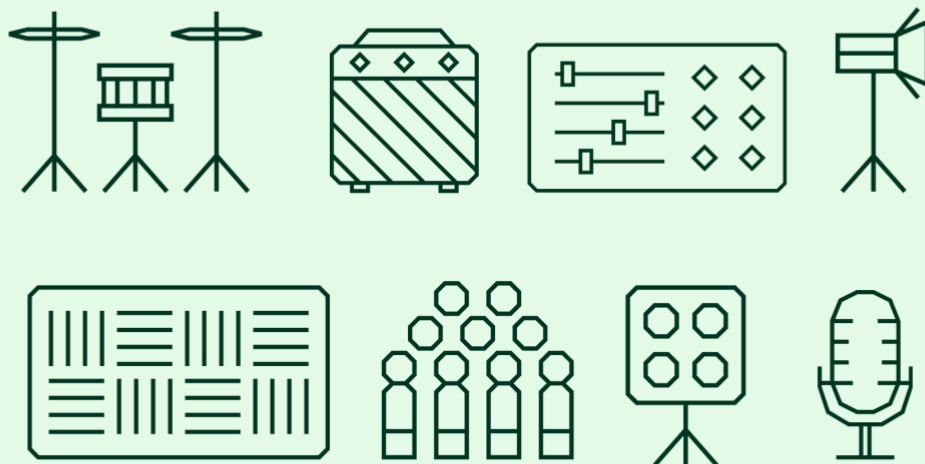


Et kunnskapsgrunnlag til regjeringens arbeid med Kulturarenastrategi

Kulturrom
15.juni 2026



KULTURROM

1. Innledning

På oppdrag fra Kulturdepartementet fikk Kulturrom våren 2026 i oppgave om å levere et kunnskapsgrunnlag som skal kartlegge og presentere utfordringer knyttet til regelverk, praksis og planprosesser som påvirker tilgangen til egnende kulturarenaer.

Kunnskapen vil være sentral for det videre arbeidet med en nasjonal strategi for kulturarenaer som kulturministeren annonserte tidligere i år.

Arbeidet med strategien følger opp Rom for deltakelse, Arkitekturstrategien Rom for kvalitet og NOU 2025:7 Musikklandet. Strategien skal bidra til å synliggjøre og bygge ned barrierer som hindrer utvikling av gode kulturarenaer i hele landet og med det styrke rammevilkårene for både kulturfrivilligheten og det profesjonelle kunst- og kulturfeltet.

Formålet med kunnskapskartleggingen er å utvikle et samlet grunnlag som kan støtte departementets arbeid med nasjonal strategi for kulturarenaer.

Målet med den overleverte kunnskapen er å identifisere og beskrive barrierer som påvirker utvikling, etablering og drift av kulturarenaer i Norge – med særlig fokus på transformasjon av eksisterende bygg. Dokumentet forsøker å beskrive hvordan regelverk, planprosesser, økonomiske rammevilkår, eiendomsmarked, organisering og samhandling påvirker kulturaktørers tilgang til egnede lokaler.

Kunnskapsoppsummeringen skal bidra til å synliggjøre utfordringer, løfte frem eksempler på gode løsninger og identifisere mulige tiltak som kan styrke utviklingen av kulturarenaer i hele landet.

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	1
2. Forord, metode og overordna utfordringsbilde	4
2.1 Forord fra Kulturrom	4
Kulturroms bidrag i et paradigmeskifte	5
Fra taus kunnskap til et utvidet oppdrag	5
2.2 Overordnet utfordringsbilde	7
2.2.1 Behov for kompetanse utenfor kjernevirksomheten	7
2.2.2 Geografisk variasjon: pressområder og distrikt	7
2.2.5 Sterkt engasjement – uforutsigbare rammevilkår	7
2.2.6 Et skifte fra signalbygg til eksisterende bygg	8
2.2.7 Kulturens rolle i stedsutvikling – uten å få del i verdiene	8
2.2.8 Behov for kunnskap og for kulturens plass i planarbeidet	8
2.2.9 Finansiering og egnethet	9
2.2.10 Kunnskapsgrunnlaget om de reelle behovene er svakt	9
2.2.11 Det egenorganiserte og det uplanlagte fanges ikke opp	9
2.2.12 Silostrukturer på statlig og lokalt nivå hindrer helhetlig utvikling	10
2.5 Metode – hva kunnskapsgrunnlaget bygger på	13
3. Regelverk og planprosesser	14
Plan- og bygningsloven som rammeverk	15
Det kommunale plansystemet	16
Kommuneplanens arealdel og arealkategorier	16
Reguleringsplaner og private utbyggere	17
Støy og fortrengning	18
Påvirkning av planprosesser	19
Kunnskapsgrunnlag som grunnmur	20
Kulturloven og planprosesser	21
Bærekraftsmål og kulturlivets bidrag	21
3.2 Praktisering av regelverk	21
Samme paragraf, ulik pris	22
Flere instanser, ulike krav	22
En paragraf som må fungere etter intensjonen	24
3.3 Midlertidig og permanent bruk	24
3.4 Riving	26
3.5 Forslag til tiltak	27
Plansystemet	27
Kunnskapsgrunnlaget	28
Byggesak og eksisterende bygg	29
Andre regelverk	31
4. Økonomiske rammebetingelser	33
4.1 Statlig finansierte ordninger for kulturarenaer	33
Underfinansiering ser ut som overlapp	34
Case-studie fra Telemarksforskning	35
4.2 Samfinansiering	36

Kultur og MVA	37
Lånefinansiering	37
4.3 Et nytt virkemiddel for varig kulturinfrastruktur	39
4.4 Tiltak	40
5. Samarbeid med private aktører og koblinger til eiendoms- og leiemarkedet	42
5.1 Tilgang til lokaler	42
5.2 Eiendomsmarkedets logikk	43
5.3 Hvem kulturlivet leier av	44
5.4 Eiendomsutviklernes rolle	48
5.5 Tilgang gjennom kjøp	48
5.6 De offentlige eierne	51
5.7 Kortsiktig leie	56
5.9 Kulturarenaer som møteplasser på tvers av siloer	58
5.10 Tiltak	59
6. Kompetanse og kunnskapsbehov	63
6.1 Teknisk og praktisk kunnskap	63
Forutsetninger for effektiv utnyttelse av kulturarenaer	63
Lydisolasjon som grunnlag for parallellbruk	63
Romakustikk for ulike kulturformål	64
Romvolum og areal	65
Lager og logistikk	65
Brukerbehov og fagkompetanse	65
6.2 Flerbruk og utnyttelse av potensialet i eksisterende bygg	65
Skolen som kulturarena	66
Organisasjonseide hus	67
6.3 Kapasitet og planlegging	67
Ombygging og tilpassing av lokaler	69
Å tenke møteplasser i stort	71
Kulturaktøren som inviterer flere inn	72
6.4 Hva kan kommunenes rolle være?	72
6.5 Tiltak	73
7. Gode eksempler og modeller	75
7.1 Syv gode eksempler	75
7.2 Flere gode eksempler	76
Eie og drifte selv	76
Kommuner som eier og drifter	77
Private eiere - kulturaktør leietaker	77
Leie av offentlig aktør	78
Et lappeteppe av skreddersøm	78
8. Vedlegg	81

2. Forord, metode og overordna utfordringsbilde

2.1 Forord fra Kulturrom

Den nasjonale tilskuddsordningen for teknisk utstyr og lokaler, som frem til 2019 var kjent som Musikkutstyrsordningen, fikk fra 2019 økt tilskuddsramme og et utvidet mandat med et oppdrag om å gi tilskudd på tvers av alle musikksjangre og til scenekunstheltet. Det ble også starten på ny kunnskap om hele kulturlivet, på tvers av sjanger og kunstuttrykk.

Gjennom hele ordningens liv har Kulturrom opparbeidet unik innsikt i behovene for store og små fremføringsarenaer, produksjonslokaler, øvingsrom og møteplasser i kulturlivet – men med begrenset mandat og kapasitet til å samle og dele denne kunnskapen. Den mest gjennomgående utfordringen er tilgangen til egnede lokaler. Både det frivillige og det profesjonelle kulturlivet rapporterer om mangel på lokaler som er tilpasset aktivitetene som skal foregå der. Behovene varierer, men utfordringen er den samme: uten tilgang til egnede rom for øving, produksjon og fremføring begrenses mulighetene for aktivitet og utvikling.

Samtidig dokumenterer søknadene et betydelig engasjement og en sterk vilje til å skape kulturarenaer over hele landet. Kommuner, frivillige organisasjoner, stiftelser, kulturhus, konsertscener, ensembler, kor, korps og enkeltaktører investerer store mengder tid og ressurser i å utvikle møteplasser for kultur. Mange av prosjektene faller imidlertid mellom eksisterende virkemidler – enten fordi de ikke passer inn i etablerte støtteordninger, eller fordi finansieringsbehovene oppstår i faser av prosjektutviklingen hvor få virkemidler er tilgjengelige. Erfaringene peker på et gap mellom initiativene som finnes lokalt, og systemene som skal støtte dem.

Kultur som motor for bærekraftig stedsutvikling

Mangelen på lokaler er en utfordring – men det finnes løsninger som er bærekraftige både økonomisk, sosialt og miljømessig: å ta i bruk byggene vi allerede har, og bruke dem smartere.

I 2024 lanserte Kulturrom satsingen Grønnere investeringer. Det var gjennom dette arbeidet vi virkelig fikk innblikk i mange av initiativene som finnes i hele landet – særlig potensialet i ombruk og mer bruk av eksisterende lokaler. Vi kom i kontakt med en større bredde av søkere på et tidlig tidspunkt. Satsingen bekreftet samtidig noe vi hadde sett konturene av: at kulturaktører trenger hjelp med mer enn innkjøp av grunnleggende utstyr etter at aktiviteten er i gang. De trenger å få tilgang til areal, og de trenger å forstå eiendomsforvalternes språk og logikk – enten eieren er en kommune eller en privat aktør. Ikke alle som ønsker å bidra med noe positivt i lokalsamfunnet sitt, ved å skape en møteplass eller et nytt kulturtilbud, har grunnfag i planarbeid og byggeteknisk innsikt eller kjenner irrgangene i plan- og bygningsloven. Det er her mange gir opp allerede i

idéfasen. Med midler til Grønnere lokaler fikk vi ny innsikt, og dette ble starten på en ny samtale om kultur som motor for bærekraftig stedsutvikling.

Kulturroms bidrag i et paradigmeskifte

For tjue år siden jobbet Statsbygg og flere statlige etater sammen om prosjektet Kryss, der de utviklet en veileder om kulturplanlegging i norske byer og tettsteder. Etter det har vi opplevd et vakuum når det gjelder å løfte denne tematikken nasjonalt. Sammen med flere organisasjoner lanserte vi derfor Kulturarenakonferansen i 2024 – som ble utsolgt. Konferansen bidro til å sette dagsorden for en ny samtale om kulturarenaer og hverdagskulturbygg – ikke signalbygg. Nå ser vi at stadig flere aktører klarer å sette ord på hvordan kultur kan være en motor i stedsutvikling, og sektoren har konstatert hvor lenge kulturaktører har vært best i klassen på å ta i bruk eksisterende bygg. Vi står overfor et paradigmeskifte: framtidens kulturlokaler er i stor grad allerede bygget.

Fra taus kunnskap til et utvidet oppdrag

Mange aktører har gått foran og vist vei. Men erfaringene deres har i stor grad ligget som taus kunnskap i hvert enkelt prosjekt. Da vi så nærmere på transformasjoner som allerede var gjennomført, var nettopp dette en hovedutfordring: hvor mye kunnskap som lå i prosjektene uten å være samlet eller delt. Aktørene hadde stått i stormen for å realisere dem, mange hadde støtt på de samme problemene, og mange hadde brukt nesten all sin kapasitet og sitt engasjement på et felt som har lite med kulturproduksjon å gjøre.

I 2025 fikk Kulturrom en økt bevilgning og et utvidet oppdrag – blant annet til nettopp dette: å bidra med mer kunnskap, særlig knyttet til transformasjon og oppgradering av eksisterende bygg til kulturformål, og til å samle og dele det feltet allerede sitter på. Vi ansatte en arkitekt, Nora Dyrvik, og startet arbeidet med håndboka «Kultur i eksisterende bygg», og høsten 2025 lanserte vi et første utdrag. Byggebransjen viser også stor interesse for arbeidet – og vi ser allerede hvordan dette utvidede oppdraget bidrar til å bygge bro på tvers av fagområder, mellom kulturaktørenes behov og byggebransjens virkelighet.

Målet med Grønnere investeringer var å bidra til mer sirkulær økonomi og gjenbruk i kulturlivet, men satsingen ga også innsikt som bidro til lanseringen av Gjenklang høsten 2025 – et utviklingsprogram for dem som vil skape kulturaktivitet i eksisterende bygg. Ved lanseringen ble det innlysende hvor mange flere aktører rundt om i hele landet som sitter med et uforløst potensial og konkrete idéer om å transformere nedlagte fabrikker, butikklokaler, sykehus og industritomter til levende møteplasser for lokalbefolkningen. På få måneder gjennomførte vi over 90 rådgivningssamtaler med potensielle søkere.

En strategi med momentum

Dette handler ikke bare om kulturlivets behov, men om å se kulturell infrastruktur som en investering i gode lokalsamfunn – knyttet til en rekke andre samfunnsområder. Vi håper arbeidet med kulturarenastrategien vil synliggjøre verdien og samfunnets behov

for gode kulturlokaler.

Ved å løfte dette på den politiske agendaen, sendes det tydelige signaler til ildsjelene, kunstnerne og kulturarbeiderne som skaper og fyller kulturarenaer over hele landet. Når lokaler for frivillige og profesjonelle ses i sammenheng og utvikles for sambruk, styrkes både fellesskapet, den kunstneriske kvaliteten og grunnlaget for en bærekraftig kreativ næring.

Et samlet felt og en rekke meldinger og utredninger har pekt på behovet for egnede lokaler. Vi ser denne strategien som en videreføring av en strukturert opptrapping og en økt bevissthet om viktigheten av denne grunnleggende infrastrukturen. Med søknadsmengden som meldes inn til oss, og den enorme responsen på Gjenklang, ser vi at det både er et behov og et potensial for særlig det å ta i bruk og videreutvikle byggene vi allerede har.

Eksempelene i dette kunnskapsgrunnlaget har sin kjerne i utøvende kultur – musikk, teater og dans – men mange av problemstillingene og tiltakene er like relevante for bibliotek, visningssteder, atelierer, residenser og andre kulturelle møteplasser.

Vi håper kunnskapsgrunnlaget vil gi nyttig innsikt – og være et godt utgangspunkt for det videre arbeidet!

På vegne av Kulturrom,

Kjersti Vikør
Styreleder

Karen Sofie Sørensen
Daglig leder

2.2 Overordnet utfordringsbilde

Frivillige kulturaktører og profesjonelle kunst- og kulturutøvere mangler ofte egnede lokaler for øving, produksjon og formidling. Samtidig står mange offentlige og private bygg tomme eller underutnyttet. Med relativt enkle tilpasninger kunne flere av disse byggene tatt en viktig rolle som kulturarenaer. I dag hindres dette imidlertid av regelverk, systemsvikt og mangel på virkemidler og støtteordninger som legger til rette for gjenbruk.

2.2.1 Behov for kompetanse utenfor kjernevirksomheten

I Kulturroms arbeid har vi avdekket et omfattende behov for kompetanse om eiendom, byggutvikling, finansiering og regelverk. Mange kulturaktører bruker betydelige ressurser på oppgaver som ligger langt utenfor deres kunstneriske og kulturelle virksomhet.

En sentral observasjon er at mange av utfordringene ikke er unike for det enkelte prosjekt. Erfaringene fra ulike deler av landet viser at kulturaktører ofte møter de samme barrierene: manglende tilgang til kapital, krevende plan- og byggesaksprosesser, usikkerhet knyttet til bruksendringer og tekniske krav, høye kostnader ved rehabilitering og mangel på langsiktige rammevilkår. Samtidig finnes det begrensede strukturer for erfaringsdeling og kunnskapsoverføring mellom prosjektene.

2.2.2 Geografisk variasjon: pressområder og distrikt

Utfordringsbildet varierer mellom ulike deler av landet. I pressområder preges situasjonen av høye eiendomspriser, sterk konkurranse om arealer og et leiemarked som gjør det vanskelig for kulturaktører å konkurrere med bolig-, kontor- og næringsformål. Mange er avhengige av midlertidige leieforhold eller lokaler med begrenset forutsigbarhet. I mindre byer og distriktskommuner er utfordringen ofte en annen: her kan det finnes tilgjengelige bygg og lokaler, men begrensede ressurser til oppgradering og drift gjør det vanskelig å etablere bærekraftige driftsmodeller.

2.2.5 Sterkt engasjement – uforutsigbare rammevilkår

Samlet peker erfaringene på at utfordringene knyttet til kulturarenaer ikke først og fremst handler om mangel på aktivitet eller initiativ. Tvert imot finnes det et betydelig lokalt engasjement og et stort antall prosjekter over hele landet. Samtidig framstår uforutsigbarhet i rammevilkårene som en gjennomgående barriere på tvers av feltet.

Kulturaktører møter ofte lange og komplekse planprosesser, ulik kommunal praksis og varierende tolkning av regelverk knyttet til bruksendring, tilgjengelighet, brannsikkerhet og tekniske krav. I tillegg påvirker forhold som finansieringsordninger, eiendomsmarkedet og organisatoriske rammer forvaltningen av kulturarenaer.

Til sammen skaper dette risiko og gjør det krevende å planlegge langsiktig – både for kulturaktører, kommuner, private eiere og eiendomsutviklere – og begrenser dermed muligheten til å realisere, utvikle og opprettholde egnede kulturarenaer over tid.

2.2.6 Et skifte fra signalbygg til eksisterende bygg

Det bygges færre store og nye kulturbygg enn tidligere, og mange steder planlegges det nå for fleksible, rimelige, robuste og mer tilgjengelige rom i eksisterende bygg. Når kommuneøkonomien er presset, blir statlige bidrag – både gjennom tilskudd og kompetanse – avgjørende for å realisere lokale satsinger i samarbeid mellom frivilligheten, offentlige aktører og næringslivet.

