

AHOS urbane utredninger er en antologiserie som kommer ut annethvert år. Publikasjonen gis ut av Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo (AHO) og er skrevet av studentene og lærerne på skolens videreutdanningsmaster i urbanisme.

Forfatterne er deltidsstudenter som tar en videreutdanning i urbanisme ved siden av full jobb. Med høyt faglig engasjement og nysgjerrighet tar de med seg sine respektive erfaringer som et essensielt bidrag til studiet – og til denne boken. Boken er et resultat av en kollektiv kraftanstrengelse der studentene sammen med studiets lærere har bestemt bokens tematiske og faglige retning. Redaktørene Peter Hemmersam og Thomas Cook er ansvarlige for undervisningen på studiet.

Endringsvilje er den femte utgaven av AHOS urbane utredninger, som for øvrig teller publikasjonene *Praksis og paradokser i bærekraftig byutvikling* (2024), *Nabolag* (2022), *Hvor sosialt?* (2020) og *Hvor smart?* (2018). Denne gangen er boken gitt ut i samarbeid med Oslo arkitekturtriennale.

AHOS URBANE UTREDNINGER 2026

ENDRINGSVILJE

– strategi og handling for grønnere byer

ENDRINGSVILJE

– strategi og handling for grønnere byer



Arkitektur- og
designhøgskolen i Oslo

AHOs URBANE UTREDNINGER 2026

INNHold

- 5 **FORORD:** *Line Ramstad, Thomas Cook*
Hva om naturen kommer først?
- 9 **INTRODUKSJON:** *Peter Hemmersam, Thomas Cook*
En by på naturens premisser
- 19 **KAP. 1:** *Saritha Thulasidas*
Opprop for naturen
- 39 **KAP. 2:** *Torill Hallingstad*
Grensen som former byen
- 53 **KAP. 3:** *Christopher Lejonberg, Tomine Duller*
Oslos gatekamp
- 73 **FOTOESSAY:** *Bettina Barlinn*
Oslo rivebilde
- 93 **KAP. 4:** *Nora Dyrvik*
Lettere å rive enn å bruke
- 113 **KAP. 5:** *Anne Kirsti Krogvig Karlsen, Gislunn Halfdanardottir*
Tredje byggesektor
- 133 **KAP. 6:** *Siv Wiersdalen*
Smultringkvartalet
- 153 **KAP. 7:** *Kristian Edwards*
Ubekvemmelighetsbyen
- 171 **BIDRAGSYTERE**



Nora Dyrvik

KAPITTEL 4

LETTERE Å RIVE ENN Å BRUKE

I Norge peker all overordnet politikk mot at vi skal ombruke bygg fremfor å rive og bygge nytt. Da sparer vi ressurser og kutter klimagassutslipp. Erfaring viser også at eksisterende bygg har gode forutsetninger for å bli tatt i bruk på nye måter, ikke minst som kulturarenaer. Likevel river vi et høyt antall brukbare bygg hvert år, fordi systemet ikke er rigget for å ta dem i bruk. Dette kapittelet viser mekanismene som gjør riving til det enkleste valget, og undersøker hvordan bevaring kan bli den nye standarden.

Mellom 10 000 og 20 000 bygninger rives hvert år i Norge – mange av dem fullt brukbare.¹ Bygningene rives fordi det lønner seg, og fordi det er for komplisert og kostbart å ta vare på dem. Den som vil bevare, må benytte alternative regnemåter, betale andre avgifter og få andre tillatelser. Når det gjelder både prising, avgifter, finansiering og regelverk, er det ofte langt enklere å rive enn å bevare.

Nasjonal arkitektur- og klimapolitikk peker entydig i samme retning. Regjeringens arkitekturstrategi *Rom for kvalitet* slår fast at vi ved fremtidig by- og stedsutvikling skal benytte allerede bebygd areal, gjennom gjenbruk og ombruk av eksisterende bygninger og anlegg.² Strategien peker også på at varierte nabolag med et bredt utvalg av funksjoner og møteplasser er avgjørende for bokvaliteten. Slikt mangfold finnes ofte nettopp i eksisterende bygg, og strategien erkjenner at bygningsregelverket i større grad bør legge til rette for tiltak i eksisterende bygg. Det er videre et politisk mål å sette i gang bygging av 130 000 nye boliger innen 2030, hvorav flesteparten skal realiseres gjennom fortetting og transformasjon.³ Den planlagte nye nasjonale kulturarenastrategien tar utgangspunkt i samme problemstilling, sett fra kulturlivets side: Mange kulturaktører mangler egnede lokaler, mens bygg står tomme.⁴ Bare i Oslo kommune sto 154 kommunale bygg ledige ved utgangen av 2025.⁵ Tilsvarende mønstre finnes over hele landet.

Begge de ovennevnte strategiene peker mot å ta i bruk det som allerede finnes. Gevinsten ved å bruke det vi allerede har, er betydelig, både klimamessig og når det gjelder ressursbruk: Bygg- og anleggssektoren står for omtrent 16 prosent av Norges klimagassutslipp, og avfall fra bygging, rehabilitering og riving utgjør opp mot 25 prosent av landets samlede avfallsmengde. Videre er det en etablert bransjesannhet at størsteparten av dagens bygningsmasse fortsatt vil stå i 2050. Rehabilitering av det som finnes, er derfor en av de viktigste klimainnsatsene i sektoren. Å rive og bygge nytt gir om lag dobbelt så store klimagassutslipp som å rehabilitere.⁶ Dessuten handler langt fra alle kulturprosjekter om å rehabilitere et helt bygg – ofte er det snakk om mindre tilpasninger. Derfor blir utslippene i disse prosjektene enda lavere enn ved full rehabilitering.

