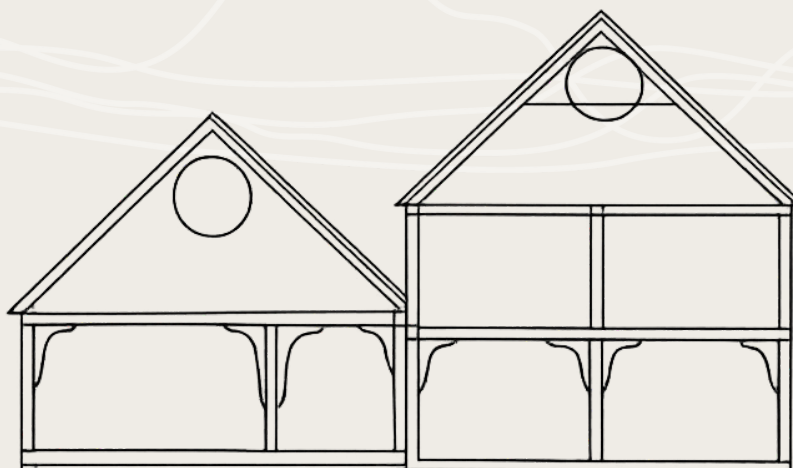


VEILEDER FOR BEVARING OG BRUK AV SJØBRUKSBYGNINGER

En forhåndsvisning



Arbeidet utvikles av Rogaland og Vestland fylkeskommuner
i samarbeid med Riksantikvaren.

2

Intro

Kystens sjøbruksbygninger er under press

Sjøbruksbygninger er en sentral del av kystens kulturmiljø. De forteller om arbeid, handel, fiske og levd liv langs sjøen – og preger fortsatt mange norske byer og tettsteder.

Langs hele kysten finnes naust, sjøhus, brygger og pakkhus med stor kulturhistorisk verdi. Samtidig står mange bygg uten aktiv bruk, med økende behov for vedlikehold og tilpasning.

Mange prosjekter stopper opp

Når historiske sjøbruksbygninger skal tas i bruk på nytt, oppstår det ofte krevende spørsmål:

- Hvordan kan bygningene tilpasses nye behov uten å miste sine kulturmiljøverdier?
- Hvordan håndteres krav til sikkerhet, tilgjengelighet, brann, energi og klima i bygg som aldri var ment å fungere som moderne nybygg?

I praksis opplever mange eiere, kommuner og rådgivere at regelverket er vanskelig å navigere i, og at handlingsrommet er uklart.

En veileder for bedre beslutninger

Denne veilederen utvikles for å gjøre handlingsrommet tydeligere og bidra til bedre prosesser i møte mellom vern, bruk og tekniske krav. Veilederen samler erfaringer fra gjennomførte prosjekter langs kysten, viser aktuelle problemstillinger og peker på mulige tilnærminger innenfor dagens regelverk.

Målet er å bidra til flere gode prosjekter der sjøbruksbygninger tas i bruk på en måte som både ivaretar kulturmiljøverdier og gir grunnlag for videre bruk og verdiskaping.



HVA KOMMER I VEILEDEREN?

Veilederen bygges opp rundt fem hovedtema, kombinert med en digital samling av eksempler og verktøy.

01 Grunnlag og verdier

Hva sjøbruksbygninger er, deres verdi, mangfold og tålegrenser

02 En god prosess

Rolle, ansvar og hvordan prosjekter bør rigges fra start

03 Handlingsrom i regelverket

Hvordan regelverket virker - og hvilke vurderinger som bør gjøres

04 Tekniske tema i praksis

Typiske utfordringer og hvordan de kan håndteres

05 Gjennomføring og verdiskaping

Sammenheng mellom bruk, inngrep, økonomi og langsiktig drift.

Eksempler og verktøy (digital del)

-Eksempelsamling fra ulike deler av kysten

-Typetiltak og eierark

-Prosess- og dokumentasjonsverktøy

4

01 HVA ER EN “SJØBRUKSBYGNING”

Langs norskekysten finnes et stort mangfold av bygninger knyttet til sjøbruk, fiske, handel, transport og sjørettet næring.

I veilederen brukes «sjøbruksbygninger» som en fellesbetegnelse for historiske bygninger og miljøer langs sjøen – fra enkle naust til større sjøhusmiljøer og havneanlegg-



Begreper som naust, sjøhus, brygge og sjøbod brukes ulikt langs kysten.