2.2.7 Kulturens rolle i stedsutvikling – uten å få del i verdiene

Kulturaktører spiller ofte en avgjørende rolle i stedsutvikling og områdemodning, uten nødvendigvis å få ta del i de verdiene de bidrar til å skape. Dette er på mange måter en akseptert del av byutviklingens natur, men det er i liten grad dokumentert. Et gjennomgående trekk ved norsk kulturfinansiering er at offentlige midler i økende grad går inn i bygg det offentlige ikke eier. Kulturaktører får støtte til å dekke husleie, og stadig oftere er kommunen selv leietaker på kommersielle vilkår – og investerer i tillegg betydelige beløp i innvendig oppgradering av et privateid bygg. Over tid hever dette private eiendomsverdier med offentlige penger, uten å bygge varig infrastruktur som fellesskapet eier. Et sentralt spørsmål blir derfor: hvordan kan vi gå fra å subsidiere leie til å sikre varig eierskap til kulturens bygg?

2.2.8 Behov for kunnskap og for kulturens plass i planarbeidet

I en tid der presset på både arealer og budsjetter øker, og konkurransen om plass i byer og tettsteder blir stadig sterkere, er det avgjørende å bygge opp mer kunnskap og argumentasjon for å sikre gode rammer for kulturproduksjon og lavterskel møteplasser i årene framover. Det er behov for mer kunnskap, flere møtepunkter og for å utvikle ressurser som øker forståelsen for kulturens rolle i samfunnsutviklingen – herunder hvordan kulturen kan få en større plass i planarbeid og områdeutvikling.

Et grunnleggende spørsmål for strategien vil bli hvordan vi kan sikre kulturaktører tilgang til egnede lokaler til en overkommelig kvadratmeterpris når byene og tettstedene våre utvikles.

Kunnskapsbehovet er også dokumentert i det foreløpige notatet fra studien til By- og regionforskningsinstituttet NIBR ved Oslo Met. De sier i sin rapport at kunnskapsgrunnlaget om kulturarenaer er fragmentert med ulike definisjoner, metoder og indikatorer som gjør sammenligning vanskelig. Konklusjonen deres er at det trengs enhetlige og helhetlige kartleggingsmodeller for å få oversikt over tilgjengelighet, egnethet og behov.

2.2.9 Finansiering og egnethet

Tilgangen til egnede lokaler henger tett sammen med kommunenes økonomi og planlegging.

En kartlegging fra Telemarksforskning (2022) viser at de fleste kommunene er avhengige av statlige midler for å kunne oppgradere og investere i kulturlokaler. 68 % svarer at de er avhengige av nasjonale midler i stor grad, og samlet er om lag 90 % avhengige i noen grad. Avhengigheten er størst i de minste kommunene, der 74 % svarer at de er avhengige i stor grad. (Kilde: Telemarksforskning (2022): *Kommunal kultursektor 2022: Organisering, prioritering og planlegging* (tabell 26 og 27). <https://telemarksforskning.no/publikasjoner/kommunal-kultursektor-2022-organisering-prioritering-og-planlegging/4124/>)

Samtidig planlegger få kommuner for kulturlokaler på en helhetlig måte. Bare 15 % av kommunene har en egen plan for kulturbygg og lokaler. Andelen er høyest blant de største kommunene (24 %), mot 12–13 % i de små og mellomstore. Av kommunene som faktisk har en plan, svarer omtrent halvparten (48 %) at de ikke har tilstrekkelige midler til å gjennomføre den. Hvis kommunene mangler oversikt over sine egne lokaler, er det grunn til å tro at de i enda mindre grad har innsikt i det frie feltet og de arenaene der den egenorganiserte aktiviteten foregår.

Manglende planlegging og midler får konsekvenser for kvaliteten på lokalene. Kulturalliansens kartlegging av kulturlokaler, viser at 76 % av musikkøvelsene foregår i lokaler som ikke er akustisk egnet for aktiviteten. (Kulturalliansen: *Kartlegging av kulturlokaler* <https://www.kulturalliansen.no/kulturlokaler/>)

2.2.10 Kunnskapsgrunnlaget om de reelle behovene er svakt

Situasjonsbeskrivelsen i NOU 2025:7 Musikklandet viser mangler i tilgang på egnede lokaler og arenaer for musikkutøvelse. Beskrivelsen bygger imidlertid i stor grad på dialog med feltet, ikke på en strukturert kartlegging av faktiske behov. Dette er ikke en svakhet utvalget overser — tvert imot er en av anbefalingene nettopp å styrke kunnskapsgrunnlaget om behov for lokaler i hele musikkfeltet. Konsekvensen er at vi i dag mangler et helhetlig, etterprøvbart bilde av hvor de reelle manglene er, på tvers av sjangre og felt. Uten et slikt grunnlag risikerer prioriteringer å bli styrt av inntrykk og søknadstrykk framfor dokumentert behov.

2.2.11 Det egenorganiserte og det uplanlagte fanges ikke opp

Dagens støtteordninger og virkemidler er i stor grad laget for organiserte og planlagte aktiviteter, og fanger dårlig opp uformell, spontan og egenorganisert bruk av kulturarenaer. Søknadsbaserte tilskudd, organisasjonsstøtte og tilskudd til bygg forutsetter en formell aktør som kan søke, planlegge og rapportere. Egenorganisert aktivitet – den lavterskel, uplanlagte og ofte midlertidige bruken – har sjelden en tydelig søker, og faller derfor mellom stolene.

Samtidig foregår mye av denne aktiviteten i fleksible rom med sammensatt bruk. Det samme lokalet kan i løpet av en uke romme alt fra korpsøvelse og ungdomsklubb til eldretreff, språkkafé og uorganisert bandøving.

Det er nettopp denne brede og uformelle bruken som skaper tilhørighet og stedsidentitet. Som påpekt i Musikklandet er kommunene en vel så viktig støttespiller som staten for det frivillige og egenorganiserte musikklivet. Samtidig er denne typen bruk vanskelig å fange opp i et virkemiddelapparat som i hovedsak er innrettet mot avgrensede, planlagte aktiviteter.

2.2.12 Silostrukturer på statlig og lokalt nivå hindrer helhetlig utvikling

Kulturarenaer brukes på tvers av sektorer, men ansvar og finansiering er fragmentert. På statlig nivå er virkemidlene fordelt på flere departementer og ordninger – blant annet Kultur- og likestillingsdepartementet, Kommunal- og distriktsdepartementet, Kunnskapsdepartementet og Klima- og miljødepartementet. Det finnes likevel ingen samlet tilnærming til kulturell infrastruktur.

På lokalt nivå er ansvaret tilsvarende delt mellom etater som kulturetat, eiendomsavdeling, plan- og bygningsetat, oppvekst/skole og idrett/friluft, alle med egne budsjetter og prioriteringer. Dette gjør at flerbruksbygg ofte faller mellom etablerte strukturer.

Musikklandet behandler nettopp samspillet mellom forvaltningsnivåenes virkemidler og peker på at de utfyller hverandre, men at det i mange tilfeller er behov for bedre koordinering. Manglende samordning gjør at virkemidlene i praksis gir begrenset effekt. Resultatet er at prosjekter med størst samfunnsverdi – de som betjener flere formål og brukergrupper – også er de som er vanskeligst å finansiere og realisere.

2.3 Oppsummering av utfordringer og barrierer

Det finnes et stort antall lokale initiativ, frivillige organisasjoner, kunstnere, kulturhus og stiftelser som ønsker å etablere, utvikle og drive kulturarenaer. Kulturlivet tar i stor grad i bruk bygg som opprinnelig ble bygget for andre formål, og mye kulturaktivitet oppstår gjennom lokale initiativ. Utfordringene oppstår når disse initiativene møter et system som i liten grad er utviklet for kulturfeltets behov.

Kunnskapsoppsummeringen peker på at de samme barrierene går igjen på tvers av geografi, driftsformer og kunstuttrykk.

De viktigste barrierene

1. Kultur mangler en tydelig plass i samfunns- og arealplanleggingen
2. Regelverk og byggesaksprosesser er utviklet for nybygg fremfor ombruk
3. Støtteordningene møter ikke behovene og er underfinansiert

4. Manglende medvirkning fra kulturaktører i tidligfase
5. Kultur taper konkurransen om lokaler i eiendomsmarkedet
6. Manglende virkemidler for midlertidig bruk og aktivering av tomme bygg
7. Lav bestillerkompetanse for flerbruk og sambruk, og lite veiledning
8. Fragmentert kunnskapsgrunnlag og svak struktur for erfaringsdeling

2.4 Oppsummering av tiltak

Kunnskapsoppsummeringen peker på at mange av barrierene kan reduseres gjennom målretta tiltak på nasjonalt, regionalt og lokalt nivå.

KAP 3: REGLER OG PLANPROSESSER

Plansystemet

- Egen kategori «kulturanlegg og kulturproduksjon» i § 11-7, på linje med idrettsanlegg
- Avklar kultur som del av sentrumsformål
- Krav om kulturbehovsplan ved større byutvikling, forankret i § 11-9
- Differensierte gebyrer i plansaker etter formål
- Tydelige forventninger oppfølging av Kulturloven § 4 om kulturfeltets arealbehov
- Sikre kulturlivet reell medvirkning, ikke bare formell
- Egne nærings- eller virksomhetskoder for kultur

Byggesak og eksisterende bygg

- Nasjonale føringer for praktisering av § 31-4
- Reduserte gebyrer for kulturformål og aktivering av tomme bygg
- Forenklet midlertidig bruksendring: lavere krav, gebyr og behandlingstid
- Innfør «Agent of change» i norsk planlegging

Andre regelverk

- Tilpasning og avklaring i arbeidsmiljøloven
- Kulturfeltet inn i utvikling av regelverk (ny TEK)
- Vurdere å anbefale en kommunal kulturlots-funksjon i større byer

KAP 4: ØKONOMISKE RAMMEBETINGELSER

- Styrke tilskuddsordningene
- Avklar adgangen til kommunale lånegarantier for kulturaktører
- Momskompensasjon for investeringer i kulturbygg og andre frivilligdrevne møteplasser
- Sterkere kobling mellom offentlige midler og varig verdi

- Vurdere etablering av en Kulturbyggstiftelse: En nasjonal modell for felles eierskap og forvaltning av kulturbygg.

På uavhengig grunnlag eller som en del av Kulturbyggstiftelsen bør det vurderes:

En statlig garantert låneordning for kulturell infrastruktur. En «husbank for kultur» etter modell fra de statlige garantiene for sosial boligbygging,

Strategisk bruk av offentlige bygg. Legge til rette for at tomme eller lite brukte kommunale og statlige bygg kan overføres eller leies ut langsiktig til kulturformål framfor å selges.

Mobilisering av privat og filantropisk kapital, og samarbeid med utbyggere. Ordninger som gjør det mulig for sparebankstiftelser og impact-investorer å gå inn som medeiere, ikke bare tilskuddsytere, og som gjør det enklere for private utbyggere å bidra med kulturareal.

KAP 5: SAMARBEID MED PRIVATE AKTØRER OG KOBLINGER TIL EIENDOMS- OG LEIEMARKED

- Aktivert tomme kommunale bygg framfor å selge dem
- Utvid Statsbyggs mandat til å leie ut tomme bygg til kultur
- Utrede en rett for lokalsamfunn til å mobilisere før bygg med kulturverdi selges
- Utrede tiltak som kan skjerme kulturareal fra den ordinære eiendomsverdivurderingen
- Knytt eiendomsskattefritak til kulturbruk, ikke bare til eierens karakter
- Forankre ansvaret for kulturarenaer på tvers av sektorer

KAP 6: KOMPETANSE OG KUNNSKAPSBEHOV

- Styrke finansieringen av planleggings- og utviklingsfasen i kulturprosjekter
- Stille krav om planer for flerbruk, sambruk og parallellbruk i tilskuddsordninger
- Utvikle flere veiledere, sjekklister og eksempelprosjekter for kommuner, arkitekter, utbyggere og kulturaktører
- Etablere en varig, forskningsforankret kunnskapsfunksjon for kulturarenaer
- Etablere bedre kunnskapsgrunnlag og veiledere for kulturformål som dans, teater, visuell kunst, håndverk mm
- Styrk støtten til kartlegging, brukermedvirkning og fagkompetanse i tidligfase, der gevinsten er størst og feilinvesteringer forebygges
- Bruk kulturloven – krav om kartlegging og felles metode

En framtidig nasjonal strategi for kulturarenaer bør rette oppmerksomheten mot de strukturelle barrierene (lovverk, planlegging, medvirkning) som hindrer utvikling, samtidig som den legger til rette for mer treffende tilskuddsordninger og et samspill mellom kulturpolitikk, eiendomsforvaltning og stedsutvikling.

De viktigste tiltakene handler derfor om å styrke kulturens plass i planleggingen, gjøre ombruk enklere, sikre bedre finansiering, ta i bruk eksisterende bygg og bygge opp kompetanse og kunnskap på feltet.

2.5 Metode – hva kunnskapsgrunnlaget bygger på

Denne kunnskapsoppsummeringen bygger på innsikt i prosjekter fra hele landet gjennom nærmere 15 år.

Mye av kunnskapsgrunnlaget bygger på et faglig dypdykk av arkitekt Nora Dyrvik, som ble ansatt i Kulturrom i 2025 og kombinerer arbeidet med en mastergrad i urbanisme. Forslagene til tiltak bygger på en lang rekke samtaler med både kulturaktører og aktører på den andre siden av bordet.

I tillegg har Kulturrom engasjert Telemarksforskning og OsloMet til å bidra med to ulike studier, som med sitt uavhengige blikk bistår med kunnskapsoppsummeringen. Deres oppdrag er på den ene siden å gjennomgå, sammenstille og vurdere eksisterende forskning, statistikk, rapporter og dokumentasjon om bruk av og behov for kulturlokaler samt en casestudie hvor de undersøker hvordan ulike modeller for organisering, eierskap og drift av lokaler fungerer i praksis.

- *Telemarksforskning: Å få endene til å møtes. Organisering, samarbeid og robusthet i lokale kulturarenaer.*
- *NIBR/OsloMet: Behovet for kulturlokaler. En kunnskapsoppsummering.*

I forbindelse med det videre arbeidet med håndboken har Kulturrom utviklet fem webinarer. Disse er samlet på www.gjenklang.no sammen med annen nyttig informasjon. I tillegg inviterte Kulturrom tolv eiendomsutviklere til å dele sine perspektiver.

Som et tilleggsnotat har Kulturrom i samarbeid med Shain Shapiro utarbeidet et notat om en visjon for en fremtidig Kulturbyggstiftelse

Utover dette bygger kunnskapsoppsummeringen på et bredt spekter av dokumenterte publikasjoner, blant annet disse som er vedlagt.

- Lala Tøyen: En idebok. Å lage gode møteplasser med rom for kultur
- Norske Kulturhusnettverk og Film og Kino: Rapport fra sambruksprosjekt
- Viken Fylkeskommune: Veileder for skolen som kulturarena

3. Regelverk og planprosesser

Plan- og bygningsloven legger rammer for hva som kan bygges og renoveres. Lovverket har mange samfunnsnyttige formål, men her vil vi se nærmere på hvordan det skaper en barriere for å ta i bruk eksisterende bygg til kulturformål. Lovverket har en rekke kategorier for arealformål og når en kommune starter sitt planarbeid tas det utgangspunkt i disse. Bygg til kulturformål har ingen egen kategori og når planene er lagt blir det vanskelig for kulturaktører å komme på banen. Kulturrom arrangerte et webinar om temaet 12. mai 2026 sammen med forsker og byplanlegger Gunnar Ridderstrøm som forklarte hvordan loven påvirker kulturlivets tilgang til bygg og områder. Kapittelet bygger på hans gjennomgang av plansystemet, supplert med funn fra Kulturroms arbeid med håndboken Kultur i eksisterende bygg, undersøkelser gjennomført av Nora Dyrvik i forbindelse med masterarbeid i urbanisme ved AHO, og Kulturroms løpende veilednings- og rådgivningsarbeid overfor kulturaktører, kommuner og eiendomsaktører.

Begrepet kultur betyr noe annet i plan- og byggesektoren enn i kultursektoren. I plansammenheng viser kultur som regel til kulturminner, kulturmiljø og kulturarv, og i sjøområdene til akvakultur. Utøvende og produserende kultur, altså lokalene der kulturaktiviteter faktisk foregår, er ikke det man sikter til. Denne begrepsuklarheten kan i seg selv være en grunn til at kulturlivets arealbehov har falt igjennom i planleggingen: når kultur i plansammenheng leses som vernehensyn, blir behovet for scener, øvingsrom og verksteder usynlig selv for planleggere som mener å ivareta kultur.

3.1 Kultur i plan- og bygningsloven

Kultur har ingen egen kategori i plan- og bygningsloven, noe som svekker kulturfeltets posisjon i norske planprosesser. Plan- og bygningsloven § 11-7 fastsetter hvilke arealformål kommunene kan bruke i kommuneplanens arealdel. Loven opererer med to nivåer. Øverst ligger seks hovedformål: 1) bebyggelse og anlegg, 2) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, 3) grønnsstruktur, 4) forsvaret, 5) landbruks-, natur- og friluftsfarmål samt reindrift, og 6) bruk og vern av sjø og vassdrag.¹

Bygg til kulturformål hører hjemme under hovedformålet *bebyggelse og anlegg*, og det er dette hovedformålet som er relevant her. Under hvert hovedformål angir loven hvilke underformål arealbruken kan presiseres med. For bebyggelse og anlegg lyder lovens liste slik:

- boligbebyggelse
- fritidsbebyggelse
- sentrumsformål
- kjøpesenter
- forretninger
- bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
- fritids- og turistformål
- råstoffutvinning
- næringsbebyggelse
- idrettsanlegg
- andre typer anlegg

- uteoppholdsarealer
- grav- og urnelunder²

Kultur er ikke nevnt. Kulturrelaterte funksjoner som kulturhus, teater, opera, atelier, øvingslokaler, verksteder og konsertscener må plasseres innenfor underformålet «bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting», samme kategori som blant annet kontorer, skoler og barnehager. Idrettsanlegg har egne underformål i loven, kultur har ikke det. De samme arealformålene listet over gjelder for reguleringsplaner gjennom § 12-5

Kommunene kan ikke lage egne arealformål, men må velge blant formålene i loven og underformålene i vedlegg I til kart- og planforskriften.³ I kommuneplanens arealdel brukes formålet «bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting»⁴ Plansystemet anerkjenner dermed kulturens visningsledd, men ikke produksjonsleddet. Øvingsrom, studioer og verksteder har ingen formålskode og må innfortolkes i næringsbebyggelse eller annen tjenesteyting.