Bygge- og eiendomsbransjen har i flere tiår vært basert på nybygg. Transformasjon krever andre arbeidsmåter som bransjen i mindre grad har rutiner for. Store leietakere av næringslokaler etterspør moderne bygg med dokumentert miljøprofil, ofte på grunn av egne miljøkrav og rapporteringsplikt. Dette gjør det vanskelig for transformerte bygg å konkurrere om de samme leietakerne.⁷ Selv om markedet for rehabilitering og ombygging nå er større enn nybyggmarkedet, forblir nybygg referansepunktet for hvordan prosjekter prises, finansieres og prosjekteres.⁸ De prosjektene som lykkes med å ta i bruk eksisterende bygg, gjør det til tross for at de regulatoriske og økonomiske systemene ikke er rigget for det. Dette er en særlig utfordring for kulturlivet, ettersom kulturaktører sjelden har store budsjetter til å bære slike kostnader. Til gjengjeld har de lang tradisjon for – og er avhengige av – å ta i bruk bygg som ikke opprinnelig var bygd for kulturformål. Men utfordringen er ikke bare kulturlivets. Måten vi bygger og river på, har så store klima- og miljøkonsekvenser at det handler om noe større: hvordan vi tar vare på og bruker bygningene vi allerede har.

Oslo kommune solgte Furu-set sykehjem i 2024, etter at det hadde stått tomt i flere år. Ved salget var det et krav at kjøper skulle rive bygget innen ett år og bygge nytt innen syv år. Vinteren 2026 ble sykehjemmet revet. Foto: Øystein Kielland, Akers Avis Groruddalen.



Prisen forutsetter riving

For å forstå hvorfor det er mer lønnsomt å rive enn å bevare må vi forstå hvordan prisen på en eiendom fastsettes. Aktører i norske eiendomsutvikling benytter den såkalte residualmodellen til prising av tomter.⁹ I denne modellen er tomteverdien det som står igjen når kostnader og fortjenestekrav er trukket fra forventet salgsinntekt ved maksimal utnyttelse, slik det defineres i reguleringsplanen. Tomtens verdi defineres altså ikke av bygget som står der, men er planskapt. Et eksisterende bygg regnes ikke som en verdi i seg selv, men oftest som en kostnad som må håndteres ved riving eller transformasjon.

Furuset sykehjem i Oslo viser hvordan denne logikken kan slå ut. Oslo kommune stengte bygget i 2021 og la det ut for salg i 2024, med et uttalt ønske om at det skulle brukes til fritidsformål for barn og unge. Prisantydningen på 62 millioner kroner reflekterte nettopp tomtens potensial ved maksimal utnyttelse.¹⁰ En kulturaktør som ville innfri kommunens ønske, måtte dermed betale en pris satt etter dette potensialet. Et kulturformål gir sjelden inntektene som en slik utnyttelse forutsetter, og prisen lar seg da ikke forsvare. Skal en kjøper bruke bygget til noe annet enn reguleringsplanen tillater, må prosjektet gå gjennom en omreguleringsprosess, noe som kan ta årevis. Hvert år som går, innebærer kostnader knyttet til bundet kapital, finansiering og risikopremie, og reguleringsrisiko er den største enkeltfaktoren i selve tomteprisingen.¹¹

En budrunde forsterker dette ytterligere. Vinneren er typisk den aktøren som har gjort det mest optimistiske anslaget på fremtidige inntekter og satt lavest margin, en mekanisme kjent som «Winner's Curse».¹² Dermed er det ikke nødvendigvis det beste prosjektet som vinner, men det som tar høyest risiko. Store eiendomsutviklere med flere eiendommer i samme område kan tåle lavere avkastning på én eiendom fordi de henter gevinst gjennom verdistigningen på naboeiendommene. En kulturaktør, eller en utvikler som vil bruke bygget til kulturformål, har som regel ingen slike naboeiendommer å hente gevinst fra. Residuallogikken gjør at kvadratmeterprisen som må til for å forsvare kjøpet, blir høyere enn det kulturaktiviteter typisk kan bære. Slik filtreres kultur som formål bort i to ledd: først

gjennom prisforventningen, som gjør det umulig å forsvare et bud, og så gjennom en konkurranse der aktører med eiendomsportefølje i området kan operere med lavere marginer og høyere risiko enn andre.

På Furuset gikk det også slik. Etter flere måneder uten bud ble prisen redusert med nesten 40 millioner kroner, og det eneste budet som kom inn, var fra aktøren som allerede eide eiendommene rundt. Når ingen aktivt bryter logikken, blir utfallet av residualmodellen at bygget tilfaller den som allerede har mest. Kommunen hadde dessuten lagt inn som vilkår at kjøperen måtte rive bygget innen ett år.¹³ Det eksisterende bygget måtte vike, ettersom kjøperen hadde betalt for tomtens potensial. Residuallogikkens rasjonelle konsekvens blir derfor riving.

Systemene belønner riving

Selv om mange ser på transformasjonsprosjekter som kostnadskrevende, viser undersøkelser at rehabilitering og oppgradering kan lønne seg.¹⁴ Nybygg prosjekteres som regel for lavere energibruk i drift, men det kan ta mellom 30 og 60 år før en slik innsparing veier opp for utslippene fra å produsere de nye materialene. Rehabilitering gir dermed raskere klimagevinst, siden de store materialutslippene i stor grad unngås.¹⁵ Likevel belønner systemet riving fremfor bevaring, både gjennom avgifter og finansiering, og summen av krav, gebyrer og dokumentasjon rammer små aktører hardest.

Et tydelig eksempel er dokumentavgiften, en statlig avgift på 2,5 prosent som påløper når en eiendom skifter eier. Denne slår ikke likt inn for alle. Næringseiendom organiseres ofte gjennom aksjeselskap, slik at omsetning av eiendommen skjer ved salg av aksjer, ikke av selve eiendommen. Eiendommen blir værende hos samme selskap, bare med nye aksjonærer. Fordi den formelle eieren ikke skifter, utløses ingen dokumentavgift.¹⁶ Foreninger, stiftelser og mindre aktører organiserer seg sjelden på denne måten, og når de kjøper et bygg direkte, betaler de full avgift på hele markedsverdien. Ofte har de heller ikke den spisskompetansen om avgifter og regelverk som profesjonelle eiendomsaktører har. Avgiften betales dermed i praksis bare av de mindre aktørene.