Veilederen legger vekt på lokale variasjoner og mangfold i bygningstyper og bruk.

5

02 GODE PROSESSER GIR BEDRE LØSNINGER



Avklar bruk



Involver
kommunen tidlig



Avklar krav og
handlingsrom



Benytt
handlingsrommet
i pbl. § 31-4

Avklar bruk

Tidlig avklaring av ønsket bruk gir bedre grunnlag for å vurdere hvilke krav og tilpasninger som blir relevante.

Involver kommunen tidlig

Tidlig dialog mellom eier, kommune og kulturmiljømyndigheter kan redusere konflikter og gi mer forutsigbare prosesser.

Avklar krav og handlingsrom

Eksisterende bygg vurderes annerledes enn nybygg. Veilederen viser hvordan relevante krav og handlingsrom kan vurderes i praksis.

Benytt handlingsrommet

Plan- og bygningsloven åpner i enkelte tilfeller for unntak fra tekniske krav når dette er nødvendig for hensiktsmessig bruk av eksisterende bygg.

6

03 HANDLINGSROM I EKSISTERENDE BYGG

Hvordan regelverket virker - og hvilke vurderinger som bør gjøres. Veilederen skal bidra til bedre forståelse av handlingsrommet i eksisterende regelverk.

§ 31-2 Tiltak på eksisterende bygg

Når det gjøres tiltak i eksisterende bygg, skal relevante krav vurderes ut fra byggets egenskaper, planlagt bruk og hensynet til sikkerhet og forsvarlighet.

Kommunen vurderer hvilke krav som er relevante for tiltaket.

§ 31-4 Unntak for tekniske krav

Dersom relevante krav ikke kan oppfylles på vanlig måte, kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra kravene.

Behovet for dokumentasjon og faglige vurderinger vil variere ut fra tiltakets kompleksitet, risiko og hvilke krav som berøres.

EKSEMPEL

Et sjøhus skal tas i bruk som kulturarena

Et eldre sjøhus har smale trapper og begrensede rømningsmuligheter. Full oppgradering til nybyggstandard vil gi store inngrep i bygget. Kommunen vurderer derfor hvilke krav som er relevante, og om sikkerheten kan ivaretas gjennom alternative tiltak.

§31-4 åpner for alternative løsninger dersom tiltaket dokumenteres som forsvarlig.

04 TEKNISKE TEMA

Tekniske krav er ofte avgjørende for om et prosjekt lar seg gjennomføre – og hvordan kulturmiljøverdier kan ivaretas i eksisterende sjøbruksbygninger.

Veilederen samler erfaringer, problemstillinger og mulige tilnærminger til tema som ofte blir avgjørende i prosjekter langs kysten.

BRANN OG RØMNING	Rømningsveier, personsikkerhet og tilpasning i eksisterende bygg
KONSTRUKSJON OG FUNDAMENT	Setninger, bæreevne og tiltak i eldre sjøfrontmiljøer
VENTILASJON OG INNEKLIMA	Fukt, luftskifte og inneklima i tradisjonelle konstruksjoner
ENERGI, ISOLASJON OG FUKT	Avveininger mellom energikrav og bevaring
KLIMATILPASNING	Stormflo, havnivåstigning og eksponering langs kysten



8

05 GJENNOMFØRING OG VERDISKAPING

Gjennomførbarhet handler om sammenhengen mellom bruk, krav, kostnader og drift.

Valg tidlig i prosessen påvirker både krav, kostnader og gjennomførbarhet.

BRUK → KRAV → KOSTNADER → RISIKO

Valg av bruk påvirker hvilke krav som utløses, hvor store inngrep som trengs og prosjektets gjennomførbarhet.

Bruk styrer kravene

Valg av bruk påvirker hvilke tekniske krav som utløses og hvor store inngrep som trengs og hvor kostbart prosjektet blir. Bruk som bygger videre på bygningens opprinnelige karakter gir ofte mindre inngrep og lavere risiko.

Typiske utfordringer

- slitasje fra fukt og salt
- krevende brann- og rømningsforhold
- skjulte skader og svak konstruksjon
- høye kostnader ved omfattende tekniske krav

Gode prosjekter starter enkelt

Trinnvis utvikling, realistisk drift og bruk på byggets premisser gir ofte lavere risiko og bedre bevaring.