Denne plasseringen får flere konsekvenser. For det første blir kulturfeltet mindre synlig i planprosesser fordi kultur ikke anerkjennes som en selvstendig arealfunksjon på linje med eksempelvis idrettsanlegg eller kjøpesentre. Kulturens behov og publikums behov for kultur, er avhengig av at noen løfter dem frem i den enkelte prosessen. For det andre blir det vanskeligere å argumentere for at kultur har særskilte behov knyttet til areal, lokalisering og tilrettelegging i byer og tettsteder. For det tredje påvirker arealformålet tomteverdien, noe som utdypes nedenfor.

Dersom kultur skal sikres i en plan i dag, må det gjøres gjennom valg av underformål eller gjennom planbestemmelser som presiserer at et areal skal brukes til kulturformål. Dette er mulig, men forutsetter at behovet fremmes aktivt i hver enkelt planprosess. Utfordringen forsterkes av at kulturfeltet rommer et bredt spekter av funksjoner, fra etablerte institusjoner som bibliotek og kulturhus til produksjonsorienterte virksomheter som musikkstudioer, øvingsrom, verksteder, dansehaller og flerbruksscener. Særlig de produksjonsorienterte er sårbare: de holder oftest til i eksisterende bygg, de har lav betalingsevne, og ikke en formålskode. Uten tydelig forankring i lovverket risikerer feltet å falle ut av planfaglige prioriteringer, dette kan bidra til mindre mangfoldige og mer ensartede byrom.

Plan- og bygningsloven som rammeverk

Plan- og bygningsloven er en av flere lover som legger føringer for hvordan vi utvikler våre omgivelser. Loven bygger på Grunnloven og prinsipper om bærekraftig utvikling. I 1985 vedtok Stortinget at plan- og bygningsloven skulle være den sentrale arenaen for å avveie ulike samfunnsinteresser mot hverandre.⁵ Samtidig ble det slått fast at planlegging skal være politisk styrt, og at planprosesser skal legge til rette for medvirkning fra berørte parter og interessenter.

Plansystemet består av tre nivåer: regionale planer utarbeidet av fylkeskommunene, kommunale planer utarbeidet av kommunene som arealplanmyndighet, og

reguleringsplaner som ofte fremmes av private utbyggere. Kommunene har hovedansvaret for arealplanlegging innenfor egne grenser.

Det kommunale plansystemet

Det kommunale plansystemet består av flere nivåer. Kommunal planstrategi angir hvilke planer som skal utarbeides eller revideres i løpet av kommunestyreperioden på fire år. Alle kommuner skal utarbeide kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel. I tillegg kan kommunen lage tematiske planer eller områdeplaner for avgrensede områder eller temaer.

Kommuneplanens samfunnsdel er særlig viktig fordi den fastsetter kommunens overordnede mål og prioriteringer. Den gir føringer for hva administrasjonen skal bruke tid og ressurser på. **Dersom et tema ikke er omtalt i samfunnsdelen, vil administrasjonen i praksis ha begrenset mandat til å arbeide med det.**

Kommuneplanens arealdel og arealkategorier

Kommuneplanens arealdel fastlegger hva ulike arealer kan brukes til og setter rammer for hvordan bebyggelse og anlegg skal utformes. Noen formål er smale og forbeholder arealet til én bruk – slik som idrettsanlegg. Andre er brede samlekategorier, først og fremst sentrumsformål, som åpner for en rekke funksjoner om hverandre, slik byer gjerne er satt sammen. For kulturlivet er de mest aktuelle inngangene nettopp de brede kategoriene: sentrumsformål, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, og kombinerte formål, der bestemmelser fastsetter hvilke formål som inngår. I praksis ligger mye av kulturlivet i områder regulert til sentrumsformål. Men ser man på hva formålet omfatter, er ikke kultur nevnt: sentrumsformål omfatter forretninger, tjenesteyting, boliger, kontor, overnatting og bevertning. Kulturen som finnes der, finnes der altså uten å være beskrevet i formålet den ligger under. Kultur har dermed bare tilgang til arealer der mange andre funksjoner er tillatt samtidig, og aldri et formål som forbeholder arealet til kulturbruk.

Denne forskjellen handler om mer enn synlighet. Et eget formål fungerer som en terskel mot avvikling. Skal et idrettsanlegg tas til annen bruk, kreves omregulering, en planprosess med varsling, høring, politisk vedtak og klageadgang. Et kulturlokale i et areal regulert til tjenesteyting eller sentrumsformål kan derimot erstattes av kontor eller forretning gjennom en bruksendring innenfor formålet, en byggesak kommunen som hovedregel skal innvilge når den nye bruken er i tråd med planen. Kulturbruk kan sikres gjennom planbestemmelser, men det forutsetter at behovet fremmes i den enkelte prosessen. Konsekvensen er at avvikling av et idrettsanlegg er et politisk spørsmål, mens avvikling av et kulturlokale er en disposisjon mellom eier og bygningsmyndighet. Arealene får ulik verdi avhengig av hva de kan brukes til. Eiendom prises etter hva planen tillater, ikke etter hva som står der. Det gjelder både ubebygde tomter og tomter med bygg på. Tillater reguleringen åtte etasjer der det i dag står et bygg på tre, prises eiendommen som åtte etasjer, og bygget regnes ikke som en verdi, men som en kostnad som må håndteres ved riving eller ombygging. Når kultur ikke er spesifisert for en bestemt tomt eller et bestemt bygg, prises eiendommen etter den mest lønnsomme bruken planen åpner for, i praksis ofte bolig. Det stenger kultur ute i to ledd. En kulturaktør kan ikke forsvare en pris som forutsetter at det skal bygges boliger. Og en

utbygger som har kjøpt til den prisen, taper på hver kvadratmeter som settes av til kultur i ettertid. Skal kultur inn, må det skje i planen, før eiendommen omsettes.

Reguleringsplaner og private utbyggere

Reguleringsplaner er de mest detaljerte planene som utarbeides. Både kommunen, eiendomsutviklere og grunneier kan fremme planforslag, men over 90 prosent av alle reguleringer er private planforslag, primært drivet av eiendomsutvikling.⁶ Fra det tidspunktet politisk utvalg vedtar å sende planen på høring og offentlig ettersyn, overtar kommunen eierskapet og ansvaret for det videre planarbeidet.

Hovedprinsippet er at planene skal være i tråd med kommuneplanens arealdel. Men når ny reguleringsplan vedtas, er det den som gjelder for området. Det som ble sikret i en tidligere plan, kan endres i neste.

Når de fleste planforslagene i tillegg kommer fra utbyggere, er det sjelden noen aktør i prosessen med økonomisk insentiv til å sette av areal til kultur. En forslagsstiller har gjerne kjøpt eiendommen til en pris som forutsetter mest mulig lønnsom utnyttelse, og areal til kultur i eget planforslag reduserer verdien av egen investering. Skal kultur inn i et privat planforslag, må det derfor være forankret på forhånd, gjennom føringer i kommuneplanen. Da er kravet kjent før eiendommen kjøpes og regnet inn i prisen. I tillegg spiller kjennskap inn. Kulturens publikumsrettede side er synlig for alle: biblioteket, teateret, galleriet, konsertscenen. Rundt idretten finnes en bred forståelse for hele kjeden, fra treningsanlegg og haller i hverdagen til arenaene der prestasjonene vises frem. En tilsvarende forståelse for kulturens verdikjede, der øvingsrom, studioer, preprod, dansesaler og verksteder ligger bak det som møter publikum, finnes i liten grad. Når utbyggere innarbeider kultur i sine prosjekter, blir det derfor gjerne de kjente, publikumsrettede funksjonene som får plass, mens produksjonsleddet, som heller ikke har noen formålkode som etterspør det i prosessen, faller utenfor. Resultatet er at selv planer som innarbeider kultur, sjelden sikrer lokalene der kulturen produseres.

Trondheim Nyhavna viser hva som er mulig innenfor dagens lovverk. Nyhavna er et havneområde under transformasjon til ny sentrumsbydel, der det allerede holder til kulturaktører fra ulike kulturnæringer. Bystyret vedtok i 2024 at kunst og kultur skal innarbeides i reguleringsbestemmelsene for alle relevante fremtidige detaljreguleringsplaner på Nyhavna.⁷ Hjemmelen ligger i plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 1, som lar kommuner stille krav til hva reguleringsplaner skal inneholde.⁸ Vedtaket gjør kultur til et krav, ikke et ønske, og viser at norske kommuner allerede har juridiske virkemidler for å sikre kultur i transformasjonsprosesser.

Aarhus har testet et beslektet, men annet grep. I Sydhavnskvartieret solgte kommunen tomten med krav om at prosjektet skulle ha plass til kultur og kulturproduksjon, og spillestedet Train ble etablert sammen med øvingsrom og studioer i et nytt utbyggingsprosjekt.⁹ I tillegg har Aarhus differensiert planavgiften slik at det koster mer å regulere til bolig og næring enn til kultur, fordi planavgiften reflekterer den fremtidige verdiøkningen for utbygger.¹⁰ Det er to grep som virker sammen: tomten selges med kulturkrav, og selve plansaken prises slik at allmennyttige formål får lavere terskel.

Norske kommuner har samme handlingsrom innenfor selvkostprinsippet, men bruker det sjelden differensiert.

De to eksemplene viser at det finnes to ulike inngangsporter til samme problem. Trondheim bruker reguleringsbestemmelser til å gjøre kultur til et krav i transformasjonsprosessen. Aarhus bruker tomtsalg og gebyrstruktur til å gjøre det rimeligere å regulere til kultur enn til kommersielle formål. Begge grep ligger innenfor handlingsrommet norske kommuner allerede har.

Støy og fortrengning

En egen utfordring kan ramme kulturproduksjon som lager lyd. Øvingslokaler, scener og verksteder kan komme i konflikt med boliger når områder fortettes. Når nye naboer flytter inn og reagerer på støy, er det ofte kulturvirksomheten som må tilpasse seg, selv om den var der først. Slik kan lydskapende kultur bli fortrent fra områder som bygges tettere, og det er gjerne de sentrale områdene, der mange slike virksomheter holder til, som fortettes mest. Norsk regelverk har ingen innarbeidet mekanisme som beskytter den som var der først. Andre land har utviklet planverktøy som gjør nettopp det.

Malmö møtte dette i industriområdet Sofielund. Området hadde over tid utviklet et rikt miljø av kultur- og småskala næringsvirksomhet, men de gjeldende detaljplanene tillot bare industri og håndverk. Virksomheter som drev kultur eller annen aktivitet utenfor dette, kunne derfor bare få tidsbegrensede brukstillatelser, og flere lokaler ble stående tomme fordi aktørene ikke våget å investere langsiktig så lenge fremtiden var uavklart.¹¹ Som grunnlag for en ny tilnærming fikk byen i 2018 utarbeidet en kartlegging av området. Den dokumenterte over 1 200 virksomheter i bydelen, fra kultur- og kunstforeninger til produksjon og industri, og beskrev Sofielund som et sammensatt miljø som måtte forvaltes varsomt.¹² På bakgrunn av kartleggingen vedtok Malmö høsten 2021 et planprogram som etablerte Sveriges første kulturljudzon.¹³ En kulturljudzon er et avgrenset område der virksomheter får lage mer støy enn det som ellers er tillatt i byen, opptil 85 desibel, også på kveldstid og i helger.¹⁴ For å skjerme boliger ble det innført om lag 100 meters avstand til nærmeste boligområde, slik at det ikke bygges nye boliger innenfor eller nær sonen.¹⁵ Samtidig ble grepet brukt til å løse opp den fastlåste situasjonen: virksomheter kommunen vurderte som viktige for området, fikk permanente brukstillatelser i stedet for tidsbegrensede.¹⁶

London har løst den samme konflikten på en annen måte, gjennom et prinsipp om hvem som bærer ansvaret når et område endrer seg. Etter prinsippet om «agent of change» ligger ansvaret for å håndtere støy hos den som innfører endringen. Bygges det boliger ved siden av et eksisterende spillested, er det boligutbyggingen som må bekoste lydisolering og andre tiltak, ikke spillestedet som må dempe driften. Etablert virksomhet skal kunne fortsette å vokse uten at det legges urimelige begrensninger på den.¹⁷ Prinsippet ble tatt inn i det nasjonale planrammeverket National Planning Policy Framework i 2018, etter en kampanje fra musikkbransjen der saker som spillestedet Ministry of Sound sto sentralt. Stedet hadde vært igjennom en langvarig plansak om et planlagt boligårn, som til slutt ble løst ved at boligutbyggingen måtte bekoste

lydisolering.¹⁸ London tok deretter prinsippet inn som egen bestemmelse i London Plan i 2021, Policy D13 Agent of Change.¹⁹

De to byene har valgt ulike grep mot samme problem. Malmö regulerer et helt område for lyd og kultur, et kollektivt og geografisk grep. London legger ansvaret på den enkelte utbygger ved hvert nytt tiltak, et grep som virker overalt. Norge har et beslektet verktøy i hensynssoner etter plan- og bygningsloven § 11-8, men disse brukes i praksis defensivt, til å begrense hva som ikke kan skje, snarere enn offensivt, til å sikre at en bestemt aktivitet kan finne sted. Begge de utenlandske grepene viser at fortrengning av lydskapende kultur ikke er en nødvendig følge av fortetting, men et resultat av hvordan regelverket er innrettet.

Påvirkning av planprosesser

Kulturlivets arealbehov ivaretas ikke av planprosessene selv, men må fremmes aktivt. Muligheten for gjennomslag er størst tidlig i prosessen, før rammene for planarbeidet er fastlagt. Etter at et planforslag er sendt på høring, er handlingsrommet begrenset til justeringer. Påvirkningsarbeidet bør derfor starte allerede før planstrategien utarbeides:

- **Kunnskapsgrunnlag:** En oppdatert oversikt over kulturlivets lokaler og behov i kommunen bør foreligge før planarbeidet starter, slik at den kan legges til grunn. Den reviderte kulturloven stiller krav om en slik oversikt.
- **Innspill til planstrategien:** Planstrategien avgjør hvilke planer som skal utarbeides og prioriteres i kommunestyreperioden, og innspill i denne fasen påvirker hva kommunen skal arbeide med.
- **Medvirkning:** Kommunen plikter å legge til rette for medvirkning i alle planprosesser, og kulturlivet kan be om å inviteres inn, både i arbeidet med planstrategi og kommunale planer. Erfaring fra feltet og dokumentasjon av behov er kunnskap planprosessene ellers ikke fanger opp.
- **Administrasjon og politikere:** Påvirkningen må rettes mot begge. Administrasjonen utarbeider planene, politikerne vedtar dem, og begge må kjenne kulturlivets behov for at de skal ivaretas.
- **Dokumenter av det som finnes:** Eksisterende kulturlokaler og virksomheter som berøres av planarbeid, må synliggjøres, slik at de ikke forsvinner ubemerket i prosessen.

Planprogrammet, som utarbeides før samfunnsdelen, er en viktig arena. Der kan man gi innspill om hva som skal være temaer i planarbeidet, hvilke medvirkningsopplegg som skal etableres, og hvilke virkninger som skal vurderes.

Medvirkning er allerede lovfestet i plan- og bygningsloven, og det finnes innarbeidede metoder og en egen veileder fra departementet. Utfordringen for kulturfeltet er ikke at metodene mangler, men at de forutsetter at kulturaktørene selv følger med på at en prosess pågår, melder seg på eget initiativ og når frem ved siden av tyngre aktører. Det er sjelden realistisk. Mange kulturaktører driver på små marginer og på fritiden, og har verken tid eller overskudd til å oppsøke planprosesser i tillegg til driften. En åpen dør er ikke det samme som reell tilgang, og de som møter opp på åpne medvirkningsmøter, er sjelden de som driver kulturproduksjon.

Derfor må kommunen oppsøke kulturlivet aktivt, ikke bare legge til rette for medvirkning og vente på at de rette melder seg. Det forutsetter at kommunen vet hvem de skal kontakte, og her henger medvirkning sammen med kunnskapsgrunnlaget: store deler av kulturlivet lar seg ikke finne i offentlige registre, slik det er beskrevet nedenfor. Den som ikke er synlig, blir heller ikke invitert.

Når medvirkning først skjer, avhenger gjennomslaget av at kulturens behov kan uttrykkes konkret. Den som uttaler seg på kulturlivets vegne, kan sjelden tallfeste hvor mye areal som trengs, hvilken type lokaler, eller når en aktør er klar til å flytte inn. Et behov uten slike holdepunkter får ingen plass i en plan der alt annet er målbart, og faller ut, ikke fordi noen er imot, men fordi planen prioriterer det konkrete. Idretten får dette til i større grad, blant annet fordi den opptrer samlet og kan si presist hva den trenger. Kulturfeltet mangler ofte et tilsvarende felles talerør.

Flere steder har kulturlivet organisert seg i et lokalt kulturråd, etter mønster av idrettsrådene. Men disse representerer ofte bare det organiserte, frivillige kulturlivet, mens den egenorganiserte aktiviteten, det frie feltet og kulturnæringene faller utenfor. Trondheim har prøvd en bredere modell: etter initiativ fra bystyret ble Råd for kunst og kultur opprettet i 2024, organisert som en medlemsorganisasjon som favner både det profesjonelle og det frivillige feltet, og som fungerer som innspills- og høringsinstans i byutvikling og strategiarbeid. (<https://rkkt.no/> og <https://kulturrom.no/2025/02/04/kan-tilgang-pa-ledig-kulturareal-bli-den-nye-kulturelle-driftsstotten/>)

Kommunen som planmyndighet kan avvise planforslag fra utbyggere der medvirkningen ikke er godt nok ivarettatt. Men det har kun verdi for kulturlivet dersom kommunen vet hva som skal etterspørres, og feltet kan svare presist når det blir spurt. Å inkludere kulturlivet handler dermed ikke om nye verktøy, men om at behovene konkretiseres tidlig nok til at de lar seg sikre i planen.