For dem som betaler avgiften, blir bevaring i tillegg straffet. Hovedregelen er at dokumentavgiften beregnes av eiendommens samlede markedsverdi, både tomt og bygning. Et viktig unntak gjelder ved overføring av et helt nyoppført bygg som ikke er tatt i bruk: Da beregnes avgiften kun av tomteverdien.¹⁷ Unntaket tolkes strengt. Velger man å beholde noe av det gamle bygget, for eksempel en grunnmur, faller unntaket bort.¹⁸ Dagens struktur gjør det derfor dyrere å bevare et bygg enn å rive alt og bygge nytt. Forslag om å frita rehabilitering og konvertering av eksisterende bygg fra avgiften har vært fremmet flere ganger, blant annet av Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL), men er ikke blitt fulgt opp.¹⁹

Finansieringssystemet trekker i samme retning. Flere norske banker tilbyr «grønne lån», det vil si lån med bedre betingelser til prosjekter som dokumenterer redusert klimagassutslipp eller energibruk. Kriteriene varierer mellom banker og lånetyper, men logikken er den samme. Skal et eksisterende bygg kvalifisere til et slikt lån, kreves typisk full oppgradering til kravene i Byggteknisk forskrift (TEK17), energikarakter A eller minst 30 prosent reduksjon i energibehov etter rehabilitering.²⁰ For nybygg er kravene enklere å oppfylle, fordi hele bygget kan energioptimaliseres fra start. Eksisterende bygg har fysiske forutsetninger som allerede er gitt. Veggtykkelser, takhøyder og konstruksjoner kan ikke uten videre endres. For å nå kravene må aktøren derfor ofte gjennomføre omfattende og dyre tiltak som å skifte ut vinduer, installere nye tekniske anlegg og etterisolere.

Slike inngrep krever store mengder nye materialer, og det som rives ut, blir avfall. Produksjon og transport av materialer binder energi og råvarer og utgjør i seg selv et betydelig klimaavtrykk. Den som søker et grønt lån, må med andre ord investere i en omfattende materialbruk for å kvalifisere til bedre lånevilkår. Disse utslippene, som refereres til som «bundet karbon», regnes likevel ikke med i bankenes vurderinger. Bankene måler energiforbruket når bygget er i bruk, ikke utslippene fra inngrepene som skal til for å bygge det.²¹ Verktøyene som er ment å belønne klimavennlig drift, vurderer dermed fordelene ved å bevare.

Midlertidig bruk, permanente krav

Dersom et bygg skal brukes til noe annet enn det er regulert til, må bruken formelt godkjennes som en bruksendring av kommunen. Dette gjelder også for midlertidige kulturformål. Byggesaksforskriften lister opp 17 forhold som søker må ta stilling til, fra universell utforming og avstand til kraftlinjer til konsekvenser for naturmangfold og forholdet til andre myndigheter.²² Plan- og bygningsloven skiller ikke mellom midlertidig og permanent bruksendring. Det er samme behandlingstid, dokumentasjon og gebyr, enten tillatelsen skal vare i syv måneder eller 20 år. Loven åpner for at noen krav kan være lavere ved midlertidig bruk, men søker må selv argumentere for hvilke krav som ikke er relevante. Er det uklart om et krav gjelder, må søker ofte hente inn fagfolk for å avklare det. Kravene til tung fagkompetanse rammer de minste aktørene hardest. Kulturaktører som vil teste om bygg og konsept fungerer i et halvt år, må derfor søke, dokumentere og betale som om de skulle bli værende i lengre tid. Det er én av grunnene til at mange bygg står tomme. Eiendomsaktører peker på at terskelen for ny bruk er svært høy. Den lar seg ofte ikke forsvare, selv når både eier og potensiell leietaker har interesse av at noe skjer. Bygg som kunne vært midlertidig aktivert, blir stående tomme, og tomme bygg forfaller til de blir revet.

Gamle bygg måles mot nybygg

Bruksendring til for eksempel kulturformål utløser også tekniske krav. TEK17 setter minstekrav til bygg i Norge og er i utgangspunktet utformet for nybygg.²³ Når et eksisterende bygg eller lokale formelt endrer bruk, gjelder de samme kravene som for nybygg. Det betyr at jo eldre eller mer særegent bygget er, jo dyrere blir det å ta i bruk.

Gjennom paragraf 31-4 gir Plan- og bygningsloven kommunen mulighet til å gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav ved tiltak på eksisterende bygg.²⁴ Paragrafen var ment som en hjelpende hånd, en erkennelse av at eksisterende bygg har andre forutsetninger enn nybygg og en åpning for at de likevel kan tas i bruk. Men det er ikke gratis – hvert unntak må søkes om for seg og dokumenteres med

en konkret, faglig begrunnelse, og det utløser et eget gebyr. Det rammer kulturaktører – som ofte ser muligheter i lokaler andre har forlatt – særlig hardt.

Kommune	Bruksendring	Unntak	Dispensasjon
Alta	4 645	4 330	9 000
Bergen	44 470	1 300	8 520
Bodø	7 254	16 806	16 806
Drammen	7 280	14 560	18 200
Fredrikstad	30 240	3 800	22 760
Kristiansand	14 000	6 000	6 800
Molde	37 707	6 243	6 243
Oslo	15 010	15 010	15 010
Porsgrunn	18 360	5 700	19 000
Stavanger	17 000	1 500	8 500
Tromsø	30 000	26 900	26 900
Trondheim	27 600	3 450	8 630
Tønsberg	47 744	13 861	10 596
Volda	10 700	4 600	6 100
Ålesund	10 080	5 760	10 080
Gjennomsnitt	21 473	8 655	12 876

