

Strakstiltakene som kan gi Oslo minst 15.000 nye boliger

Mottakere: Se adresseliste siste side

Bakgrunn

I mai 2025 arrangerte Sequoia et konverteringsseminar hvor vi sammen med fagfolk, utviklere og myndigheter diskuterte barrierer og løsninger for å øke takten i konvertering og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. Seminaret viste tydelig at vi har et stort uutnyttet potensial og store gevinster å hente – men også at dagens praksis og rammeverk i altfor stor grad bremser de gode prosjektene.

Innledning

Norge har forpliktet seg til å kutte klimagassutslippene med minst 55 prosent innen 2030. Dette er forankret i Klimaloven og bygger direkte på Parisavtalens mål. Likevel viser status per 2023 at vi bare har oppnådd en reduksjon på ca 9 prosent. Gapet mellom mål og realitet er betydelig, og med bare få år igjen til 2030 er det avgjørende å finne løsninger som både gir raske kutt og langsiktige effekter.

Bygg- og anleggssektoren utgjør én av de største utfordringene – men også én av de største mulighetene. Sektoren står alene for 15–16 prosent av de nasjonale utslippene, og mellom 50 og 70 prosent av disse oppstår i selve byggefasen. Å fortsette dagens praksis hvor hovedfokus ligger i å rive og bygge nytt innebærer en stor belastning på klima og miljø.

Samtidig utnytter vi den eksisterende bygningsmassen for dårlig. Våre analyser viser at det i Oslo alene kan etableres 15 000 boliger i bygg som allerede står der: mer enn 3 500 boliger på råloft, mellom 5 000 og 10 000 gjennom påbygg, og minst 6 000 boliger ved konvertering av kontorbygg. Denne typen prosjekter gir et betydelig bidrag til utslippsreduksjoner, men også til andre samfunns mål: flere nye, gode boliger, bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur, økt brannsikkerhet og økt levetid for byggene vi allerede har bygget.

Til tross for dette hindrer dagens praksis og regelverk ofte slike prosjekter i å løftes fra idé til realitet. Tekniske krav er i liten grad tilpasset transformasjon av eksisterende bygg, saksbehandlingsprosessene er uforutsigbare og tidkrevende, og økonomisk risiko blir ofte for høy. Det betyr at prosjekter som både kunne skapt viktige klimakutt og løst deler av bolig mangelen, i stedet blir liggende i skuffen.

Det er derfor nødvendig å stille et grunnleggende spørsmål: hvorfor skal det være enklere og mer lønnsomt å rive og bygge nytt, når vi vet at gjenbruk og konvertering både er mer klimavennlig og samfunnsnyttig? Hvis vi ønsker å ta våre klimamål på alvor, må vi utvikle et rammeverk som aktivt fremmer transformasjon av eksisterende bygg. Det innebærer å gjøre regelverket mer fleksibelt, å skape økonomiske incentiver som reduserer risiko, og å etablere mer effektive prosesser i møte med planmyndighetene. Aktiv, pragmatisk og «ja-holdning» i bruk av Plan- og bygningsloven § 31-4 er en nøkkelfaktor her. Man bør også jobbe for raskere, mer effektive prosesser inn mot planmyndighetene, med dedikerte kontaktpersoner i kommunen for konverteringsprosjekter. Og man må premiere klimavennlige prosjekter gjennom gulrøtter.

Med en slik politikk får vi lavere utslipp, tryggere boliger og flere hjem – både raskere og grønnere enn ved nybygg.