Kunnskapsgrunnlag som grunnmur

Et godt kunnskapsgrunnlag er avgjørende i alle planprosesser. Kunnskap om dagens situasjon, fremtidige behov og utviklingsmuligheter danner grunnlaget for vurderinger av hvilke verdier som skal bevares, hvilke som skal utvikles, og hvordan ulike kvaliteter, goder og belastninger skal fordeles. For kulturlivets del har denne kunnskapen manglet, og den er heller ikke enkel å skaffe. Store deler av kulturlivet lar seg ikke identifisere gjennom offentlige registre.

Et spillested er gjerne registrert som bar eller serveringssted, fordi det er skjenkingen som utgjør den registrerte næringen. Et øvingsfellesskap, et studio eller et verkstedkollektiv kan stå under andre næringskoder, være registrert på en enkelt leietaker, eller ikke finnes i registrene i det hele tatt. Søker kommunen etter kultur i egne datakilder, finner den biblioteket og kinoen, men ikke nødvendigvis scenene og produksjonslokalene som det øvrige kulturlivet hviler på. Når oversikten ikke kan hentes ut av registre, fremstår kartleggingen som ressurskrevende, og oppgaver som fremstår ressurskrevende, blir lett nedprioritert.

Kulturloven og planprosesser

Kulturloven ble revidert, og den oppdaterte loven trådte i kraft 1. juli 2025.²⁰ Etter kulturloven § 4 skal fylkeskommuner og kommuner ha en skriftlig oversikt over status og utviklingsbehov på kulturfeltet, og fastsette overordnede mål og strategier for feltet i arbeidet med planer etter plan- og bygningsloven kapittel 8 og 11, det vil si regional plan og kommuneplan. Loven sier videre at målene og strategiene bør være egnet til å møte utfordringene som går frem av oversikten. Kulturlovens krav munner dermed ut i nettopp det plandokumentet som avgjør hva kommunen prioriterer, og oversikten er ikke et sidedokument, men grunnlaget målene skal svare på. For kulturlivet gir dette et lovfestet grunnlag for å etterspørre at oversikten utarbeides og at mål og strategier for kulturfeltet forankres i samfunnsdelen. Siden registrene ikke fanger kulturlivet, må oversikten bygges i dialog med feltet selv. Kunnskapen kommunen trenger, er det kulturlivet som sitter på.

Bærekraftsmål og kulturlivets bidrag

Gjennom de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging forventer regjeringen at kommunene legger FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen.²¹ Forventningene skal følges opp i planstrategier og planer, og kommuneplanens samfunnsdel er stedet der målene omsettes lokalt. Kulturlivet bidrar til alle de tre dimensjonene av bærekraft: til sosial bærekraft gjennom møteplasser, nettverk, inkludering og tilhørighet, til økonomisk bærekraft gjennom lokal verdiskaping, og til miljømessig bærekraft, særlig når kulturaktivitet tar i bruk eksisterende bygg fremfor å utløse nybygg. Når kultursektoren synliggjør disse bidragene, svarer den på forventninger kommunen allerede skal følge opp. Det øker sjansen for at kultur tas inn i samfunnsdelen, som igjen er forutsetningen for at det følges opp i arealdelen og i reguleringsplaner.

3.2 Praktisering av regelverk

Når bruken av et bygg eller lokale skal endres, kreves det som hovedregel en bruksendringstillatelse fra kommunen, og endringen utløser tekniske krav etter byggteknisk forskrift, TEK17. TEK17 setter minstekravene til bygg i Norge, til alt fra brannsikkerhet og ventilasjon til energibruk og tilgjengelighet, og den er i hovedsak utformet med nybygg som utgangspunkt. Lovverket skiller i liten grad mellom å oppføre nye bygg og å ta i bruk det som allerede finnes. Et bygg som tidligere var barnehage, kan derfor ikke tas i bruk som nabolagshus uten omfattende oppgraderinger etter dagens nybyggkrav. Dette rammer særlig små aktører med begrensede ressurser, som øvingsfellesskap, mindre kulturscener og beboerdrevne initiativer. For mange blir prosessen for kostbar og for usikker til at prosjektet lar seg realisere.

Plan- og bygningsloven § 31-4 er lovgiverens svar på dette. Paragrafen fikk sin nåværende form i 2023 og er en erkjennelse av at eksisterende bygg har andre forutsetninger enn nybygg.²² Den gir kommunene adgang til å gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav ved tiltak på eksisterende bygg, så lenge løsningen vurderes som forsvarlig med hensyn til sikkerhet, helse og miljø. Kravene skal tilpasses det enkelte byggets forutsetninger i stedet for å måles mot nybyggstandard. Bestemmelsen er et virkemiddel for å behandle eksisterende bygg som ressurser, innenfor et regelverk som ellers er utviklet for nybygg.

Samme paragraf, ulik pris

Gjennom Kulturroms arbeid med håndboken *Kultur i eksisterende bygg* er det undersøkt hvordan § 31-4 praktiseres i et utvalg kommuner. Gebyrene er offentlige og står i kommunenes egne regulativer, men de har i liten grad vært sett i sammenheng, verken på tvers av kommuner eller opp mot hverandre innenfor samme kommune.

Sammenstillingen viser betydelige forskjeller. Tallene er fra 2026.²³ I Bergen koster det 1 300 kroner å søke om unntak etter § 31-4. I Oslo er gebyret 15 010 kroner, i Tromsø 26 900 kroner. Det er samme paragraf og samme lovverk, men gebyret varierer med en faktor på over tjue.

Prisene gjelder per unntak, ikke per byggesak. Unntakene søkes om som del av byggesøknaden, for eksempel en bruksendringssøknad, men hvert tekniske krav det søkes unntak fra, må redegjøres for og fagdokumenteres for seg, og utløser et eget gebyr. Et lokale som trenger unntak fra både energikrav og ventilasjonskrav, betaler dermed to unntaksgebyrer. Gebyret betales uavhengig av om søknaden innvilges eller avslås.

Unntaksgebyrene kommer i tillegg til gebyret for selve bruksendringen. Begge fastsettes i kommunens gebyrregulativ, som vedtas av kommunestyret, og sett sammen sier de to gebyrene noe om hvor høyt ombruk prioriteres lokalt. I Bergen koster et unntak 1 300 kroner, mens selve bruksendringen koster 44 470. For bruksendring og ett unntak samlet spenner standardgebyret fra rundt 15 000 kroner i Volda til over 60 000 kroner i Tønsberg.

Gebyrene skiller heller ikke alltid mellom virkemidler som skal lette og virkemidler som skal begrense. Dispensasjon er en tillatelse til å fravike det en vedtatt plan bestemmer, og skal ha en terskel. Unntak etter § 31-4 er det motsatte, en lettelse for at eksisterende bygg skal kunne tas i bruk. Dersom målet er å stimulere til ombruk, burde unntak være rimeligere enn dispensasjon. Det har de fått til i Trondheim: et unntak koster 3 450 kroner, en dispensasjon 8 630. I flere kommuner er prisene like, og i Tønsberg koster unntaket 13 861 kroner mot dispensasjonens 10 596, som virker mot sin hensikt.

Gebyrene utgjør bare én del av kostnadsbildet. Byggesaksforskriften krever at en bruksendringssøknad redegjør for en lang rekke forhold, fra plangrunnlag, universell utforming og sikkerhet mot naturfarer som flom og skred, til nabovarsling, ansvarsrett og forholdet til andre myndigheter. Ofte kreves søknader til flere myndigheter, og hver søknad medfører egne gebyrer og krav til dokumentasjon. Prosessene krever bistand fra fagkonsulenter som arkitekt, brannrådgiver, energirådgiver, bygningsingeniør og i enkelte tilfeller juridisk kompetanse. Konsulentkostnadene alene kan beløpe seg til flere hundre tusen kroner, og saksbehandlingen kan ta mange måneder.

Hvilke krav som regnes som relevante ved en bruksendring, avklares ofte først i forhåndskonferanse med kommunen. Forhåndskonferansen er et nyttig verktøy, men i flere kommuner er ventetiden lang, og avklaringen kommer dermed sent i en prosess der søker allerede har engasjert fagkonsulenter.

Flere instanser, ulike krav

Selv når kommunen gir unntak etter § 31-4, kan andre myndigheter stille krav etter eget regelverk. Skal det være arbeidsplasser i bygget, må Arbeidstilsynet gi samtykke etter

arbeidsmiljøloven § 18-9 før kommunen kan gi igangsettingstillatelse, også ved bruksendring. Kravene til arbeidsmiljøet er de samme uavhengig av byggets alder, og her finnes ingen bestemmelse tilsvarende § 31-4 å søke etter: kommunen har et lovfestet verktøy for å tilpasse tekniske krav til eksisterende bygg, Arbeidstilsynet har ikke noe tilsvarende. Tilsynet vurderer hvert tilfelle konkret, men søkeren har ingen forutsigbar åpning å vise til. To regelverk og to myndigheter vurderer samme lokale hver for seg.

For en stor del av kulturproduksjonen er det i tillegg uklart om kravene gjelder i det hele tatt. Arbeidsmiljølovens krav gjelder arbeidsplasser, og om et øvingsfellesskap eller verkstedkollektiv er en arbeidsplass i lovens forstand, avhenger av hvordan driften er organisert. OLYP, Oslo lydproduksjon, leier ut øvingsrom til musikere i et tidligere garasjeanlegg på Carl Berner i Oslo. Driften skjer på dugnad, og leietakerne er i hovedsak enkeltpersoner og enkeltpersonforetak. Det var derfor ikke åpenbart om OLYP var arbeidsgiver i arbeidsmiljølovens forstand. I 2014 fikk de avklart med Arbeidstilsynet at samtykke ikke var nødvendig, så lenge lokalene ikke ble leid ut til arbeidsgivere med arbeidstakere. Avklaringen gjaldt det konkrete tiltaket og må innhentes på nytt ved hver utvidelse.²⁴

Uklarheten har store konsekvenser, fordi kravene som utløses, sjelden er tilpasset lokalene. Regnes et øvingsfellesskap som arbeidsplass, stilles det blant annet krav om dagslys og utsyn. Øvingsrom ligger gjerne i kjellere og garasjeanlegg til dels fordi det er slike lokaler kulturproduksjonen får tilgang til. Regelverket er utformet for ordinære arbeidsforhold, med en arbeidsgiver, ansatte og en fast arbeidsplass i lokaler der dagslys er en selvfølgelig kvalitet. Kulturproduksjonen er organisert annerledes og trenger andre rom, og møter dermed et regelverk som verken har kategorier for organiseringen eller krav som passer lokalene. Avklaringene krever tid og ressurser fra aktører med små marginer, og mange driver i lokaler som ikke fullt ut oppfyller krav de ikke visste gjaldt dem.

Hos Holmlia Kulturhavn var det ingen slik uklarhet, og der slo hele apparatet inn samtidig. Holmlia Kulturhavn er en stiftelse som driver en kulturarena i et levekårsutsatt område i Oslo. I 2025 overtok stiftelsen et tomt lokale i Holmlia senter, en tidligere bankfilial og forretningslokale i et bygg fra tidlig 1980-tall, eid av OBOS Eiendom AS. For å ta lokalet i bruk måtte stiftelsen gjennom bruksendring fra forretning til kulturarena, dispensasjon fra reguleringsplanen og unntak fra to tekniske krav i TEK17.

Den måtte engasjere arkitekt, brannrådgiver, ventilasjons- og sanitærrådgiver og uavhengig kontrollør for brannsikkerhet, hver med formelt ansvar i søknaden. Plan- og bygningsetaten innvilget alt, og kalte tiltaket «samfunnsnyttig, ønsket og godt forankret lokalt».²⁵ Den kommunale gebyrregningen kom likevel på 84 570 kroner. Stiftelsen søkte om gebyrreduksjon, men fikk avslag, og måtte bære beløpet alene. Saksbehandlingen tok ti måneder, og den eksterne fagkompetansen kostet til sammen godt over 200 000 kroner i tillegg.

Og fordi det skal arbeides i lokalet måtte stiftelsen sende en egen søknad til Arbeidstilsynet, med separat dokumentasjon på alt fra ventilasjon og rømningsveier til personalfasiliteter og arbeidstakermedvirkning. Arbeidstilsynets samtykke måtte

foreligge før kommunen kunne gi igangsettingstillatelse. Hva denne delen kostet, er ikke regnet inn i tallene over. Prosesser som dette er en av grunnene til at bygg blir stående tomme i stedet for å bli tatt i bruk.

En paragraf som må fungere etter intensjonen

Ambisjonen om å ta eksisterende bygg i bruk er bredt forankret. Likevel får de konkrete verktøyene som kan gjøre det mulig, lite oppmerksomhet. § 31-4 er et slikt verktøy, men bestemmelsen er lite kjent, både i byggebransjen og i kulturfeltet, og praktiseringen varierer betydelig mellom kommuner og saksbehandlere. Også ordlyden former hvordan den oppfattes: begreper som unntak og fravik gir inntrykk av at det søkes om å slippe unna krav, snarere enn å tilpasse dem til eksisterende byggs forutsetninger. Det påvirker både søker og saksbehandler, og paragrafen fremstår lett som et smutthull snarere enn et planlagt virkemiddel for ombruk. Når kjennskapen og tolkningen varierer så mye, fungerer ikke ordningen etter hensikten. Skal den det, må intensjonen nå frem til kommunene som setter gebyrene, saksbehandlerne som vurderer søknadene, og aktørene som i dag ikke vet at den finnes. Det krever erfaringsdeling og tydeligere nasjonale føringer som kan gi likere praksis og bedre forutsigbarhet.

Handlingsrommet finnes allerede. Det er kommunestyrene som vedtar byggesaksgebyrene, og enkelte kommuner bruker det aktivt for å støtte allmenntilgang formål. I Volda får frivillige organisasjoner 50 prosent rabatt på byggesaksgebyrer, med mulighet for fullt fritak.²⁶ I Oslo gis 70 prosent rabatt for tiltak på bygg med formell vernestatus, men ingen tilsvarende ordning for allmenntilgang formål, og det var dette Holmlia Kulturhavn fikk avslag på.²⁷ Slike ordninger viser at regelverket kan brukes mer fleksibelt der det er politisk vilje til det.

3.3 Midlertidig og permanent bruk

Regelverket legger i liten grad til rette for å midlertidig ta i bruk bygninger eller lokaler. Mange kulturprosjekter ønsker seg nettopp midlertidige arenaer, fordi de er utprøvende og ikke låst i tid og sted. Men bruksendringsprosessen som er beskrevet i 3.2, gjelder fullt ut også når bruken skal være midlertidig.

Dersom et bygg skal brukes til noe annet enn det er regulert til, må bruken formelt godkjennes som bruksendring. Byggesaksforskriften lister sytten forhold søker må ta stilling til, fra universell utforming og avstand til kraftlinjer til konsekvenser for naturmangfold og forholdet til andre myndigheter.²⁸ Plan- og bygningsloven skiller ikke mellom midlertidig og permanent bruksendring. Behandlingstid, dokumentasjon og gebyr er det samme, enten tillatelsen skal vare i fire måneder, to år eller tjue. Loven åpner for at noen krav kan være lavere ved midlertidig bruk, men søker må selv argumentere for hvilke krav som ikke er relevante, og det krever den samme fagkompetansen som ville oppfylt kravene i utgangspunktet.

Det rammer de minste aktørene hardest. En kulturaktør som vil prøve ut et konsept i et halvt år, må dokumentere og betale som om de skulle bli i tjue, og saksbehandlingen kan

ta lengre tid enn bruken var tenkt å vare. I tillegg kommer fysiske utbedringer kravene kan utløse. Krav til brannsikkerhet og rømming må oppfylles uavhengig av varighet, men krav utformet for varig bruk, som energikrav og full oppgradering av ventilasjon, kan innebære investeringer som ikke lar seg hente inn på kort drift. Det er én av grunnene til at mange bygg står tomme. I møte med eiendomsaktører pekes det jevnlig på at terskelen for å åpne bygg for ny bruk er så høy at det ofte ikke lar seg 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.

Paradokset bekreftes av forvaltningen selv. Selskapet bak utestedet Blå i Oslo ønsker å ta i bruk nabolokalet for å utvide virksomheten, og ønsket å prøve ut bruken før alle tekniske løsninger var endelig på plass. I et møte med Plan- og bygningsetaten i 2026 ble tidsbestemt bruksendring, altså en tillatelse for en avgrenset periode, skissert som en mulig vei. Etter møtet kom etaten til at den heller anbefaler å søke varig bruksendring med en gang. Begrunnelsen var at en midlertidig tillatelse ville bli dyrere og mer arbeidskrevende for søkeren: hele søknadsprosessen må gjennomføres på nytt når tillatelsen løper ut, med ny saksbehandlingstid og nye gebyrer for tiltaket og hvert unntak.²⁹ Anbefalingen var riktig innenfor dagens system. Den midlertidige veien er ikke en enklere vei, men den samme veien gått to ganger.

Samme sak illustrerer en annen utfordring: bruken av lokalene mens søknaden behandles. Etaten presiserte at lokalene i utgangspunktet ikke kan tas i bruk før brukstillatelse foreligger, heller ikke til sporadiske enkeltarrangementer. Hvor grensen går, fremgår ikke tydelig av regelverket, og en arrangør har uansett ansvar for brannsikkerhet og forsvarlig gjennomføring ved hvert arrangement. For kulturaktører, som betaler leie gjennom en saksbehandling som kan ta mange måneder og er avhengig av rask aktivering og løpende drift, kan ventetiden alene velte prosjektet.

Saken føyer seg inn i et mønster som går gjennom hele dette kapittelet. Kultur har ingen plass i plan- og bygningslovens egen formålsliste, bare et underformål lenger ned i systemet, og det dekker ikke produksjonslokalene. TEK17 er utformet for nybygg. Arbeidsmiljølovens kategorier er laget for ordinære arbeidsforhold. Og byggesaksreglene forutsetter varig, ferdig definert bruk. Hvert regelverk er forståelig på egne premisser, men samlet tegner det seg et bilde av et system som er bygget rundt andre virksomheter enn kulturlivets. Den utprøvende, gradvise måten kulturfeltet ofte må arbeide på er lite forankret og kostnaden ved å ikke passe inn faller på kulturaktørene.