* Forutsetter 400m²

I tillegg til gebyret for hvert unntak kommer gebyret for selve bruksendringen. Det er kommunen som setter begge prisene, gjennom et gebyrregulativ vedtatt av folkevalgte politikere.²⁵ Sammen forteller de to gebyrene noe om hvor høyt ombruk faktisk er prioritert i hver kommune. I Bergen koster for eksempel et TEK17-unntak 1 300 kroner, mens selve bruksendringen koster 44 470.²⁶ Det lave unntaksgebyret kan leses som et signal om at ombruk er ønsket, men signalet drukner i et bruksendringssgebyr som er over 30 ganger så høyt. Tallene varierer også betydelig mellom kommunene, og standardgebyret (summen av kostnadene for bruksendring og unntak) spenner fra rundt 15 000 kroner i Volda til over 60 000 i Tønsberg.²⁷ Selvkost er prinsippet for hva kommu-

Gebyr for bruksendring, unntak etter § 31-4 og dispensasjon i et utvalg kommuner, for et tiltak på 400 m². Grønt viser laveste og rødt høyeste gebyr i hver kolonne. Tabellen er fremstilt av forfatteren på bakgrunn av kommunale gebyrforskrifter, standard-satser for et tiltak på 400 kvadratmeter, bruksendring og ett TEK17-unntak. Tallene er hentet fra de enkelte kommunenes gebyrregulativer, oppdatert 1. januar 2026.

nene kan kreve, men de har mulighet for å gi unntak: Volda halverer gebyrene for allmennnyttige formål, og Oslo gir 70 prosent rabatt for tiltak på bygg med formell vernestatus.²⁸ De fleste kommuner utnytter dog ikke handlingsrommet. I praksis fungerer paragraf 31-4 som et nytt sett med kostnader for ombruk, mens riving forblir den enkleste veien.

Gebyrene skiller heller ikke alltid mellom det som skal lette bruk og det som skal begrense avvik. Dispensasjon er et avvik fra vedtatt plan og skal ha en terskel. Unntak etter paragraf 31-4 er det motsatte – en bevisst lettelse for at eksisterende bygg skal kunne tas i bruk. Likevel priser flere kommuner de to likt. I Oslo, Bodø og Tromsø koster et unntak nøyaktig like mye som en dispensasjon, og i Tønsberg koster unntaket mer.²⁹ Lettelsen behandles da som om den var et avvik.

Et eksempel som illustrerer disse forholdene i praksis, er Holmlia Kulturhavn, som driver en kulturarena i et levekårsutsatt område i Oslo. I 2025 overtok stiftelsen et tomt lokale i Holmlia senter, et bygg fra 1980-tallet. Senteret eies av OBOS Eiendom AS, og Holmlia Kulturhavn har selv stått for bruksendring og oppgraderingskostnader. Lokalet hadde tidligere vært bank og forretning. For å kunne ta det i bruk måtte stiftelsen derfor søke om bruksendring fra forretning til kulturarena, dispensasjon fra reguleringsplanen og unntak fra to tekniske krav i TEK17. Stiftelsen måtte også hente inn fagfolk innen arkitektur, brannsikkerhet, ventilasjon og sanitet, som alle fikk formelt ansvar i søknaden.

Plan- og bygningsetaten innvilget alt og kalte tiltaket «samfunnsnyttig, ønsket og godt forankret lokalt».³⁰ I motsetning til Volda gir ikke Oslo reduserte gebyrer for allmennnyttige formål, og den kommunale gebyrregningen på 84 570 kroner måtte stiftelsen betale alene.³¹ Saksbehandlingen tok ti måneder, og den eksterne fagkompetansen kostet over 200 000 kr.³² Da er ikke kostnaden ved å utarbeide en egen søknad til Arbeidstilsynet regnet med.

Krav til arbeidsmiljø

Skal det være arbeidsplasser i bygget, kommer Arbeidstilsynet inn i bildet. De må gi samtykke etter arbeidsmiljøloven § 18-9 før



kommunen kan gi igangsettingstillatelse, også ved bruk-sending.³³ Arbeidstilsynet stiller krav til arbeidsmiljøet i lokalene, både til de fysiske forholdene og til arbeidssituasjonen for de ansatte. Disse kravene er de samme uavhengig av byggets alder. I praksis vurderes hvert tilfelle konkret, men det finnes ingen formell unntakshjemmel som paragraf 31-4. Parallelt med søknaden til kommunen måtte Holmlia Kulturhavn derfor sende en egen søknad til Arbeidstilsynet med dokumentasjon på ventilasjon, rømningsveier, personalfasiliteter og medvirkning fra ansatte.³⁴

For mange kulturprodusenter er det i tillegg uklart om Arbeidstilsynets krav gjelder i det hele tatt. Organisasjonen OLYP (Oslo lydproduksjon) leier ut øvingsrom til musikere i et tidligere garasjeanlegg på Carl Berner i Oslo. OLYP drives på dugnad, og leieta-kerne er stort sett enkeltpersoner eller enkeltpersonforetak. Det var ikke åpenbart om OLYP var en arbeidsgiver i arbeidsmiljølovens forstand, siden de leier ut lokaler til selvstendige aktører. I 2014 fikk de avklart med Arbeidstilsynet at samtykke ikke var nødvendig, så lenge lokalene ikke ble leid ut til arbeidsgivere med arbeidstakere.³⁵

Kulturarenaen Holmlia Kulturhavn arrangerte festival på plassen utenfor sitt forrige lokale på Holmlia senter. I forbindelse med etableringen i nytt lokale er institusjonen avhengig av å komme raskt i gang igjen, for ikke å miste engasjementet den har bygd over tid. Foto: Kaja Bjørntvedt.

Denne avklaringen må vises til på nytt når de utvider virksomheten med nye øvingslokaler og studioer over flere etasjer av bygningen.

Arbeidstilsynets krav gjelder uansett om man søker eller ikke, og de gjelder alle arbeidsbygg uavhengig av størrelse, alder eller varighet. Kravene endrer seg også over tid, i takt med samfunnsutviklingen.³⁶ Mange kulturaktører driver i lokaler som ikke fullt ut oppfyller kravene, og det er ikke alltid de kjenner til (eller har mulighet til å innfri) sine forpliktelser fullt ut.

