visar hur påbyggnader och tillbyggnader samt komplementbyggnad skulle kunna utformas. (Sonark arkitektkontor AB)



Planerad utformning av kvarteret Månen sett från sydöst.



Trumpeten

Bild som illustrerar tvåvåningsbyggnaden till vänster, den lägre verkstadbyggnaden i mitten samt tvåvåningskontoret till höger.

# Slutsatser

- Konvertering bör göras för att använda befintlig bebyggelse mer effektivt.
- Konvertering sker mellan många olika typer av användning.
- För att underlätta konvertering så behöver vi titta mer på lagstiftning (detaljplan, tekniska krav, flexibilitet), lönsamhet (hyressättning, momsfrågan) etc.
- Viktigt att undersöka vilken omfattning av ändringar som är mest hållbara ur ett livscykelperspektiv.
- Samla in kvalitetssäkrade data genom noggranna inventeringar av material och produkter från byggnader som ska demonteras för att dessa ska finnas tillgängliga på en storskalig återbruksmarknad.

# Tack!

Kristina Mjörnell, RISE

[Kristina.mjornell@ri.se](mailto:Kristina.mjornell@ri.se)



# Frågor

- Har du varit med och konverterat någon byggnad?
- Känner du till några konverterade byggnader i din stad?
- Vad kännetecknar dem?
- Vilka värden har de?
- Ser du flera potentiella byggnader som hade kunnat konverterats?