Samtidig kommer ikke alt kulturliv fra kommunale planer. Mye starter med ildsjeler som ser et behov og vil skape noe, slik som øvingsfellesskapet på Carl Berner eller kulturarenaen på Holmlia. Kommunen kan legge til rette gjennom planene sine, men kan ikke planlegge frem slike initiativer. Da bør regelverket gjøre dem mulige å gjennomføre. Slik dette kapittelet har påpekt, er det mange barrierer i dagens system.

Stockholm og Malmö har etablert en kulturlots, en kommunal rådgiverfunksjon som er bindeledd mellom kulturaktører, eiendomseiere og kommunens egen forvaltning.³⁰ For kulturaktører gir de bistand til å finne lokaler og navigere regelverket, for eiendomseiere hjelp til å finne kulturvirksomhet til ledige lokaler. Funksjonen erstatter ikke

regelverksendringer, men senker kostnaden ved å navigere systemet, og kan etableres innenfor kommunenes eksisterende handlingsrom.

3.4 Riving

Når et bygg ikke lenger er i bruk, er riving ofte den enkleste veien videre. Hvorfor det normalt lønner seg å rive fremfor å bevare, gjennom residualmodellen for tomteprising, dokumentavgiften, vilkårene for grønne lån og en byggteknisk forskrift skrevet for nybygg, er utførlig behandlet i et eget kapittel av Nora Dyrvik, som er vedlagt dette kunnskapsgrunnlaget.³¹ Kjernen er at en tomt prises etter hva reguleringsplanen tillater, ikke etter hva som står der, slik det er beskrevet i 3.1. Et eksisterende bygg regnes da ikke som en verdi, men som en kostnad som håndteres ved riving. Mellom 10 000 og 20 000 bygninger rives hvert år i Norge, mange av dem fullt brukbare.³²

For kulturlivet er dette en særegen utfordring. Riving er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, men terskelen er lav. Står ikke bygget på en verneliste, er det få hindre mot riving når reguleringen åpner for mer lønnsom utnyttelse. På samme måte som avvikling av et kulturlokale gjennom bruksendring er riving i hovedsak en sak mellom eier og bygningsmyndighet, ikke et politisk spørsmål.

Her ligger en asymmetri som rammer kultur spesielt. Mye av kulturlivet holder til nettopp i bygg som har en form for vern, og det er ofte derfor lokalene finnes, er rimelige og tilgjengelige. Men feltet kan ikke hvile på vernelisten som beskyttelse. De fleste aktuelle byggene er ikke vernet, og formelt vern fører dessuten med seg antikvariske krav og kostnader som passer kulturproduksjon dårlig. Skal kulturens lokaler sikres, må terskelen for å rive heves generelt, ikke bare for de byggene som allerede står på en liste.

Regelverket har allerede et utgangspunkt å bygge videre på. Byggteknisk forskrift § 9-7 krever at det ved søknadspliktige tiltak i eksisterende boligblokk og yrkesbygning kartlegges om noen av bygningsfraksjonene som skal fjernes, er egnet for ombruk.³³ Men kravet gjelder bare bygningsfraksjonene som skal fjernes, altså om materialer og komponenter er egnet for ombruk. Det vurderer ikke om bygget som helhet burde rives, og det fanger verken kulturell eller sosial verdi. Den som vil rive, må redegjøre for hva som kan ombrukes av materialer, men ikke for hva som går tapt når bygget forsvinner.

Andre land arbeider med å stramme inn nettopp her. I Danmark er verktøyet «Bevar eller forklar» utviklet for å hjelpe kommuner å vurdere om et eksisterende bygg skal rives, eller om det heller bør bevares og transformeres. Prinsippet går ut på at riving bare velges når andre muligheter er undersøkt og begrunnet, slik at bevisbyrden legges på den som vil rive.³⁴ erktøyet er foreløpig ikke lovfestet, men inngår i den danske innsatsen «Bevar Mere», med en uttalt ambisjon om å innarbeide prinsippet i det danske bygningsreglementet. Logikken er den samme som i agent of change, omtalt i 3.1: ansvaret legges på den som vil endre, ikke på den som vil bevare.

3.5 Forslag til tiltak

Med bakgrunn i dette foreslås noen tiltak. Barrierene dette kapittelet beskriver, ligger ikke bare i kulturpolitikken, men spredt på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer: i plan- og bygningsloven, i arbeidsmiljøloven, i gebyrregulativene, i avgifts- og låneordninger, og i hvordan virksomheter kategoriseres i offentlige registre. Ingen enkelt myndighet forvalter dem samlet. En kulturaktør som møter dem, møter dem som en sammenhengende vegg, mens ansvaret for å bygge dem ned er fordelt på mange.

Det samme gjelder verdien. Kultur bidrar inn i flere sektors mål samtidig, til sosial bærekraft og inkludering, til lokal verdiskaping, til miljømål gjennom ombruk av eksisterende bygg, og til levende by- og tettstedsutvikling. Når verdien går på tvers, men ansvaret er delt, faller kultur lett mellom stolene.

Skal barrierene bygges ned, må ansvaret forankres hos myndighetene som forvalter det enkelte regelverket, med kultursektoren som premissleverandør for kunnskap om feltets behov. Men fordi barrierene henger sammen, holder det ikke at hver myndighet løser sin del isolert. Det krever koordinering på tvers, og at noen har et mandat til å se sammenhengen mellom regelverkene, koble myndigheter, eiendomsaktører og kulturliv, og følge en sak gjennom et system der ansvaret ellers stopper ved hver sektorgrense.

Plansystemet

1. Gi kultur egen underformålskategori i § 11-7.

- Legg til "kulturanlegg og kulturproduksjon" som eget underformål i § 11-7 nr. 1, på linje med idrettsanlegg og kjøpesenter.
- Sikre at kultur fortsatt kan inngå i underformålet «offentlig eller privat tjenesteyting». Det gir fleksibilitet til å etablere kultur i eksisterende områder uten at alt må omreguleres til kulturformål.

2. Avklar kultur som del av sentrumsformål

- Kultur er ikke eksplisitt nevnt under sentrumsformål i plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 1. Dette skaper usikkerhet om hvorvidt kulturproduksjonslokaler som øvingslokaler, studioer og verksteder faktisk er tillatt i områder regulert til sentrumsformål.
- Tydeliggjør i lovtekst eller veiledning at kulturvirksomhet, inkludert kulturproduksjon eksplisitt omfattes av sentrumsformål. Dette sikrer forutsigbarhet og likebehandling mellom kommuner.

3. Krav om kulturarenebehovsplan ved større byutviklingsprosjekter

- Ved transformasjon eller nyutvikling av områder over en nærmere fastsatt størrelse skal det utarbeides en kulturbehovsplan som del av planprogrammet. Planen skal vise eksisterende kulturvirksomhet i området, hvordan denne sikres eller erstattes, og konkrete arealkrav til kulturformål i reguleringsbestemmelsene.
- Tydeliggjør i relevant nasjonal veiledning at kommunene allerede kan stille slike krav gjennom reguleringsbestemmelser etter plan- og bygningsloven § 11-9. Trondheim kommune har i Kunst- og kulturnæringsprogram for Nyhavna, vedtatt av bystyret i 2024, fastsatt at kunst og kultur skal innarbeides i reguleringsbestemmelsene for alle relevante fremtidige detaljreguleringsplaner på Nyhavna, og viser at handlingsrommet finnes.³⁵

4. Differensierte gebyrer i plansaker etter formål

- La gebyret for behandling av reguleringsplaner avhenge av formålet, slik at regulering til kultur og andre allmenntillegte formål koster mindre enn regulering til de mest lønnsomme formålene.
- Gebyr skal ikke overstige selvkost. Selvkostprinsippet setter et tak for hva kommunen kan kreve, men ikke et gulv. Kommunene kan prise enkelte formål lavere eller gi fritak, slik enkelte allerede gjør i byggesak.

Kunnskapsgrunnlaget

5. Tydelige forventninger oppfølging av Kulturloven § 4 om kulturfeltets arealbehov.

- Bruke kulturloven til å konkretisere hvordan kommuner skal kartlegge kulturfeltets arealbehov i kommuneplanens samfunnsdel, inkludert:
 - Eksisterende kulturlokaler og arbeidsplasser
 - Vurdering av dekningsgrad og kvalitet
 - Behov for nye lokaler eller bevaring av eksisterende
- Utarbeide nasjonal veiledning eller metodikk for kartleggingen slik at denne omfatter både kulturfrivilligheten, kommunenes egne areal og det frie kulturfeltet/ kulturnæringsaktører. Siden kulturlivet i liten grad lar seg identifisere gjennom offentlige registre, må oversikten bygges i dialog med feltet selv, og kommunene trenger verktøy for hvordan.

6. Sikre kulturlivet reell medvirkning, ikke bare formell

- Kulturlivet må sikres tilgang til medvirkningsprosessene som finnes, og involveres tidlig nok til at det har noe å si. I dag er det opp til den enkelte prosess om kultur slipper til, og feltet inviteres ofte sent eller ikke i det hele tatt.
- Medvirkning må være reell, ikke en formalitet som gjennomføres for å kunne dokumentere at den er gjort. Kommunen som planmyndighet kan avvise planforslag fra utbyggere der medvirkningen ikke er tilstrekkelig ivaretatt, og bør bruke den adgangen aktivt når kulturlivet er berørt.

- For at kultur skal kunne medvirke med konkrete behov, må feltet ha et grunnlag å tale ut fra. Her henger medvirkning sammen med kunnskapsgrunnlaget etter kulturloven § 4 og med en samlende funksjon som en kulturlots, som kan oversette behovene inn i planprosessen.

7. Egne nærings- eller virksomhetskoder for kultur

- Utred om standard for næringsgruppering og tilhørende registre bør få egne koder for kulturvirksomheter som øvingsfellesskap, studioer, verksteder og spillesteder. I dag registreres slike virksomheter under andre næringer, et spillested gjerne som serveringssted, og lar seg ikke identifisere i offentlige registre.
- Det gjør kartleggingen kulturloven § 4 forutsetter, ressurskrevende for kommunene, og kulturlivets lokaler usynlige i kunnskapsgrunnlagene planleggingen bygger på. Bedre registerdata vil ikke fange hele feltet og erstatter ikke dialog med kulturlivet, men senker terskelen for å skaffe oversikten loven krever.

Byggesak og eksisterende bygg

8. Nasjonale føringer for praktisering av § 31-4

- Utarbeid veiledning til kommunene om bruk av plan- og bygningsloven § 31-4, med sikte på likere praksis og bedre forutsigbarhet. Bestemmelsen er i dag lite kjent i både byggebransjen og kulturfeltet, og praktiseringen varierer betydelig mellom kommuner.
- Tydeliggjør hvilke krav som utløses ved bruksendring, og når. Ved bruksendring er det de relevante kravene som gjelder, men hva som regnes som relevant, avklares i dag ofte først i forhåndskonferanse med kommunen. Forhåndskonferansen er et godt verktøy, men i flere kommuner er ventetiden lang. Kortere ventetid og tydeligere veiledning om hvilke krav som utløses, vil gi søkere forutsigbarhet tidligere i prosessen.
- Tydeliggjør at unntak etter § 31-4 er et virkemiddel for ombruk, ikke en omgåelse av krav, og at gebyret for unntak ikke bør overstige gebyret for dispensasjon. I dag varierer unntaksgebyret med en faktor på over tjue mellom kommuner, og i enkelte kommuner koster en lettelse mer enn en dispensasjon.

9. Riving som siste utvei

- Bygg videre på dagens krav om ombrukskartlegging i byggt teknisk forskrift § 9-7, og utvid det fra materialer til hele bygg. I dag vurderer kartleggingen bare om bygningsfraksjoner som skal fjernes er egnet for ombruk, ikke om bygget som helhet burde rives.
- Still krav om at gjenbrukspotensialet for bygget som helhet dokumenteres og vurderes før rivetillatelse gis etter plan- og bygningsloven § 20-1, med

kulturell og sosial verdi som en del av vurderingen. Den som søker riving bør måtte begrunne hvorfor bevaring og ny bruk ikke er mulig, etter modell fra det danske verktøyet «Bevar eller forklar».

10. Reduserte gebyrer for kulturformål

- Tydeliggjør i veiledning til kommunene at gebyrreduksjon eller fritak bør gis for:
 - Bruksendring til kulturformål og lavterskel kulturvirksomhet
 - Midlertidig bruksendring for kultur
 - Allmennyttige eller ikke-kommersielle kulturformål
 - Aktivisering av tomme bygg
- Gebyrinntekten kommunen avstår, er begrenset. Bygg som tas i bruk fremfor å stå tomme, gir til gjengjeld aktivitet, møteplasser og virksomhet som kommer kommunen til gode på andre måter.
- Kommuner har i dag mulighet til å redusere eller frita gebyrer, men få kommuner benytter denne muligheten. Volda kommune er et eksempel på god praksis, med fastsatt i gebyrregulativ § 1-7:

"§ 1-7. Fritak og redusert gebyr Når særlege grunnar tilseier det, kan kommunen heilt eller delvis gje fritak for kommunale gebyr i ei konkret sak. Bygge- og delesaker til allmennyttige føremål for frivillige organisasjonar og liknande, får redusert gebyret til det halve av fastsette satsar."

<https://tinyurl.com/mpmbatj2>

11. Forenklet og trinnvis bruksendring for aktivisering av tomme bygg.

- Systemet legger ikke til rette for aktivisering av tomme bygg eller lokaler. Det blir uforholdsmessig risikabelt og kostbart å teste ut kulturformål midlertidig når man må betale full pris to ganger dersom man senere ønsker permanent bruk. Dette fører til at mange velger å la bygg og lokaler stå tomme i stedet for å aktivere dem. Dette rammer særlig kulturproduksjonslokaler som øvingslokaler, studioer og verksteder som er avhengige av lav kvadratmeterpris og rask aktivisering.
- *Avklar bruk i søknadsperioden: Tydeliggjør nasjonalt hvilken bruk som er tillatt mens en bruksendringssøknad er til behandling, herunder adgangen til enkeltarrangementer innenfor rammene av eksisterende lovlig bruk. For aktører som betaler leie gjennom saksbehandlingstiden og er avhengige av rask aktivisering, er tidlig og forutsigbar avklaring avgjørende.*

Forslag til løsning:

1. Forenklet midlertidig bruksendring: Innfør egen ordning for midlertidig/tidsbestemt bruksendring til kulturformål med reduserte tekniske krav, ikke relevante dokumentkrav, lavere gebyrer og raskere saksbehandling – så lenge sikkerhet, helse og miljø er ivaretatt.

2. Trinnvis overgang: Overgang fra midlertidig til permanent bruksendring skal ikke kreve full ny søknadsprosess. Allerede gjennomførte tiltak og godkjenninger skal gjelde. Tilleggsgebyr skal kun dekke merkostnader.
3. Faglig skjønn fremfor automatikk: Bruksendring til kulturformål skal ikke automatisk utløse krav om full oppgradering til gjeldende TEK-standard. Kommunen skal ha rom for faglig skjønn i vurderingen av hvilke tiltak som faktisk er nødvendige.

Dette bør særlig gjelde allmennnyttige formål og kulturproduksjonslokaler (øvingslokaler, studioer, verksteder) som er avhengige av lav etablerings- og driftskostnad.

12. Innfør agent of change i norsk planlegging

- Legg ansvaret for å håndtere støy hos den som innfører endringen. Bygges det boliger inntil etablert kulturvirksomhet, bør boligprosjektet bekoste lydisolering og avbøtende tiltak, ikke kulturvirksomheten dempe driften. Ansvaret følger den som endrer, uavhengig av hvem som var der først.
- Prinsippet kan forankres nasjonalt i statlige planretningslinjer og konkretiseres lokalt gjennom planbestemmelser og mer offensiv bruk av hensynssoner etter plan- og bygningsloven § 11-8, som i dag i hovedsak brukes defensivt. London har gjort dette gjennom Policy D13 Agent of Change.

Andre regelverk

13. Tilpasning og avklaring i arbeidsmiljøloven

- Utred en bestemmelse i arbeidsmiljøloven tilsvarende plan- og bygningsloven § 31-4, slik at Arbeidstilsynet får et lovfestet verktøy for å tilpasse krav til eksisterende byggs forutsetninger. I dag har kommunen en slik hjemmel, mens Arbeidstilsynet vurderer hvert tilfelle uten forutsigbar åpning for søkeren.
- Utred om arbeidsmiljølovens krav og kategorier bør endres slik at de favner kulturfeltets virksomheter. Dagens regelverk er utformet for ordinære arbeidsforhold, mens kulturbransjen er organisert annerledes og bruker andre typer lokaler. Gjennomgangen må skje i dialog med feltet, slik at kravene treffer virksomheten og lokalene de skal gjelde for. Øvingsfelleskap er det tydeligste eksempelet: om samtykkekravet i § 18-9 gjelder dem, må i dag avklares sak for sak.

14. Kulturfeltet inn i utvikling av regelverk

- Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) har fått i oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet å utarbeide en plan for forenkling og modernisering av byggeteknisk forskrift (TEK).³⁶ Arbeidet startet i 2026, og hovedformålet med oppdraget er raskere og rimeligere boligbygging. Bestemmelsene som skal gjennomgås, er blant annet kravene til dagslys, utsyn og ventilasjon, og senere lyd, tilgjengelighet og brann. Dette er de samme kravene som i dag gjør ombruk til kulturformål kostbart og uforutsigbart, slik dette kapittelet har vist.

- Dette kapittelet har vist hva som skjer når regelverk utformes uten at kulturlivet er tenkt på: kultur fikk ingen plass i formålslisten, arbeidsmiljølovens kategorier passer ikke feltets organisering, og TEK ble skrevet for nybygg. Revideres forskriften nå med boligbygging alene som premiss, gjentas den samme mekanismen, og dagens barrierer videreføres i det reviderte regelverket.
- DiBK inviterer til innspillsmøter med næringen før forslagene sendes på høring. Det er ikke tilstrekkelig for å sikre at hensynet til kulturbruk ivaretas: innspillsmøter forutsetter at kulturaktørene selv følger med på prosessen, møter på eget initiativ og når frem i konkurranse med en samlet byggenæring. DiBK bør i stedet etablere en referansegruppe eller tilsvarende der kultursektoren er fast representert i revisjonsarbeidet, slik at hensynet til ombruk og kulturbruk vurderes systematisk før reglene vedtas, ikke er avhengig av at noen husker å fremme det.