Selv når paragraf 31-4 åpner for at kommunen kan gi unntak, ligger Arbeidstilsynets vurdering der som en separat prosess med en egen usikkerhet. Dette bidrar til at bygg blir stående tomme i stedet for at de blir aktivisert.

Mønsteret gjentar seg

Da Oslo kommune la Furuset sykehjem ut for salg i 2024, var det med et uttalt ønske om at bygget ble brukt til fritidsformål for barn og unge.³⁷ Samtidig krevde kommunen at kjøperen skulle rive bygget for egen regning innen ett år og ferdigstille en ny utbygging innen syv.³⁸ Rivingen ble gjennomført vinteren 2026.³⁹ Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo kommune begrunnet sitt rivekrav med at riving ville gi et større områdeløft enn bevaring, og at et tidligere sykehjem ikke egnet seg like godt for transformasjon. Et områdeløft er en tidsavgrenset, helhetlig offentlig satsing i et avgrenset geografisk område, rettet mot levekår, bomiljø og bebyggelse. Kommunen gikk altså inn for riving i et område den selv har løftet frem som et forbilde for klimavennlig byutvikling.⁴⁰ Ønsket om kulturbruk og kravet om riving sto i samme salg, og det var riving som ble vilkåret.

Furuset er ikke et isolert tilfelle. Frognerhjemmet, et sykehjem fra 1959 tegnet av den anerkjente arkitekten Knut Knutsen, ble revet i 2024 for å gi plass til 20 luksusboliger. De tekniske begrensningene i bygget lot seg løse gjennom transformasjon og tilbygg. Men tilstandsrapportene som lå til grunn for rivingsvedtaket, la mer vekt på hvor vanskelig det ville bli å innfri tekniske krav enn på hva som var mulig å få til. De tok utgangspunkt i hva som var økonomisk gjennomførbart.⁴¹ I begge sakene var det lønnsomhet og områdeutvikling, ikke byggets tilstand, som avgjorde.

Unntakene bekrefter regelen

Det finnes likevel eksempler på at eksisterende bygg er sikret til kulturformål gjennom symbolske eller lave priser. Disse historiene fortelles ofte som suksesser, men dersom vi ser nærmere etter, er bildet sammensatt. Når en kommune selger et bygg for én krone, er det sjelden uttrykk for en ny modell, men ofte et tegn på at kommunen ikke klarer eller ønsker å drifte bygget selv. Det som fremstår som et sjenerøst tilbud, kan sees på som en form for ansvarsfraskrivelse: Det følger ofte store vedlikeholdsetterslep med slike bygg, og full økonomisk risiko lempes over på dem som tar det i bruk.

I Bodø ønsket kommunen å rive svømmehallen i Rensås-parken, som hadde stått tom i åtte år. Rivingen ble anslått til å koste rundt 70 millioner kroner, og i 2011 solgte kommunen bygget for 15,6 millioner kroner til en privat utbygger. Avtalen inneholdt en klausul om at bygningskroppen skulle bevares og fylles med noe samfunnsnyttig.⁴² Dette viser at residuallogikken ikke er en naturlov: Når selger stiller krav om en bestemt bruk, faller prisen tilsvarende. Kulturbruken kom imidlertid ikke samtidig med kjøpet. Den ble til over et tiår, gjennom private investeringer på mellom 60 og 70 millioner kroner og et

Svømmehallen Scene i Bodø er igjen fylt med liv, i form av konserter og andre kulturarrangementer. Mye av byggets originale uttrykk er beholdt, noe som gir arenaen et tydelig særpreg. Foto: Bjørn Nikolas Rognså.



samarbeid mellom privat eier, Parkenfestivalen og Bodø kommune. Svømmehallen Scene åpnet først i 2021.⁴³ Selv når residuallogikken brytes, hviler kulturbruken på at noen er villig til å bære hovedinvesteringen over tid.

Et annet eksempel viser hvordan kulturvirksomheter kan overta bygget de allerede holder til i. Munken, en tidligere skole i Arendal, ble i 2020 kjøpt fra kommunen for én krone av et ideelt aksjeselskap eid av Scenekunst Sør og Musikkontoret SØRF. Selskapet eier og driver bygget, som huser profesjonelle kunstnere og kulturnæringsaktører. Salgskontrakten har en klausul om at bygget går tilbake til kommunen ved en eventuell avvikling, slik at det ikke havner på det åpne markedet. Men den symbolske prisen har en bakside. Bygget hadde betydelig vedlikeholdsetterslep ved overtakelsen, og rehabilitering har vært en løpende oppgave for dem som driver det.⁴⁴

Det Umulige Huset i Åndalsnes peker mot en tredje vei, der et bygg som var planlagt revet, i stedet blir tatt i bruk. Den gamle kinoen i sentrum, som opprinnelig hadde vært en tyskerbrakke, var regulert for riving til fordel for leiligheter. I 2024 ble bygget kjøpt av et ideelt aksjeselskap eid av Rauma kommune, Rauma Næringslag og foreningen Raumarock, med mål om å skape et aktivitetshus for ungdom mellom 13 og 20 år. Vedtektene fastslår at ingen kan ta ut utbytte, og at gjenværende kapital ved oppløsning skal gå til kulturarbeid i Rauma kommune. Kommunen leier bygget tilbake gjennom en 20-årig avtale, der leien er satt til å dekke drift og vedlikehold slik at selskapet går rundt uten overskudd. I tillegg har 40 lokale bedrifter forpliktet seg til årlige bidrag gjennom «Partnerskap for Ungdom». Bygget er planlagt åpnet i 2027.⁴⁵

Felles for disse eksemplene er at de forutsetter en bevisst beslutning om å fravike residuallogikken. Det som varierer, er hvem som bærer kostnaden. I Bodø og på Munken hviler ansvaret på dem som har overtatt byggene fra kommunen. I Åndalsnes er det fordelt mellom kommunen, næringslivet og lokalsamfunnet. Eksemplene reiser samtidig et spørsmål: Skal kulturaktører, frivillige og private eiere overta bygg som kommunen ikke lenger ønsker å drifte, og bære den fulle risikoen for å sette dem i stand? Det er ikke gratis å redde et bygg, selv om det bare koster én krone å kjøpe det.