Ikke alle sjøbruksbygninger tåler samme bruk eller samme tekniske nivå.



06 EKSEMPLER OG VERKTØY

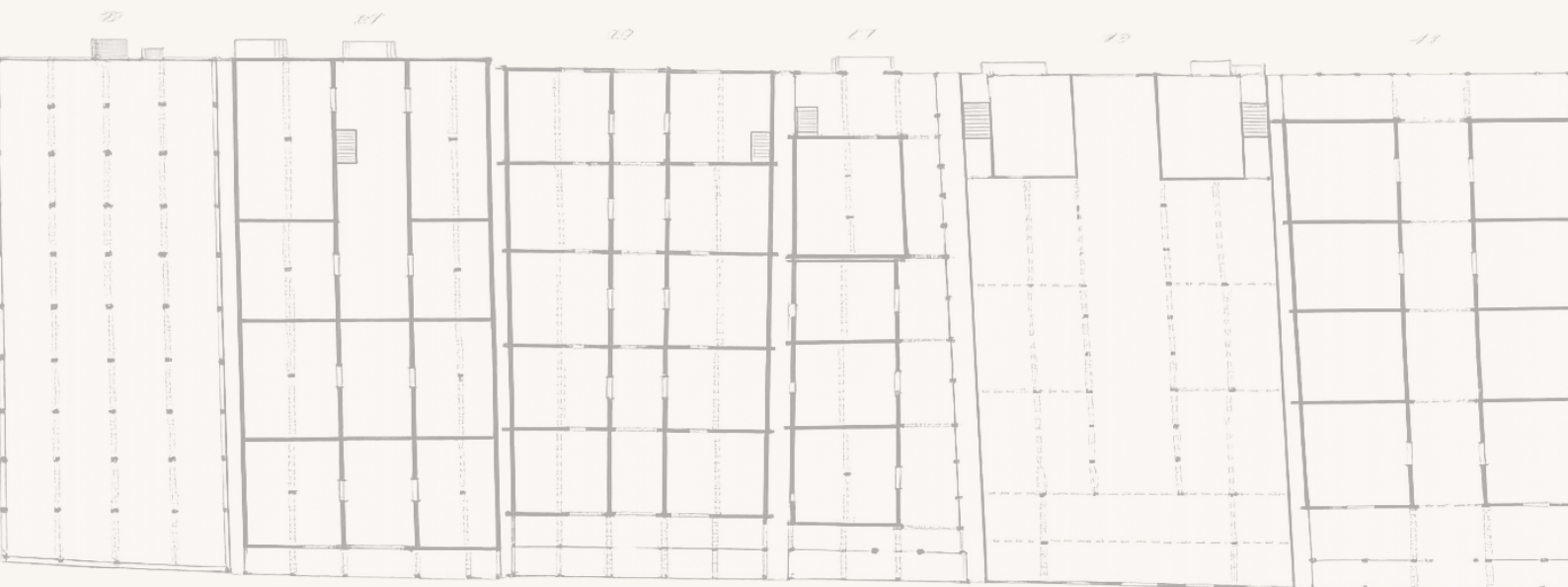
Veilederen bygger på konkrete prosjekter

Eksemplene skal vise hvordan handlingsrommet i regelverket kan brukes i praksis, og hvordan tekniske utfordringer kan løses på en måte som ivaretar både bruk, sikkerhet og kulturmiljøverdier. De skal også synliggjøre hvordan valg av bruk påvirker krav, kostnader og gjennomførbarhet.

Eksemplene vil blant annet omhandle:

- bruksendring av sjøbruksbygninger
- brannsikkerhet og rømning
- klimatilpasning og stormflo
- fundamentering og konstruksjon
- tilgjengelighet i eksisterende bygg
- prosess, dokumentasjon og vurderinger

Veilederen vil også inneholde prosessverktøy, prinsippskisser og generelle råd for planlegging, vurdering og gjennomføring av tiltak.