15. Kommunal kulturlots-funksjon

- Det kan vurderes å etablere en rådgiverfunksjon i de større kommunene etter modell fra Stockholm, Göteborg og Malmö, der en kulturlots fungerer som bindeledd mellom kulturaktører, eiendomseiere, utviklere og kommunens egen forvaltning. Funksjonen forutsetter fagkompetanse på plan- og byggesak kombinert med nettverk i kulturlivet og eiendomsbransjen.
- For kulturaktører gir funksjonen bistand til å finne lokaler, forstå hvilke krav som gjelder og navigere søknadsprosessene. For eiendomseiere gir den hjelp til å finne kulturvirksomhet til ledige lokaler.
- Funksjonen erstatter ikke regelverksendringene foreslått over, men senker kostnaden, bryter ned siloene ved å navigere dagens system. Den krever ingen lovendring og kan etableres innenfor kommunenes eksisterende handlingsrom.

4. Økonomiske rammebetingelser

4.1 Statlig finansierte ordninger for kulturarenaer

Det finnes i all hovedsak fire statlige tilskuddsordninger for kulturarenaer.³⁷

Ordningen for **Desentralisert ordning for kulturbygg** forvaltes av fylkeskommunene og har ulike kriterier i hvert fylke, **ARENA** i Kulturrådet er forbeholdt profesjonelle aktører og vurderer etter faglig innhold, profesjonalitet og kvalitet og **Kulturrom** gir tilskudd til tiltak som kan beskrive et lokalt behov og der det vil komme mange aktører innen frivillighet og/eller det frie kulturlivet til gode. Over statsbudsjettet gis også tilskudd til **nasjonale kulturbygg** som er forbeholdt institusjoner eller tiltak med en tydelig nasjonal oppgave eller landsdelsfunksjon.

- Kulturrom gir tilskudd til søkere innen feltene musikk, teater og dans som utøver eller legger til rette for kulturaktivitet som kommer mange til gode. Søker må kunne vise til aktivitet gjennom hele året og et langsiktig perspektiv. Her kan det søkes til akustiske utbedringer av lokaler, lydisolasjon ved etablering av rom, og til tiltak som dansegulv, scene, og teknisk utstyr til lokaler.
- ARENA (Kulturdirektoratet) skal bidra til at det profesjonelle prosjektbaserte kunst- og kulturfeltet i hele landet innen billedkunst, scenekunst, musikk, litteratur, tverrkunstneriske uttrykk og det frie kulturvernet har tilrettelagt, bærekraftig og hensiktsmessig infrastruktur for produksjon, formidling og faglig utvikling.
- Desentralisert ordning for kulturbygg: Tilskuddene skal bidra til egnede lokaler, bygninger og utearenaer som gir rom for ulik kulturell virksomhet. Tilskudd kan gis til kulturhus, flerbrukslokaler eller spesiallokaler for kunst og kultur, som bibliotek, bygg for museum eller andre kulturverntiltak, scenekunstlokaler, konsertsal eller formidlingslokaler for billedkunst. Midlene forvaltes av fylkeskommunene etter søknad fra kommuner.
- Nasjonale Kulturbygg: Museum og andre kulturinstitusjoner kan søke Kultur- og likestillingsdepartementet om investeringsmidler til nasjonale kulturbygg. Det gis tilskudd til bygninger og lokale for institusjoner og tiltak som har en nasjonal oppgave, en landsomfattende funksjon eller en viktig landsdelsfunksjon

Hvordan fungerer ordningene sammen

Nasjonale kulturbygg er forbeholdt de store kulturbygg-prosjektene og med lange prosesser og avklaringer og over statsbudsjettet bevilges det ca 500 MNOK per år. Samlet sett tildeler de tre øverste ordningene ca 200 MNOK årlig og det har blitt påpekt at ordningene kan være overlappende.

Arena-ordningen til Kulturdirektoratet er for det profesjonelle kulturfeltet og fagfelle vurderes etter kunstnerisk skjønn. Mye av den frivillige kulturaktiviteten når ikke opp eller er ikke aktuelle søkere til denne ordningen. Tall fra Kulturdirektoratet viser at ARENA mottar langt flere søknader enn det er midler til å finansiere.

Desentralisert ordning for kulturbygg er et av de viktigste nasjonale virkemidlene for investeringer i kulturarenaer. Ordningen bidrar til finansiering av et stort antall kulturbyggprosjekter over hele landet og er særlig viktig for lokale og regionale kulturarenaer. Samtidig peker både evalueringer, høringsinnspill og aktører i feltet på betydelige utfordringer knyttet til ordningens finansiering og forvaltning. En gjennomgående kritikk er at ordningen framstår som underfinansiert sett opp mot behovene i sektoren.

Kulturroms årsrapporter viser at tilskuddsordningen over tid har vært betydelig underfinansiert forhold til behovene i feltet. Ved hver tildelingsrunde må ordningen avslå et stort antall søknader som vurderes som tilskudssverdige. I Kulturrom ser vi også en viktig kunnskapsmangel; Ordningens mandat er avgrenset til teknisk utstyr og akustiske tiltak, og omfatter ikke bygningsmessige investeringer som ombygging, oppgradering av elektriske anlegg, ventilasjon, universell utforming, sanitærfasiliteter eller andre bygningstekniske tiltak. Søknadsmengden fanger derfor ikke opp de reelle behovene til landets kulturrom, kun en brøkdel.

Det mangler en systematisk kunnskap om det samlede investeringsbehovet for kulturarenaer i Norge fordi alle behovene ikke registreres gjennom eksisterende tilskuddsordninger.

Vedlikeholdsbehov og reinvesteringer ved eksisterende kulturbygg forventes å vokse betydelig i årene framover. I tillegg viser Kulturroms prosjekt *Gjengklang* noen indikasjoner på omfanget av planlagte kulturlokaler rundt om i landet. Prosjektet antyder at det finnes et betydelig udekket behov for investeringer i kulturbygg og kulturarenaer, men det mangler fortsatt en helhetlig oversikt over omfanget og karakteren av disse behovene.

Underfinansiering ser ut som overlapp

Arbeidsdelingen mellom ARENA, Desentralisert ordning og Kulturrom finnes allerede i retningslinjene. ARENA dekker bygg og infrastruktur for det frie, profesjonelle feltet; Desentralisert ordning dekker selve bygningsmassen i kulturbygg over hele landet; Kulturrom dekker akustikk, lydisolasjon og teknisk utstyr til lokaler for utøvende kultur. Ordningene avgrenser eksplisitt mot hverandre. Når flere utredninger og meldinger likevel beskriver overlapp, er det ikke fordi ordningene gjør samme jobb. Det er fordi ingen av dem er store nok til å bidra med nok midler til den enkelte søker.

Ordningene gir små summer til enkeltinvesteringer — og de er ikke rigget for å gjøre noe annet. Et ambisiøst prosjekt har få steder å gå for en substansiell nasjonal medfinansiering. Det finnes ingen dør å gå til for en betydelig sum fra statlig hold, med

ett unntak: Nasjonale kulturbygg. Og selv der er hovedregelen maksimalt en tredel av kostnadene, forbeholdt institusjoner med en nasjonal oppgave, en landsomfattende funksjon eller en viktig landsdelsfunksjon. Derfor banker det samme prosjektet på flere dører - ikke fordi ordningene overlapper, men fordi ingen av dem, heller ikke den største, kan bidra med et beløp som blir en tilstrekkelig andel av investeringsbehovet. Det er underfinansiering som ser ut som overlapp.

Med en kommuneøkonomi i knestående der det meldes om kutt, kutt, kutt over hele linja – er det viktig å avklare hva statens framtidige rolle i finansiering i etablering og oppgradering av lokale kulturarenaer skal være - og at det blir mer forutsigbart i en tidlig fase hva slags midler det er tilgang på.

Case-studie fra Telemarksforskning

Kulturrom engasjerte vinteren 2026 Telemarksforskning til å gjennomføre en komparativ studie av noen utvalgte kulturarenaer. På tvers av casene i studien fremkommer et gjennomgående økonomisk dilemma mellom ønsket om lave terskler for deltakelse og behovet for økonomisk bærekraft i drift av kulturarenaer. Arenaene søker i stor grad å tilby gratis eller rimelige tilbud til barn, unge, frivillige og det frie kulturfeltet, samtidig som de må sikre tilstrekkelige inntekter til å opprettholde aktivitet og drift over tid. Dette skaper et kontinuerlig spenn mellom kulturpolitiske mål og økonomiske realiteter.

Flere av casene viser hvordan kulturarenaer utvikler hybride økonomiske strategier for å håndtere denne spenningen. Nordstrand kulturarena beskriver eksempelvis en bevisst modell hvor lave leiepriser for kunstnere og frivillige subsidieres gjennom mer kommersielle leietakere og arrangementer med høyere betalingsevne. Tilsvarende benytter Kulturkammeret og Ungdommens hus inntekter fra utleie og voksenarrangementer til å finansiere gratis eller rimelige tilbud til barn og unge.

Studien peker samtidig på at slike modeller ofte er sårbare, og i stor grad avhengige av kontinuerlig mobilisering av nye inntektskilder og prosjektmidler.

Forskningen viser også at frivillig arbeid og betydelig egeninnsats utgjør en sentral del av kulturarenaenes økonomiske bærekraft. I flere av casene legger daglige ledere, styremedlemmer og frivillige ned arbeid som langt overstiger lønnet kapasitet. Denne “skjulte økonomien” bidrar til å redusere driftskostnader betydelig, men gjør samtidig arenaene sårbare for personavhengighet og utskiftning av nøkkelpersoner. Økonomisk bærekraft handler derfor ikke bare om finansiering i tradisjonell forstand, men også om tilgang på stabile frivillige ressurser og lokal mobiliseringsevne.

Studien identifiserer videre flere strukturelle forskjeller mellom ulike organiseringsformer. Ideelle og organisasjonseide kulturhus har ofte større fleksibilitet i drift og tilgang til enkelte tilskuddsordninger, men bærer samtidig høy økonomisk risiko knyttet til marked, publikum og vedlikehold. Helkommunale modeller framstår som mer forutsigbare økonomisk, men med mindre handlingsrom og fleksibilitet. Hybridmodeller, hvor kommunal finansiering kombineres med ideell drift og prosjektmidler, kan gi økt

kapasitet og finansieringsmuligheter, men er samtidig administrativt komplekse og avhengige av langsiktig tillit mellom aktørene.

Funnene samsvarer med nordisk forskning på kulturarenaer og kulturhusøkonomi. Lindqvist (2026) beskriver kulturaktører som «lågbetalende men værdeskapende» leietakere, og peker på behovet for særskilte leie- og finansieringsmodeller for å sikre stabile kulturarenaer.

Erfaringene fra casene i denne studien understøtter dette bildet, og viser at økonomisk bærekraft for kulturarenaer ofte er avhengig av et samspill mellom offentlige tilskudd, prosjektfinansiering, egeninntekter, lokale samarbeid og frivillig innsats.

4.2 Samfinansiering

Funnene fra Telemarksforsknings casestudie viser at kulturarenaer sjelden finansieres gjennom én enkelt inntektskilde. Tvert imot er de fleste arenaene avhengige av et samspill mellom offentlige tilskudd, kommunale bidrag, prosjektmidler, private stiftelser, næringsliv, egeninntekter og frivillig innsats. Studien beskriver dette som en form for «lappeteppeøkonomi», der ulike finansieringskilder kombineres for å muliggjøre både investeringer og løpende drift.

På investeringssiden viser casene at større utviklingsprosjekter sjelden realiseres uten samfinansiering. Kulturarenaene kombinerer ofte statlige virkemidler som Kulturrom, spillemidler og prosjektstøtte med kommunale bidrag, lokale stiftelser, banker, kraftlag og frivillig egeninnsats. Erfaringene tyder på at det nettopp er kombinasjonen av finansieringskilder som gjør større rehabiliterings- og utviklingsprosjekter mulig.

Flere av casene illustrerer hvordan kommuner kan spille ulike roller i slike modeller. I noen tilfeller fungerer kommunen som direkte investeringspartner gjennom eierskap, lån eller finansiering av bygg og nøkkelstillinger. I andre tilfeller bidrar kommunen med prosjektmidler, leieavtaler eller ved å stille lokaler til disposisjon. Samtidig viser studien at kommunal medvirkning ofte er avgjørende for å utløse andre finansieringskilder og redusere risikoen for øvrige samarbeidspartnere.

Studien viser også at private og lokale aktører kan spille en viktig rolle i finansieringen av kulturarenaer. Lokale sparebankstiftelser, kraftlag og næringsliv trekkes fram som sentrale bidragsytere i flere av casene. Disse aktørene bidrar både med kapital, forskuttering av offentlige tilskudd og konkrete varer eller tjenester. I enkelte tilfeller framstår lokale private aktører som avgjørende for at prosjekter kan gjennomføres, særlig i kommuner med begrenset økonomisk handlingsrom.

Et sentralt funn er samtidig at dagens virkemiddelapparat i større grad støtter investeringer, utstyr og tidsavgrensede prosjekter enn langsiktig drift. Flere informanter beskriver en situasjon der det er relativt gode muligheter for å finansiere

enkeltprosjekter, mens det er betydelig vanskeligere å sikre stabil finansiering av bemanning, vedlikehold og den daglige driften som gjør aktivitetene mulig. Dette fører til at mange arenaer bruker betydelige ressurser på kontinuerlig søknadsarbeid og prosjektutvikling.

Kostnadene ved selve etableringen kommer i tillegg, og dekkes ikke av noen av ordningene. Før en kulturarena kan ta i bruk et lokale, påløper kommunale gebyrer, konsulentbistand og avklaringer i bruksendringsprosessen, slik kapittel 3 beskriver. For Svømmehallen Scene i Bodø utgjorde kommunale behandlingsgebyrer 606 000 kroner og konsulentbistand 918 000 kroner.³⁸ Reduseres etableringskostnadene, frigjøres midler til driften som i dag er vanskeligst å finansiere.

Casene viser videre at samfinansiering ikke bare handler om kapital, men også om risikodeling. De mest robuste modellene ser ut til å være de hvor risiko og ansvar fordeles mellom flere aktører. Kommunal grunnfinansiering, private bidrag, prosjektmidler og frivillig innsats bidrar samlet til å redusere sårbarheten som oppstår dersom én finansieringskilde faller bort. Samtidig viser studien at arenaer uten en form for grunnfinansiering ofte blir mer avhengige av enkeltpersoner, frivillig arbeid og kortsiktige prosjektmidler.

Erfaringene fra casene peker derfor på at offentlig-private samarbeid kan være et viktig virkemiddel for utvikling av kulturarenaer, men at slike samarbeid fungerer best når partene har tydelige roller, langsiktige forpliktelser og en felles forståelse av både kulturarenaens samfunnsverdi og de økonomiske forutsetningene for drift.

Kultur og MVA

Merverdiavgiftssystemet er en egen økonomisk rammebetingelse for kulturarenaer. Hovedregelen i mva-systemet er at virksomheter som krever inn mva på det de selger, til gjengjeld får trukket fra mva på det de kjøper inn. Kulturvirksomhet som konserter og forestillinger er imidlertid unntatt mva: det legges ikke mva på billettene, men virksomheten mister samtidig fradraget for mva på egne kostnader. For en kulturarena betyr det at hver investering og hver driftskostnad i praksis blir 25 prosent dyrere enn for en avgiftspliktig virksomhet. Det samme gjelder utleieren: en gårdeier som leier ut til kulturvirksomhet, mister fradraget for investeringer i lokalene, og kultur blir dermed en strukturelt dyrere leietaker enn for eksempel kontor. For arenaer med en blanding av avgiftspliktige og ikke-avgiftspliktige leietakere, slik øvingsfellesskap og kultursentre gjerne har, må fradraget i tillegg beregnes med fordelingsnøkler og justeres løpende i ti år etter en investering, noe som krever omfattende dokumentasjon. Utslagene er betydelige: for øvingsfellesskapet OLYP utgjør forskjellen i fradrag om lag 1,25 millioner kroner på en investering på 10 millioner, sammenlignet med en situasjon der alle leietakere var avgiftspliktige.³⁹

Lånefinansiering

Tilgang til lån er en egen barriere. Banker krever normalt sikkerhet, i praksis pant i fast

eiendom, og her ligger kulturaktørenes første utfordring: de fleste eier ikke byggene de holder til i. Investeringene de gjør i leide lokaler, i akustikk, ventilasjon, scener og teknisk infrastruktur, blir fysisk del av et bygg som tilhører noen andre, og kan ikke pantsettes av den som har betalt dem. Øvingsfellesskapet OLYP har investert om lag 30 millioner kroner over fire byggetrinn i et leid garasjeanlegg; verdiene er reelle, men gir ingen sikkerhet å låne på.⁴⁰ For organisasjoner uten egne bygg forutsetter lånefinansiering derfor i praksis at noen stiller garanti. For idrettslag er dette løst: med kommunal garanti får idrettslag tilgang til langsiktige lån med gunstige betingelser, fordi banken tar mindre risiko når kommunen garanterer.⁴¹ Kommuneloven setter samtidig en grense for hvem kommunen kan garantere for: det kan ikke stilles garanti som innebærer vesentlig økonomisk risiko, eller som er stilt for næringsvirksomhet.⁴²

For kulturarenaer skaper denne grensen et særskilt problem, og det henger sammen med hvordan arenaene drives. En kulturarena finansierer typisk driften gjennom utleie: musikere leier øvingsrom, kunstnere leier atelier, arrangører leier scenen. Leieinntektene er ikke en kommersiell tilleggsvirksomhet, de er selve driftsmodellen, og som kapittel 4.2 har vist, holdes prisene bevisst lave for at kulturaktører med svak økonomi skal ha råd til å være der. Overskudd kan ikke tas ut. Men i lånemarkedet plasserer de samme leieinntektene arenaen i kategorien næringseiendom. Banken vurderer da virksomheten med samme målestokk som et hotell eller et kontorbygg, virksomheter som kan øke prisene for å bedre inntjeningen. En kulturarena kan ikke uten videre øke inntektene gjennom høyere priser uten å redusere tilgjengeligheten og aktiviteten den er satt til å skape. Dermed blir den vurdert etter økonomiske kriterier utviklet for kommersielle eiendommer, samtidig som den forventes å levere verdier som ikke kan måles i markedspris eller arealavkastning.