Verktøyene finnes

Dagens lovverk gir kommunene handlingsrom til å prioritere bevaring og bruk. Plan- og bygningsloven paragraf 11-8 åpner for hensynssoner med rettslig bindende bestemmelser, kommunene kan subsidiere gebyrer slik Volda og Oslo gjør, og salgsavtaler kan stille krav om bestemt bruk. Det samme verktøyet kan peke begge veier. I Bodø sikret en klausul at bygget skulle fylles med noe samfunnsnyttig, mens Furuset sykehjem ble solgt med krav om riving. En avtale kan like gjerne stille krav om at et bygg skal prøves ut for ny bruk før det blir revet. Noen kommuner bruker dette handlingsrommet systematisk.⁴⁶ Men å bevare et bygg er ikke det samme som å ta det i bruk. En hensynssone er et område i kommuneplanen der det skal tas bestemte hensyn ved bruk av arealet. Den kan beskytte mot riving, men avgjør ikke hva som skal skje med bygget etterpå. Den som vil aktivisere et bevart bygg, møter de samme mekanismene som ellers driver frem riving. Bevaring uten bruk er ikke bevaring i reell forstand.

Riving er ikke irrasjonelt, verken for eiendomsutvikleren, banken eller kommunen som selger. Både når det gjelder eiendoms-

Det Umulige Huset i Åndalsnes. Bygget, som egentlig skulle rives, ble kjøpt gjennom et spleiselag av kommune, næringsliv og lokalbefolkning, og er planlagt åpnet som aktivitetshus for barn og ungdom i 2027. Foto: Nora Dyrvik.

utvikling, finansiering og offentlig forvaltning, er riving den logiske konsekvensen av systemet. Residualmodellen priser tomten etter maksimal utnyttelse, og dokumentavgiften belønner den som river. Grønne lån krever en standard eksisterende bygg sjelden kan oppfylle, og TEK17 forutsetter nybygg. Arbeidstilsynet vurderer i tillegg hvert tilfelle skjønnsmessig, uten en formell unntakshjemmel som den kommunen har. Hver for seg er disse reglene forståelige. Ingen av dem er laget for å sikre riving av flest mulig bygg, men sammen gjør de riving til det enkleste valget. Markedet trekker samme vei, ved at bygge- og eiendomsbransjen tjener gode marginer på riving og nybygg og dermed har få insentiver til å endre kurs.

Det er mer enn potensielle kulturlokaler som går tapt: bygg som bærer en historie, og mangfoldet av funksjoner og møteplasser som gjør et nabolag til et godt sted å bo, forsvinner også. Når riving er det enkleste valget, forsvinner mye som kunne vært tatt vare på og tatt i bruk. Ildsjeler, for eksempel i kultursektoren, vil fortsette å forsøke å gjøre det umulige mulig. Det har en stor verdi i seg selv, men de bør ikke bære hele ansvaret for en ønsket politikk. Prisen må kunne settes og avgiftene utformes annerledes, slik at det ikke lenger lønner seg å rive, og tilgang ikke avgjøres av kapital alene. Lånene må gis på andre premisser og unntakene tolkes med andre øyne. Når Byggteknisk forskrift nå skal revideres, er dette en anledning til å se nybygg og eksisterende i sammenheng.⁴⁷ Så lenge dette ikke skjer, vil rivingen fortsette. Skal flere bygg bli stående og fylles med liv, må vi endre systemene slik at bevaring blir det enkleste valget. Endrer vi systemene, endrer vi også mulighetene for gjenbruk og bevaring. •

Forsidebilde: Foto: Frida Owren Claussen.

1. Selamawit Mamo Fufa og Cecilie Flyen, *Eksisterende bygninger er fortsatt bærekraftige*: Utvikling i LCA og sirkulær praksis siden 2020, SINTEF Fag 113 (Oslo: SINTEF akademisk forlag, 2026), <https://hdl.handle.net/11250/5345265>.
2. Kommunal- og distriktsdepartementet, *Rom for kvalitet: Nasjonal arkitekturstrategi* (Oslo: Kommunal- og distriktsdepartementet, 2025), https://www.regjeringen.no/contentassets/506fc37d1bbc41d-886e63011dfac3322/no/pdfs/nasjon-al_arkitekturstrategi.pdf.
3. «Boligbygging», Kommunal- og distriktsdepartementet, besøkt 16.05.2026 <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/boligmarkedet/boligbygging/id3101582/>.
4. «Regjeringa startar arbeid med kulturarenastrategi», pressemelding, Kultur- og likestillingsdepartementet, 02.02.2026, <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/regjeringa-startar-arbeid-med-kulturarenastrategi/id3147840/>.
5. Kommunerevisjonen, Oslo kommune, *Oppfølging etter rapport 5/2023: Eiendomsforvaltning av Oslo kommunes tomme bygg*, Rapport 5/2026 (Oslo: Oslo kommune, 2026), <https://www.oslo.kommune.no/get-file/1776421/boc8815d9b-cb2f374fe65c43e66f72a42efbd-7c1754d53a6fb09edc696398b76>.
6. Fufa og Flyen, *Eksisterende bygninger er fortsatt bærekraftige*.
7. Se for øvrig «Leietakere stiller krav til bærekraft», Malling & Co, besøkt 06.05.2026, <https://blogg.malling.no/leietakere-stiller-krav-til-baerekraft>. Påstanden bygger imidlertid på forfatterens arbeid i Kulturrom, en nasjonal tilskuddsordning for lokaler og teknisk utstyr. Ordningen skal bidra til flere egnede lokaler for øving og fremføring av musikk, teater og dans. For å få mer kulturaktivitet i eksisterende bygg, og for å motivere at brukbare bygg forfaller eller rives, har regjeringen gitt ordningen et utvidet mandat til veiledning og rådgivning.
8. BDO, *Bygg- og anleggsanalysen: Markedsoppdatering vår 2025* (BDO, 2025), <https://media-eur.gwt.bdo.global/cmslibrary/Norway/media/bdo/BDO%20new/Bransjer/Bygg-og-anleggsanalysen-markedsoppdatering-vaar-25.pdf>.
9. Andreas Benedictow, Marte Marie Frisell, Bjørn Gran, Mathias Iversen og Endre Jo Reite, *Utredning om tomteprisfastsettelse og sammenhenger mellom priser og kostnader i boligbygging*, Rapport 34-2022 (Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse AS, 2022), https://www.regjeringen.no/contentassets/b84e-8453f33444eb85bc3344108483fa/utredning-om-tomteprisfastsettelse-og-sammenhenger-mellom-priser-og-kostnader-i-boligbygging_rapport-34-2022-soa.pdf.
10. Sindre V. Apneseth, «Ingen vil betale 62 millioner for Furuset sykehjem», *Groruddalen*, 23.01.2025, <https://groruddalen.no/nyheter/ingen-vil-betale-62-millioner-for-furuset-sykehjem/>.
11. Benedictow et al., *Utredning om tomteprisfastsettelse*.
12. Ibid.
13. Sindre V. Apneseth, «Furuset sykehjem er solgt. Måtte kutte prisen med mer enn 50 prosent», *Groruddalen*, 04.06.2025, <https://groruddalen.no/nyheter/furuset-sykehjem-er-solgt-matte-kutte-prisen-med-mer-enn-50-prosent/>.