Strakstiltak – det vi kan gjøre umiddelbart

Det finnes flere tiltak som kan iverksettes raskt for å skape bedre forutsigbarhet og fremme konvertering av eksisterende bygningsmasse til boligformål. Helt konkret foreslår vi:

1. Sett klare mål: en definert andel av nye boliger bør utvikles gjennom ombruk og transformasjon av eksisterende bygningsmasse. I København har man diskutert at hele 50 % av nye boliger skal komme fra slike tiltak.
2. Øk forutsigbarheten ved å utarbeide en veileder for bruk av unntaksbestemmelsen i Plan- og bygningsloven (PBL § 31-4).
3. Forenkle saksbehandling for bruksendring; etabler hurtigspor for konverteringsprosjekter, hvor konverteringsprosjekter som hovedregel går som byggesak heller enn plansak.
4. Ta i bruk allerede tilgjengelige hjemler og virkemidler: kommuner kan bruke planvedtak og områdegrep mer offensivt for å stimulere til transformasjon.
5. Opprett en tverrfaglig, nasjonal gruppe som kan veilede kommuner, utviklere og saksbehandlere i konverteringsprosjekter. Ekspertgruppen bør også få mandat til å utvikle forslag til og jobbe videre med langsiktige, strukturelle grep.

Langsiktige tiltak – utvikles over tid

Andre tiltak krever mer tid, men vil gi varig og stor effekt. For å gjøre konverteringsprosjekter lønnsomme, forutsigbare og bærekraftige, må det utvikles et bedre rammeverk, nye finansieringsløsninger, flere incentiver og krav (men med en bransje som står i knestående er nok gulrøtter mer effektive enn pisk). Våre forslag:

1. Innfør klimagassbaserte incentivordninger: belønn prosjekter med lave CO₂-utslipp gjennom støtteordninger – her vil konverteringsprosjekter alltid score høyt.
2. Innfør skatteincentiver for konverteringsprosjekter, f.eks. MVA-reduksjon for konvertering til boligformål.
3. Bruk av Husbanken, med lån- og/eller støtteordninger spesifikt rettet mot konverteringsprosjekter.
4. Etabler pilotprosjekter i offentlig–privat samarbeid: kommuner og stat kan samarbeide med eiendomsutviklere i utvalgte prosjekter for å lære, innovere og øke utbyggingstakten.
5. Etabler en nasjonal innovasjonslab for transformasjon; en tverrfaglig plattform for å teste og utvikle løsninger innen konvertering og ombruk.
6. Start arbeidet med en nasjonal eksempelsamling: del erfaringer og løsninger fra reelle prosjekter for å spre kunnskap, unngå gjentakende feil og bygge trygghet rundt alternative løsninger i eksisterende bygg. Over tid vil en mer systematisk bruk av plan- og bygningslovens § 31-4 (og erfaringsdeling fra dette) bidra til å senke risiko og øke realiseringsgraden i prosjektene.

Konklusjon

Resultatet av en politikk som kombinerer strakstiltak og langsiktige virkemidler vil være betydelig lavere klimagassutslipp (ofte minst 65 prosent lavere enn ved nybygg), bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur og kollektivtilbud, økt brannsikkerhet, bevaring av byens historiske lag, og et viktig bidrag til å løse boligmangelen på en bærekraftig måte.

Vi oppfordrer derfor til en gjennomgang av dagens praksis, og til at det settes i gang tiltak som kan øke konverteringstakten betydelig. Dette er ikke bare et viktig virkemiddel for å nå klimalovens mål om et lavutslippssamfunn i 2050 – det er også én av de mest effektive og bærekraftige måtene å møte boligmangelen på.

Bevar eller forklar!

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'K' followed by a horizontal line and a small flourish.

Knut Olav Wik-Klokk

Sequoia Utvikling

Mottakerliste:

Siri Gåsemyr Staalesen, Stortingsrepresentant (Ap)
Haakon Riekes, leder av byutviklingsutvalget i Oslo (V)
Byrådsleder i Oslo, Eirik Lae Solberg (H)
Byråd for byutvikling, James Stove Lorentzen (H)
Direktør i Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK), Per-Arne Horne
Etatsdirektør i Plan- og bygningsetaten, Oslo, Siri Gauthun Kielland
Leder i Byantikvaren, Oslo, Ellen Hole
Adm. dir i Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL), Bård Folke Fredriksen
Adm. dir i Norsk Eiendom, Tone Tellevik Dahl
Adm. dir i Eiendom Norge, Henning Lauridsen
Generalsekretær i Huseiernes Landsforbund, Morten Andreas Meyer
Daglig leder i Grønn Byggallianse, Mie Fuglseth