Konsekvensen kan leses i regnskapene. Stiftelsen Bergen Kjøtt, en ideell stiftelse som driver et av landets største kulturproduksjonshus, finansierte kjøpet av bygget i 2019 med et banklån på 21 millioner kroner på ordinære markedsvilkår. De årlige rentekostnadene har siden doblet seg, fra 800 000 kroner i 2019 til 1,6 millioner kroner i 2024, og overstiger nå den årlige driftsstøtten stiftelsen mottar fra kommunen.⁴³ På markedsvilkår bærer arenaen renterisikoen alene, uten mulighet til å øke inntektene tilsvarende uten å undergrave formålet. Kontrasten viser hva en garanti betyr: Haugesund barne- og ungdomsteater kjøpte i mars 2025 en seksjon på om lag 580 kvadratmeter til 15 millioner kroner, etter 54 år som leietaker. Kjøpet ble muliggjort av kommunal lånegaranti, som ga foreningen tilgang til gunstigere lånevilkår, i tråd med Haugesund kommunes vedtatte strategi for at frivillige organisasjoner skal kunne eie egne lokaler.⁴⁴ Hvordan grensen mot næringsvirksomhet skal trekkes for arenaer med utleiebasert drift, vurderes imidlertid sak for sak i hver kommune, og utfallet er ikke forutsigbart for noen av partene.

Enkelte kommuner har vist at handlingsrommet kan brukes. Haugesund kommune vedtok i 2019 retningslinjer for kommunal lånegaranti som eksplisitt omfatter organisasjoner innen kultur, idrett og frivillighet. Retningslinjene dekker to behov dette kapittelet har beskrevet: garanti for lån til forskuttering av spillemidler og kommunale

tilskudd, som ellers utbetales sent i prosjektløpet, og garanti for lån til organisasjonens egen del av anleggskostnadene, med ramme på inntil 20 millioner kroner per anlegg og varighet på inntil 30 år. Hvert garantivedtak forutsetter en konkret risikovurdering og godkjenning fra Statsforvalteren. Retningslinjene avklarer dermed rammene, men ikke grensedragningen mot næringsvirksomhet, som fortsatt vurderes sak for sak.

4.3 Et nytt virkemiddel for varig kulturinfrastruktur

Dette kunnskapsgrunnlaget viser at kulturlivet er avhengig av egnede lokaler for å øve, produsere og framføre. Mye av aktiviteten foregår i bygg kulturaktørene leier, ofte på korte og usikre vilkår. Når eiendomsverdiene stiger og presset på sentrale lokaler øker, er leietakere med begrenset betalingsevne – herunder mange kulturaktører – blant de mest utsatte for å miste tilgangen.

Problemet er ikke forbeholdt det frie feltet. Stadig oftere er det også kommunen selv som er leietaker, fordi den mangler investeringskapital til å eie og drifte kulturbygg utover sine kjerneoppgaver. Da betales det husleie på kommersielle vilkår – samtidig som kommunen investerer betydelige beløp i innvendig oppgradering av et bygg den ikke eier. Verdien av investeringen tilfaller gårdeier, og fellesskapets skatte kroner bygger ingen varig verdi. Bildet forsterkes av en langsiktig trend: siden 1980-tallet har kommunene solgt unna mye av eiendommen som kunne vært brukt til kultur, og i praksis overlatt tilgangen til kulturlokaler til privatmarkedet.

Et spørsmål som i liten grad er belyst, er hvordan offentlige kulturmidler fordeler seg mellom aktivitet og lokaler. Mye av egeninntekten og støtten til kulturaktører i leide bygg går til husleie og til investeringer i bygningsmasse de ikke eier, slik at verdien tilfaller byggets eier snarere enn kulturfeltet. I Norge finnes det i dag ingen samlet kunnskap om hvor stor andel av kulturstøtten som på denne måten går til leie og til investeringer i leid bygningsmasse.

Fra andre land finnes dokumentasjon som belyser mekanismen. I Storbritannia fant Music Venue Trust at 67 prosent av krisemidlene fra Culture Recovery Fund innen musikkfeltet ble betalt videre til utleiere (gjengitt i New Statesman, 2022). I San Francisco var stigende leiekostnader og fortrenghing av kulturlokaler bakgrunnen for at Community Arts Stabilization Trust (CAST) ble etablert i 2013 – en modell som siden inspirerte blant annet Londons Creative Land Trust (World Cities Culture Forum, 2025). Tilsvarende systematisk dokumentasjon mangler foreløpig i Norge.

Mellom tilskudd og bank finnes det i dag ingen finansieringsordning innrettet mot kjøp og langsiktig eierskap av eiendom. Tilskuddene er ikke ment for det, og bankene vurderer kulturaktører som låntakere med høy risiko og lite sikkerhet utover bygget selv. Utfordringen er altså ikke mangel på initiativ eller aktivitet, men at det mangler en struktur som gir kulturaktører stabilt eierskap eller langsiktig sikkerhet i lokalene de bruker – og som leder offentlig og privat kapital inn i varige verdier for kulturlivet.

Det finnes norske eksempler på at varig eierskap til kulturbygg lar seg løse, men gjennom ulike modeller, ikke én felles. Flere byer internasjonalt har etablert en samlende struktur for nettopp dette. Spørsmålet er om Norge kan gjøre det samme på nasjonalt nivå, gjennom et eget virkemiddel: en Kulturbyggstiftelse. Et slikt virkemiddel kan sitte på den kompetansen og kapitalen mange kommuner i dag mangler – gå inn som medeier, garantist eller arealforvalter – og dermed også være en løsning for kommuner som verken kan eie og drifte selv eller ønsker å fortsette å betale markedsleie uten å bygge varig verdi. Den kan også spille på lag med eiendomsutviklere og -forvaltere som areal der de ønsker eller pålegges å invitere kultur inn.

Se vedlegg fra Creative land trust for en utfyllende beskrivelse av utfordringsbildet og en skisse til potensiell løsning.

4.4 Tiltak

Avklar adgangen til kommunale lånegarantier for kulturaktører

- Avklar nasjonalt, for eksempel i forskrift eller veiledning til kommuneloven § 14-19, hvordan ideelle kulturaktører med utleiebasert drift skal vurderes opp mot forbudet mot å garantere for næringsvirksomhet. Vurderingen bør ta hensyn til hva leieinntektene er i virksomheten: for kulturarenaer er utleie til lav pris selve driftsmodellen, ikke kommersiell virksomhet, og overskudd kan ikke tas ut.
- Synliggjør i nasjonal veiledning at kommunene allerede kan stille garanti for kulturorganisasjoner innenfor dagens regelverk, slik Haugesund kommunes retningslinjer fra 2019 viser.

Sterkere kobling mellom offentlige midler og varig verdi. Sikre at offentlig støtte i større grad bidrar til eierskap eller langsiktig sikkerhet, slik at verdien blir værende i kulturlivet.

En nasjonal modell for felles eierskap og forvaltning av kulturbygg. Vurdere etablering av en allmenntilgjengelig stiftelse (arbeidstittel: Kulturbyggstiftelsen) som kjøper, eier og forvalter bygg over tid, leier ut til rimelig pris og ikke kan ta utbytte – organisert som et samarbeid mellom stat, kommuner, private og filantropiske aktører og lokale driftsoperatører.

På uavhengig grunnlag eller som en del av Kulturbyggstiftelsen bør det vurderes:

- **En statlig garantert låneordning for kulturell infrastruktur.** En «husbank for kultur» etter modell fra de statlige garantiene for sosial boligbygging, som gjør det mulig å låne til kjøp og istandsetting uten personlige garantier. (kan organiseres som en del av Kulturbyggstiftelsen)

- **Strategisk bruk av offentlige bygg.** Legge til rette for at tomme eller lite brukte kommunale og statlige bygg kan overføres eller leies ut langsiktig til kulturformål framfor å selges.
- **Mobilisering av privat og filantropisk kapital, og samarbeid med utbyggere.** Ordninger som gjør det mulig for sparebankstiftelser og impact-investorer å gå inn som medeiere, ikke bare tilskuddsytere, og som gjør det enklere for private utbyggere å bidra med kulturareal (teste en leie-til-eie-modell).

Utred nasjonal ordning for finansiering av kulturarenaers byggekjøp

- Utred en statlig garanti- eller låneordning for ideelle kulturarenaers kjøp og rehabilitering av bygg, herunder om en garantiordning eller en rentekompensasjonsordning er best egnet. I dag avhenger tilgangen til forsvarlig finansiering av den enkelte kommunes retningslinjer og økonomi, noe som forsterker de geografiske forskjellene evalueringene av dagens tilskuddsordninger allerede peker på.

Momskompensasjon for investeringer i kulturbygg og andre frivilligdrevne møteplasser

- Utred en kompensasjonsordning for merverdiavgift ved bygging og rehabilitering av kulturbygg, etter modell av idrettens momskompensasjonsordning. Idrettens ordning ble etablert i 2010 og omfatter alle som oppfyller vilkårene for spillemidler til idrettsanlegg (med unntak av kommuner, fylkeskommuner og kommunale foretak).

Inntil en eventuell lavmoms for kultursektoren er på plass, er en momskompensasjonsordning for investeringer i bygg det pragmatiske og tilgjengelige virkemidlet. En slik ordning for kultur vil fjerne en kostnadsulempe på inntil 25 prosent av investeringen som i dag rammer kulturbygg — og være forutsigbar og regelstyrt.

Det bør vurderes om ordningen skal omfatte kvalifiserte eiere uavhengig av organisasjonsform: ikke bare frivillig- og organisasjonseide bygg, men også aksjeselskap med kulturelt og ideelt formål. Mange profesjonelt drevne kulturarenaer er organisert som AS uten kommersielt overskuddsformål, og faller i dag mellom frivillighetens ordninger og det ordinære avgiftssystemet.

Forslaget bygger på et spor Stortinget allerede har staket ut: ved behandlingen av Dokument 8:73 S (2025–2026), jf. Innst. 168 S (2025–2026), ba Stortinget 26. mars 2026 regjeringen vurdere en egen momskompensasjonsordning for organisasjonseide kulturbygg, og knyttet det videre arbeidet til kulturarenastrategien.

5. Samarbeid med private aktører og koblinger til eiendoms- og leiemarkedet

Innledning

Mye kulturaktivitet hviler på leie i det private markedet, derfor er eiendomsmarkedets logikk avgjørende. Flere kommuner har solgt unna eiendom og er selv leietakere eller subsidierer husleie.

Kulturlivet har alltid tatt i bruk bygg som ikke opprinnelig var bygget for kultur. Fabrikker, forsamlingshus, skoler, kinoer og garasjeanlegg er gjort om til scener, øvingslokaler og verksteder. Det er en del av kulturfeltets egenart, og det har gjort kulturaktørene til noen av dem som er best på å se muligheter i eksisterende bygningsmasse og ta den i bruk. Dette møter nå en bredere politisk ambisjon. Regjeringens arkitekturstrategi Rom for kvalitet slår fast at vi ved utvikling av byer og steder skal benytte allerede bebygd areal og ombruke eksisterende bygninger, og at kommunene bør sette av areal til møteplasser som kultur- og nabolagshus.⁴⁵ Sett fra kulturlivets side: mange kulturaktører mangler egnede lokaler, samtidig som bygg og lokaler står tomme. Regjeringen har varslet en nasjonal kulturarenastrategi som skal ta utgangspunkt i nettopp dette, og se på hvordan eksisterende bygg og lokaler i større grad kan tas i bruk til kulturformål, og hvordan ressursene som allerede finnes, kan brukes mer effektivt⁴⁶.

Da blir kulturlivets erfaring med ombruk en viktig ressurs. Men erfaringen møter et system som i liten grad er innrettet for å ta eksisterende bygg i bruk. Byggebransjen har i hovedsak vært bygd opp rundt nybygg, og derfor henger regelverket etter, slik kapittel 3 viser. Dette kapittelet ser på den andre siden av det samme: eiendoms- og leiemarkedet som mye kulturaktivitet er avhengig av, og hvorfor det ofte er krevende for kultur å få tilgang til lokaler på vilkår feltet kan bære.

5.1 Tilgang til lokaler

Tilgang til egnede lokaler er en gjennomgående utfordring for kulturaktører i hele landet. Utfordringen handler i mindre grad om at det mangler bygg, og mer om hvilke bygg som gjøres tilgjengelige: kulturlivet får i hovedsak tilgang til bygg som er holdt utenfor det lønnsomme eiendomsmarkedet. Hvorfor disse byggene blir ledige for kulturbruk mens andre holdes tilbake, henger sammen med hva eieren kan tjene på dem.

Hvordan denne utfordringen arter seg, varierer også med hvor i landet man er. I de største byene handler det mest om press på arealer og pris, i mindre kommuner mer om å ta i bruk og drifte bygg som allerede finnes. Denne forskjellen ligger under hele kapittelet, og behandles samlet til slutt.

Kulturformål krever sjelden den fulle rehabiliteringen et boligprosjekt ville utløst, og tilpasningene er ofte mindre. Det gjør ombruk til kultur både rimeligere og mer klimavennlig enn nybygg, slik det er nærmere vist i det vedlagte urbanismekapittelet.

Hvilke bygg kulturlivet faktisk får tilgang til, viser et tydelig mønster. Det går igjen i Kulturroms dialog med aktører som etablerer seg i eksisterende bygg, i Telemarksforsknings casestudie av seks lokale kulturarenaer, og i undersøkelsene fra det vedlagte urbanismekapittelet. Bergen Kjøtt holder til i et tidligere industribygg, Vonheim på Tysnes er et organisasjonseid forsamlingshus, og Det umulige huset i Rauma er under etablering i en tidligere brakke som senere har vært kino. Disse og de øvrige eksemplene er nærmere omtalt i håndbokens kapittel 3.

Et gjennomgående trekk er at byggene kulturlivet får tilgang til, ofte er bygg som av ulike grunner ikke er aktuelle for mer lønnsom utvikling. Som vist i kapittel 3 prises eiendom etter hva planen tillater, ikke etter hva som står der, og et bygg som kan utvikles til bolig eller næring, gir eieren høyere verdi enn kulturutleie. Så lenge den muligheten er åpen, vil eier vanligvis holde bygget tilbake i påvente av den mest lønnsomme bruken. Kultur blir først et aktuelt alternativ når noe tar bygget ut av denne konkurransen.

Vern er den tydeligste av disse mekanismene. I Kulturroms dialog med aktører pekes det på at vernestatus i praksis ofte er det som åpner et bygg for kulturbruk. Når vern begrenser muligheten til å rive eller bygge om, faller den mest lønnsomme utviklingen bort, og kultur blir et reelt alternativ for eier. Møre Støyper i Volda, et verneverdig industribygg som hadde stått ubrukt siden 1967, er et eksempel. Vernestatusen gir i tillegg foreningen tilgang til finansieringskilder som Kulturminnefondet og Riksantikvaren. At vern er den sikreste inngangsporten, er samtidig en del av utfordringen. Det betyr at kulturlivets tilgang i stor grad avhenger av en status som er gitt av andre grunner enn kultur, og at de mange byggene uten vern forblir utilgjengelige selv når de står tomme.

Vern er likevel ikke den eneste grunnen til at et bygg blir tilgjengelig for kultur, og de andre grunnene gir ofte mer usikre vilkår. For noen bygg er tilgangen bare midlertidig, fordi eieren venter på noe annet. Seb's Hotel i Hamar fikk tilgang til en nedlagt metodistkirke fordi eieren hadde fått tillatelse til å rive, men ikke fått godkjent nybygget som skulle erstatte den. For eieren ga det da mening å finne en leietaker som kunne ta vare på bygget i mellomtiden. Die Tankstelle i Molde driver i en tidligere bensinstasjon som eieren har planer om å rive til fordel for leiligheter og næring. I begge tilfellene er kulturbruken et opphold mellom to andre planer for bygget.

Hvem kulturaktøren leier av, har mye å si for hvor trygg tilgangen er over tid. Når kulturlivet får tilgang til bygg er det nettopp fordi de er holdt utenfor det lønnsomme markedet, kan tilgangen trekkes tilbake idet markedet igjen får interesse, eller idet vernet eller midlertidigheten opphører. Fordi de fleste kulturaktører leier framfor å eie, investerer de samtidig i bygg de verken eier eller kan stille som sikkerhet for lån. Hvem som eier bygget, og om eieren har et formål som rommer kultur, blir dermed avgjørende.

5.2 Eiendomsmarkedets logikk

Kapittel 3 forklarte hvorfor det ofte lønner seg å rive og bygge nytt: en tomt prises etter hva reguleringsplanen tillater, ikke etter hva som står der, og et eksisterende bygg regnes da som en kostnad mer enn en verdi. Den samme prislogikken forklarer ikke

uten videre hvorfor ledig areal som allerede står der, ikke tilbys kultur til en lav leie heller enn å stå tomt. Svaret ligger i hvordan næringseiendom forvaltes.

Den som eier næringseiendom, kan ha to ulike roller - som utvikler eller forvalter. Eiendomsutvikleren skaper verdi ved å bygge nytt eller bygge om, og tar høy risiko mot utsikt til høy gevinst. Eiendomsforvalteren eier et bygg som allerede står, og lever av stabile leieinntekter over tid. Begge rollene kan gi kultur tilgang. Ofte er det utvikleren som gir kulturaktører tilgang til lokaler i et område som er under utvikling, og den rollen behandles i 5.4. Men spørsmålet om hvorfor et bygg som allerede står ledig ikke tilbys kultur til lav leie, ligger hos forvalteren. Forvalteren måler enhver leieavtale mot hva arealet ellers kunne gitt.