14. En analyse av 24 bygninger i Innlandet fylkeskommune viste at oppgradering var billigere enn nybygg i 20 av tilfellene, og vesentlig billigere i 15. Fufa og Flyen, *Eksisterende bygninger er fortsatt bærekraftige*.
15. Fufa og Flyen, *Eksisterende bygninger er fortsatt bærekraftige*.
16. Anne Sofie Bjørkholt, «Dokumentavgift, førstegangsoverføringer og anleggsseiendom – innstramminger på gang», *Estate Nyheter*, 20.05.2024, <https://www.estatenyheter.no/dokumentavgift-forstegangsoverforinger-og-anleggsseiendom-innstramminger-pa-gang/414106>.
17. «Fritak for dokumentavgift», Kartverket, besøkt 01.06.2026, <https://www.kartverket.no/eiendom/dokumentavgift-og-gebyr/fritak-for-dokumentavgift>; Maria Inês Correia og Julianne Forseth, «Klimaomstilling = høyere boligpriser», i Lisbet Harboe, Peter Hemmersam og Erling Dokk Holm, red., *AHOs urbane utredninger 2024: Praksis og paradokser i bærekraftig byutvikling* (Oslo: Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo, 2024), 12–35.
18. Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom, «Høringssvar: Representantforslag om å ta tomme bygg og boliger i bruk – Dokument 8:152 S (2025–2026)», 26.03.2026, <https://www.byggalliansen.no/horingssvar/horingssvar-representantforslag-om-a-ta-tomme-bygg-og-boliger-i-bruk-dokument-8-152-s-2025-2026>.
19. Norske Boligbyggelags Landsforbund, «NBBL ber om 'grønn' dokumentavgift», 16.09.2025, <https://www.nbbl.no/aktuelt/16-09-2025-nbbl-ber-om-gronn-dokumentavgift/>.
20. TEK17 er byggt teknisk forskrift, som setter tekniske minstekrav til nye bygg og større ombygginger. Se 50-prosent/.
- «Byggt teknisk forskrift (TEK17) med veiledning», Direktoratet for byggkvalitet, besøkt 23.05.2026 <https://dibk.no/regelverk/byggt-teknisk-forskrift-tek17>. Kriteriene for grønt lån er hentet fra, «Grønt næringslån», Sparebank 1 Hallingdal, besøkt 23.05.2026, <https://www.sparebank1.no/nb/hallingdal/bedrift/lan-finansiering/gront-naringslan.html>; «Grønne lån – rehabilitering av bygg», KLP, besøkt 23.05.2026, <https://www.klp.no/virksomhet/bank/lan/gronne-lan/rehabilitering-av-bygg>.
21. Fufa og Flyen, *Eksisterende bygninger er fortsatt bærekraftige*.
22. Byggesaksforskriften (SAK10) med veiledning § 5-4. «§ 5-4. Opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak», Direktoratet for byggkvalitet, besøkt 24.05.2026, <https://www.dibk.no/regelverk/sak/2/5/5-4>.
23. «Byggt teknisk forskrift (TEK17) med veiledning», Direktoratet for byggkvalitet, besøkt 24.05.2026, <https://dibk.no/regelverk/byggt-teknisk-forskrift-tek17>.
24. «Tiltak på eksisterende bygg: Slik bruker du unntaksbestemmelsen», Direktoratet for byggkvalitet, besøkt 24.05.2026, <https://www.dibk.no/saksbehandling-tilsyn-og-kontroll/tiltak-pa-eksisterende-bygg-slik-bruker-du-unntaksbestemmelsen>.
25. Plan- og bygningsloven § 33-1.
26. Bergen kommune, «Gebyrforskrift 2026», Plan- og bygningsetaten, gjeldende fra 01.01.2026, <https://www.bergen.kommune.no/api/rest/filer/V69468736>. Gebyrsatsene er beregnet for et tiltak på 400 kvadratmeter.
27. Sammenstilling av kommunale gebyrforskrifter, standardsatser for et tiltak på 400 kvadratmeter, bruksendring og ett TEK17-unntak.