EKSEMPEL

Mortholmen sildesalteri, Åkrehamn

Fasadeendring og energioppgradering i bevaringsområde

Sted: Åkrehamn, Karmøy
Bygning: Sjøhus (tidl. sildesalteri)
Periode: Tidlig 1900-tall
Tiltak: Fasadeendring og etterisolering

**Læringspunkter**

- Små grep kan gi stor effekt
- Tilpasning til eksisterende uttrykk er avgjørende
- Tidlig dialog gir bedre løsninger

Utfordringer

- Bygget ligger i hensynssone bevaring
- Høy kulturhistorisk verdi og tydelig identitet
- Behov for oppgradering og ny brukstilpasning

Faglige prinsipper

- Bevare hovedform, fasadeuttrykk og proporsjoner
- Videreføre eksisterende åpninger og bygningsdeler der det er mulig
- Tilpasse nye tiltak til byggets karakter

Tiltak

- Etterisolering av vegger og tak
- Justering av fasade og vindusåpninger
- Nye tekniske løsninger tilpasset bygget

Forvaltningsprosess

- Tidlig dialog med kommuneantikvar
- Uttalelse fra fylkeskommune
- Tillatelse gitt med vilkår

EKSEMPEL

Kjøpmannsgata 15, Trondheim s. 1/2

Ombruk av verneverdig brygge til kontorbygg

Sted: Trondheim sentrum

Bygning: Brygge

Periode: 1857

Tiltak: Bruksendring og transformasjon

Størrelse: ca. 1900 m², 5 etasjer



Læringspunkter

- Ikke alle krav kan oppfylles fullt ut
- Kompenserende kan gi forsvarlige løsninger
- Analyse kan erstatte standardløsninger
- Tett dialog gir bedre og mer forutsigbare prosesser

Utfordringer

- Begrenset dagslys fra gavl
- Brannkrav vs. synlig trekonstrksjon
- Heis og tilgjengelighet i verneverdig struktur
- Akustikk i åpne trekonstruksjoner
- Arkeologiske hensyn ved inngrep i grunnen

Tiltak

- Kompenserende dagslystiltak (lysgård, takvinduer, planløsning)
- Analysebasert dokumentasjon av brann i trekonstruksjoner
- Spesialtilpasset heisløsning
- Rampe for trinnfri adkomst
- Akustiske tiltak i dekker og overflater

Faglige prinsipper

- Bevare bærende konstruksjon og romlighet
- Unngå inngrep i fasade og hovedstruktur
- Løse krav med minst mulig tap av verneverdi
- Bruke analyse og dokumentasjon der standardkrav ikke fungerer

Forvaltningsprosess

- Tidlig og tett dialog med byantikvar
- Løpende avklaringer underveis i byggesaken
- Unntak fra tekniske krav med kompenserende tiltak
- Helhetlig vurdering av hva bygget tåler

EKSEMPEL

Kjøpmannsgata 15, Trondheim s. 2/2

Tekniske løsninger og avveiiinger

Dagslys

Problem: kun fra gavl

Løsning: lysgård + takvinduer

Konsekvens: ikke fullt oppfylt

Brann

Problem: synlig tømmer vs. krav

Løsning: analyse, testing og sprinkler

Konsekvens: bevarer konstruksjon



Romløsning og sirkulasjon

Problem: begrenset plass

Løsning: spesialtilpasset løsning

Konsekvens: avvik fra standard

Adkomst

Problem: høydeforskjell

Løsning: rampe med minimale inngrep

Konsekvens: begrenset grad av universell utforming





OM PROSJEKTET

Denne veilederen utvikles i samarbeid mellom Rogaland og Vestland fylkeskommuner, i tett dialog med Riksantikvaren og andre relevante fagmiljøer.

Formålet er å styrke kunnskapsgrunnlaget og tydeliggjøre handlingsrommet i møte mellom vern, bruk og regelverk. Veilederen skal bidra til at sjøbruksbygninger lettere kan tas i bruk og utvikles på en måte som ivaretar både kulturmiljøverdier og dagens behov.

Arbeidet bygger på erfaringer fra gjennomførte prosjekter langs hele kysten, og utvikles i samspill med kommuner, eiere, rådgivere og andre aktører med erfaring fra forvaltning, rehabilitering og ombruk av sjøbruksbygninger.

KONTAKT OSS

Vi arbeider nå med å utvikle veilederen og ønsker innspill underveis. Har du erfaringer, eksempler eller problemstillinger vi bør kjenne til, hører vi gjerne fra deg.

Rogaland fylkeskommune

Marthe.holgersen.kjorkleiv@rogfk.no