28. Volda kommune, «Forskrift om gebyr for private planar, bygge- og delesakshandsaming og eigarseksjonering», § 1-7, gjeldende fra 01.01.2026, <https://www.volda.kommune.no/styringsdokument/bygg-eigedom-og-plan/gebyrregulativ-for-private-planar-bygge-og-delesak-og-eigarseksjonering/>; Oslo kommune, «Forskrift om gebyr for reguleringsplan, bygge- og delesaksbehandling, oppmåling, eierseksjonering med mer», § 3-11-1, gjeldende fra 01.01.2026, <https://www.oslo.kommune.no/get-file/108817/b11014ac831625bfd-b29e2b34bd01a0of7bd951433a3efba2bad2977e8c76d80>.
29. Oslo kommune, «Forskrift om gebyr for reguleringsplan, bygge- og delesaksbehandling, oppmåling, eierseksjonering med mer», gjeldende fra 01.01.2026, <https://www.oslo.kommune.no/get-file/108817/b11014ac831625bfd-b29e2b34bd01a0of7bd951433a3efba2bad2977e8c76d80>; Bodø kommune, «Gebyrforskrift», FOR-2023-05-11-833, gjeldende fra 01.01.2026, <https://lovdata.no/forskrift/2023-05-11-833>; Tromsø kommune, «Forskrift om gebyrregulativ for behandling av plan-, bygge- og geodatatjenester mv.», gjeldende fra 2026, besøkt 28.05.2026, https://pub.framsikt.net/2026/tromso/bm-2026-gebyrliste_2026#/generic/summary/6e5dd195-c3b2-4b7e-9e17-a2c53b8c5b49-cn; Tønsberg kommune, «Gebyrliste», handlingsprogram 2026-2029, besøkt 28.05.2026, https://pub.framsikt.net/2026/tonsberg/bm-2026-handlingsprogram_2026-2029_-_budsjett_2026#/generic/summary/feesmanagement?scrollTo=t-120.
30. Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune, «Rammetillatelse - Holmlia Senter vei 9», sak 2025/20877-2, 16.01.2026, 5.
31. Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune, «Avslag på søknad om reduksjon av gebyr - Holmlia Senter vei 9», sak 2025/20877-4, 28.01.2026.
32. Stiftelsen Holmlia Kulturhavn, «Be om forhåndskonferanse byggesak», Holmlia Senter vei 9, 22.04.2025, ref. PBE-D324-LMMZ.
33. Arbeidsmiljøloven § 18-9.
34. Add Arkitekter AS, «Søknad om Arbeidstilsynets samtykke», Holmlia Senter vei 9, 12.11.2025.
35. Arbeidstilsynets uttalelse i opprinnelig byggesak for OLYP, sitert i Holte AS, «Søknad om tillatelse til tiltak: Bruksendring og fasadeendring, Olaf Schous vei 6», 09.12.2021.
36. Arbeidsmiljøloven § 4-1 første ledd og § 4-4 første ledd. Lovdata, besøkt 02.05.2026, https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2005-06-17-62/KAPITTEL_5#%C2%A74-1.
37. Apneseth, «Ingen vil betale 62 millioner».
38. «Furuset sykehjem, Trygve Lies plass 3», Malling & Co, salgsannonse, besøkt 07.06.2026, <https://www.finn.no/realestate/businesssale/ad.html?finnkode=354130799>.
39. Sindre V. Apneseth, «Nå rives Furuset sykehjem: – En spennende fase», *Groruddalen*, 13.03.2026, <https://groruddalen.no/nyheter/na-rives-furuset-sykehjem-en-spennende-fase/>.
40. Tore Årdal, «Kommunen selger på Furuset – truer med dagbøter hvis kjøperen ikke river bygget», *Estate Nyheter*, 23.08.2024, <https://www.estatenyheter.no/pluss/kommunen-selger-pa-furuset-truer-med-dagbøter-hvis-kjøperen-ikke-river-bygget/422902>.
41. Gjennomgangen av gjenbrukspotensialet bygger på Anniken Willmanns diplomoppgave ved AHO,

- gjengitt i Solveig Nygaard Langvad, «Rive-sommer: – Det er ikke så vanskelig som de skal ha det til», *Arkitektur*, 19.08.2025, <https://www.arkitektur.no/aktuelt/miljoe/rive-sommer-ikke-saa-vanskelig-som-de-skal-ha-det-til/>.
42. Vidar Berg, «Rører ikke parken», *Avisa Nordland*, 02.07.2011, <https://www.an.no/nyheter/rorer-ikke-parken/s/1-33-5659000>; «Blod, svette, tårer og våkenetter – vi klarte det!», *Avisa Nordland* (annonse), besøkt 10.05.2026, <https://www.an.no/vis/annonse/rockescene/>.
 43. Victoria Finstad, «Her har du garantert vært før – sjekk den makeoveren», *Avisa Nordland*, 16.05.2021, <https://www.an.no/her-har-du-garantert-vart-for-sjekk-den-makeoveren/s/5-4-1410572>.
 44. «Fra allmueskole til tverrkunstnerisk kulturhus», Kulturrom, besøkt 10.06.2026, <https://kulturrom.no/2025/09/02/munken/>.
 45. «Fra tom brakke til landets mest inkluderende ungdomshus», Kulturrom, besøkt 10.06.2026, <https://kulturrom.no/2026/02/09/det-umulige-huset/>.
 46. Hå kommune i Rogaland har juridisk forankret 16 hensynssoner og rundt 300 enkeltbygninger i kommuneplanen gjennom langsiktig samarbeid mellom kulturvern og plan. Martin Worts, «Å finne Janus: En vellykket integrering av kulturmiljø som juridiske hensynssoner i Hå kommuneplan», *Kart og Plan* 116, no. 3 (2023): 216–233.
 47. «Arbeid med forenkling og modernisering av byggt teknisk forskrift (TEK)», Direktoratet for byggkvalitet, sist endret 28.04.2026, <https://www.dibk.no/regelverk/arbeid-med-forenkling-og-modernisering-av-byggt-teknisk-forskrift-tek>.

AHOS urbane utredninger 2026:
Endringsvilje – strategi og handling
for grønnere byer

Videreutdanningsmaster i urbanisme 2025–2027
Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo
Første opplag 2026

Redaktører: Peter Hemmersam og Thomas Cook
Grafisk design: Marthe Dick Halvorsen
Omslagsbilde: André Tribbensee
Skrift: Freight Text 10/13 pkt.

Forlag: Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo
Trykk: Aksell

ISBN: 978-82-547-0385-4