Det står mye ledig areal i norske byer. Mallings & Co målte rundt 740 000 kvadratmeter ledig kontorareal i Stor-Oslo i fjerde kvartal 2024.⁴⁷ Likevel tilbys dette sjelden rimelig til kulturformål. Et byggs verdi følger av leieinntekten delt på et avkastningstall, yield, slik at lavere leie gir lavere verdi når avkastningskravet ligger fast. Avgjørende er at et bygg ikke verdsettes etter dagens faktiske leie, men etter den leien arealet forventes å gi over tid. Så lenge et lokale står tomt, kan eieren derfor fortsatt regne det som verdt full markedsleie, fordi tomgangen antas å være forbigående og lokalet før eller siden leid ut til markedspris. En bindende avtale om lav kulturleie erstatter denne forventningen med en faktisk leie under markedsnivå, låst for hele avtaleperioden. Da faller verdien arealet var forutsatt å ha, og fordi et bygg verdsettes på denne måten ved salg, refinansiering og i regnskapet, viser tapet seg ikke bare ved et salg, men hver gang bygget verdsettes. Slik kan en eier tape mer på å leie ut billig til kultur enn på å la lokalet stå tomt, ikke av uvilje mot kultur, men av hvordan verdi beregnes. At kulturbruk slår ut som et verditap, henger nettopp sammen med at arealet vurderes på samme premiss som ordinært utleieareal. Spørsmålet om hvordan kulturareal kunne vært skjermet fra den vurderingen, kommer kapittelet tilbake til i omtalen av tiltak.

Det samme regnestykket kan likevel bli annerledes, avhengig av hva eieren ellers eier. En forvalter med flere eiendommer i samme område har ikke bare det enkelte bygget å regne på. Kulturaktivitet kan gjøre et område mer attraktivt og på den måten løfte verdien på eierens øvrige eiendommer der. For en slik eier kan det å gi tilgang til en kulturaktør forsvares, fordi det eieren taper på leien, kan hentes inn igjen gjennom verdistigning rundt. For en eier som kun eier det ene bygget i området finnes ikke den motvekten, og da teller bare verditapet på bygget selv. Hvordan regnestykket faller ut, avhenger dermed av hvem eieren er.

5.3 Hvem kulturlivet leier av

Kulturlivet leier av et bredt spekter av utleiery, fra statlige eiere med strenge føringer, gjennom kommuner og kommunalt eide selskaper, til private aktører som spenner fra rent kommersielle til formålsstyrte. Det avgjørende for kulturaktørens trygghet er ikke om eieren er offentlig eller privat, men om eieren har et formål eller en interesse som rommer kultur.

Med trygghet menes her to konkrete ting: at kulturaktøren har tilgang til lokalet også om fem og ti år, og at aktøren kan investere i lokalet uten å risikere å bli presset ut når investeringen først er gjort. Begge deler avhenger mindre av eierformen enn av hvor eierens interesse for kultur ligger, og hvor sterk den er. Gjennomgangen under er ordnet etter eierform.

Gjennomgangen bygger på casene som er dokumentert i håndbokens kapittel 3 og i Telemarksforsknings undersøkelse av seks lokale kulturarenaer, og på det Kulturrom har erfart i sitt rådgivnings- og dialogarbeid med aktører som etablerer seg i eksisterende bygg. Casene er nærmere omtalt i håndbokens kapittel 3.

Hos statlige eiere må man skille mellom den enkelte statlige utleieren og staten på overordnet nivå. Utleieren forvalter et konkret bygg ut fra sine egne hensyn og mandat, som ofte er andre enn kultur, mens staten på overordnet nivå kan ha en uttalt interesse i at kulturarenaer finnes. Forsvarsbygg, som utleier, verner først og fremst andre hensyn enn kultur, og det legger strenge føringer på den enkelte aktøren. Artilleriverkstedet i Horten leier av Forsvarsbygg gjennom Nasjonale festningsverk, i et fredet bygg på Karljohansvern. Leieforholdet har særvilkår om at endringer i bygget krever skriftlig forhåndssamtykke, og at utleier kan nekte arrangementer av hensyn til sikkerhet, kulturminnevern eller festningens omdømme. Endringer skal dessuten som hovedregel tilbakestilles ved fraflytting. For kulturaktøren betyr det at selv et stabilt leieforhold gir begrenset trygghet for investeringer, fordi det aktøren bygger inn i lokalet, i ytterste konsekvens må fjernes igjen. Statlig eierskap kan likevel gå over i kommunalt nettopp for å sikre kulturbruk: Hausmania i Oslo startet med leiekontrakt hos Statsbygg i 2000, før Oslo kommune kjøpte bygget i 2004 for å sikre den videre kulturdriften.

Staten på overordnet nivå kan derimot ha en uttalt interesse i at kulturarenaer finnes, uavhengig av den enkelte utleierens rolle. I Totalberedskapsmeldingen framholder regjeringen at en kultursektor som fungerer mest mulig normalt i krisetid, er et viktig ledd i nasjonens totalberedskap og i befolkningens utholdenhet, og at arenaer og møteplasser for kultur i størst mulig grad skal opprettholdes i en krise- eller krigssituasjon.⁴⁸ Denne interessen er sterkest i distriktene og i nord, der kulturarenaer også bidrar til å holde lokalsamfunn levende.

Hos kommunale eiere ligger interessen i kommunens rolle som tilrettelegger, og den varierer sterkt fra kommune til kommune. Samvirket i Fjaler er eksempelet på den aktive kommunen: Fjaler kommune eier bygget og støtter driften gjennom leieprismodellen, der kommunen dekker differansen mellom de faktiske driftskostnadene og det leietakeren betaler, i stedet for å gi årlige tilskudd. Det gir leietakeren forutsigbare rammer uten å være avhengig av kommunens budsjettprosess hvert år. Andre kommuner er mer passive utleiere som stiller bygget til rådighet, men uten en tilsvarende tilretteleggende rolle. Det merkes konkret for kulturaktøren: uklare beslutningsveier, fravær av langsiktige avtaler og oppgraderinger som må konkurrere om plass i kommunebudsjettet kan gjøre driften mindre forutsigbar, selv når leien i seg selv er lav. Spennet fra aktiv til passiv kommune har dermed mye å si for hvor trygt en aktør kan etablere seg, selv om eierformen er den samme.

Kommunen kan også gå inn på eiersiden i et bygg nettopp for å sikre at det forblir kultur, uavhengig av markedet. To av landets store produksjonshus, der øvingslokaler, atelierer og verksteder ligger ved siden av scenene, viser det. Tou i Stavanger, en tidligere fabrikk med rundt 200 kunstnere, eies av kommunen, som også har bekostet oppgraderingen. Driften er kulturaktørenes egen, gjennom et ideelt selskap, slik at kommunen eier bygget mens aktørene styrer innholdet selv. USF Verftet i Bergen, en gammel sardinfabrikk som i dag er landets største samling av atelierer, verksteder og scener, var lenge privateid. Da eieren ville selge, og markedsprisen pekte mot boliger framfor kultur, kjøpte kommunen seg inn i bygget sammen med stiftelsen som driver huset og en privat eiendomsaktør, og bygget ble slik løftet ut av det åpne markedet og bruken bundet til kultur. I begge tilfellene har kommunen vært en viktig brikke for å sikre bygget over tid.

Kommunalt eide og interkommunale selskaper er verdt å skille ut, fordi konstruksjonen er en annen enn ren kommunal utleie. Musikkbyen Trondheim leier av Trondheim Havn IKS, et interkommunalt selskap eid av fjorten kommuner. Selskapet er satt til å forvalte havneområdene på vegne av eierkommunene, og det er dette oppdraget som binder det. Å skaffe eller sikre lokaler til kultur er ikke en del av oppdraget. En kulturaktør som leier her, har derfor ingen trygghet i selve formålet selskapet er bygget på. Tryggheten må i stedet arbeides fram: kulturaktøren må selv holde dialogen med utleier ved like og aktivt trekke kommunens kulturpolitikere og ansatte inn i prosjektet.

Private kommersielle eiere gir det mest sammensatte bildet, fordi en kommersiell aktør må kunne forsvare kulturbruken økonomisk. Der eieren ikke kan det, blir leieforholdet utrygt, og kulturaktøren bærer både kostnaden og risikoen. OLYP (Oslo Lydproduksjon) på Carl Berner i Oslo er to større øvingsanlegg i Oslo. OLYP rommer yrkesmusikere og produsenter, Øveriet et bredere spekter av musikere på ulike nivåer, fra hobby til profesjonell. Begge har investert tungt i lokaler de leier og ikke eier. Slike investeringer er kostbare: i Kulturroms erfaring koster det opp mot én million kroner å bygge ett enkelt lydtett rom i eksisterende bygningsmasse. Verdien blir likevel vanskelige å finansiere, fordi de sitter i innredning og utstyr og ikke i selve bygget, og banken har dermed lite å ta pant i. I Kulturroms erfaring har de som står bak, måttet stille egen, privat økonomi som sikkerhet for å få lån. For OLYP har bygget dessuten skiftet eier flere ganger, og ved hvert skifte må forståelsen for virksomheten og verdien den har for området, bygges opp på nytt overfor en ny eier.

Holmlia Kulturhavn leier av OBOS Eiendom, som ikke har noe formålsgrunnlag for å støtte kultur, og stiftelsen har derfor båret hele kostnaden for bruksendring og oppgradering selv. Men en kommersiell eier kan også ha en forretningsmessig grunn til å slippe kultur til. I Kulturroms innspillsmøte med tolv eiendomsutviklere beskrev flere at kulturaktivitet gjør et område mer attraktivt og trekker til seg annen næring, og at de derfor har sluppet kultur til i områder de selv utvikler.⁴⁹ Det er den samme mekanismen som i 5.2: der eieren har interesser i området rundt, kan en lav leie til kulturformål forsvares fordi den løfter verdien av eierens øvrige eiendommer. Tryggheten kan dessuten sikres i selve kontrakten. KRA i Stavanger leier av en privat enkeltperson, men har en klausul om at leien følger eiendommen ved et eventuelt salg, slik at en ny eier ikke kan endre vilkårene. Det avgjørende er altså ikke at eieren er privat, men hvilken interesse eieren har i bygget og området, og hva kontrakten fastsetter.

Det samme mønsteret går igjen i et kommunalt virkemiddel som i utgangspunktet kunne lettet kulturaktørens kostnader. I kommuner som skriver ut eiendomsskatt, betaler også eiere av kulturlokaler en årlig skatt på eiendommen, og den kostnaden havner gjerne hos kulturaktøren gjennom leien. Eieendomsskattelova § 7 gir likevel kommunestyret adgang til å fritta enkelte eiendommer helt eller delvis. To grunnlag er relevante for kultur: eiendom som eies av en stiftelse eller institusjon som tar sikte på å gagne en kommune, et fylke eller staten, og bygninger med historisk verdi som er fredet.⁵⁰ Oslo kommune regner kultur blant formålene som kan gi slikt fritak, men stiller to vilkår: eiendommen må eies direkte av en ikke-kommersiell stiftelse eller institusjon, og den kan ikke brukes til kommersiell aktivitet.⁵¹ Fritaket følger altså eierens karakter, ikke leieforholdet eller den faktiske bruken, og en kommersiell gårdeier som leier ut til kultur på langsiktige og rimelige vilkår, faller utenfor.

Vilkåret om at bruken ikke kan være kommersiell, reiser dessuten en egen utfordring. Mange kulturhus drives av ikke-kommersielle aktører som likevel har leieinntekter, for eksempel fra å leie ut studioer, øvingslokaler eller verksteder videre, uten at formålet er økonomisk gevinst. I Kulturroms erfaring er det ikke opplagt om slike inntekter teller som kommersiell aktivitet, og den uklarheten gjør det uforutsigbart for den enkelte aktøren om bygget kvalifiserer for fritak.

Utfordringen ligger i at fritaket er knyttet til hvem som eier, ikke til hva bygget brukes til. Et fritak innrettet mot byggets bruk og leievilkår ville truffet kulturlokaler mer presist, og tanken er ikke ny i norsk sammenheng. I Kulturarenaplan 2019–2030 så Bergen kommune til Toronto, der kreative samlokaliseringsanlegg får femti prosent redusert eiendomsskatt så lenge leietakerne produserer kulturelle varer og tjenester, betaler under markedsleie og er bundet til en minste leietid. Bergen omtalte ordningen som et mulig grep for å gjøre det lettere å etablere kulturelle knutepunkter i sentrumsnære områder, og byrådet sa det ville utrede en tilsvarende ordning.⁵²

Private formålsstyrte eiere er motstykket til den kommersielle kategorien, og her kan eierens formål i seg selv gi kulturbruken en trygghet som rene leievilkår ikke gir. Sofienbergkirken på Grünerløkka i Oslo er et tydelig eksempel. Bygget eies av Kirkelig fellesråd i Oslo og leies ut til Paulus og Sofienberg sokn for én krone i året, og huser konserter, teater og nabolagsarrangementer. At bygget fortsatt er vigslet, verner kulturbruken: så lenge det er vigslet, blir vedlikeholdsansvaret værende hos kirke og kommune, mens det ved avvigsling og salg ville fulgt med til en ny eier og gjort et lavterskeltilbud vanskelig å opprettholde. Eierens formål skjermer dermed kulturbruken, det er ikke bare snakk om en velvillig utleier. Tryggheten kan også sikres på andre måter. Kulturbanken på Bryne leier av den ideelle foreningen Unge SPOR, som har vedtektsfestet at lokalene tilfaller Kulturbanken ved en eventuell oppløsning. Nordstrand kulturarena framleier på en langsiktig barehouse-kontrakt fra et ideelt aksjeselskap, der leietakeren tar drift og vedlikehold mot lang binding, og der nettopp den lange bindingen gjør det forsvarlig å investere i et lokale man ikke eier. Felles for de tre er at formålet sikres på ulike måter, gjennom byggets status, gjennom vedtekter eller gjennom kontrakten, men at virkningen er den samme: en forutsigbarhet en rent kommersiell kontrakt sjelden gir.

Spennet av utleiende viser at trygghet for kulturaktøren ikke avgjøres av om eieren er offentlig, kommersiell eller ideell, men av om kulturbruken er forankret sterkt nok til å holde over tid, i eierens formål, i vedtektene eller i avtalen. En privat stiftelse med kulturformål kan gi mer forutsigbarhet enn en kommersiell aktør, en kommersiell eier med interesser i området kan binde seg langt, og en aktiv kommune kan gi mer trygghet enn en passiv. Uansett hvem eieren er, går det samme spørsmålet igjen: har eieren et formål eller en interesse som rommer kultur, og er den sterk nok til å holde over tid? For de offentlige eierne reiser dette likevel en egen utfordring. Selv der interessen finnes, kan mandatet og regelverket mangle, og det behandles i neste del.

5.4 Eiendomsutviklernes rolle

Utfordringen med tilgang oppleves ikke kun som krevende fra kulturaktørens side. Også eiendomsutviklere som ønsker å få kultur inn i prosjektene sine, møter hindringer. Kulturrom samlet tolv eiendomsutviklere fra hele landet til et innspillsmøte om kulturaktivitet i eiendomsprosjekter, som innspill til regjeringens kommende kulturarenastrategi.⁵³ Blant deltakerne var Ferd Eiendom, Solon Eiendom, Steen & Strøm, OBOS Samfunnsarena, Kjeldsberg, Oxer Eiendom, Aspelin Reitan og Nyhavna Utvikling. Alle hadde på en eller annen måte inkludert kulturarena i prosjektene sine.

Et gjennomgående innspill var at utvikling av kulturareal møter andre barrierer enn ordinær bolig- og næringsutvikling. Den mest framtrædende var at kulturaktørene kommer for sent inn i planprosessene: beslutninger om arealbruk tas gjerne sju til ti år før et bygg står ferdig, og da er det vanskelig å sette av areal til kulturaktører som verken er kjent eller har garanterte budsjetter så langt fram i tid. Slike arealer blir derfor lett nedprioritert, fordi de oppleves som usikre.

Flere pekte i tillegg på at formålsendring tar uforholdsmessig lang tid, at midlertidighetsregelverket er kostbart og teknisk krevende, og at merverdiavgiften gjør kulturinvesteringer om lag 25 prosent dyrere for private aktører enn for kommunale, fordi private ikke får mva på byggekostnader refundert ved utleie til ikke momspliktig kulturaktør. Det viser at terskelen for å få kultur inn i et bygg ikke bare handler om uvillige eiere, men om strukturer som gjør kulturformål vanskelig selv for utviklere som ønsker det. Eiendomssiden bekrefter dermed, fra sitt ståsted, det dette kapittelet ellers beskriver fra kulturaktørens.

5.5 Tilgang gjennom kjøp

De foregående delene har handlet om leie. Men en kulturaktør kan også få tilgang til et lokale ved å eie det, helt eller delvis, og eierskap kan løse to sentrale utfordringer sammenlignet med å være leietaker. Et bygg aktøren eier, kan ikke trekkes tilbake når markedet igjen får interesse, slik et leieforhold kan. Og et bygg aktøren eier, kan stilles som sikkerhet for lån, slik investeringer i et leid lokale ikke kan, som beskrevet i kapittel 4. Eierskap gir dermed nettopp den langsiktige tryggheten og den finansielle handlefriheten som leie ofte mangler.

Likevel er kjøp sjelden en reell mulighet for kulturaktører. Forklaringen er den samme prislogikken som er beskrevet i kapittel 3: et bygg prises etter hva reguleringsplanen tillater at det bygges der, ikke etter hva det koster av seg i dagens bruk. En kulturaktør som vil kjøpe, må da konkurrere med utbyggere som regner med å rive eller bygge om til bolig eller næring, og som derfor kan betale en pris kulturdrift aldri kan forsvare. På et åpent marked taper kultur denne konkurransen før den er begynt.

Unntak er blant annet Dramatikkens hus og Nordic Black Theatre som sikret seg eierskap til bygg på Grønland - noe som ville ha vært usannsynlig med dagens prisnivå.

Kjøp blir derfor først mulig når et bygg av en eller annen grunn faller utenfor denne konkurransen: når vern, lav markedsverdi eller en selger som prioriterer noe annet enn høyest mulig pris, tar bygget ut av det åpne markedet. Da oppstår de tilfellene der kulturaktører faktisk har fått kjøpt, og de norske eksemplene følger et mønster: en offentlig selger, ofte en kommune, overdrar et bygg til en symbolsk sum mot at det skal brukes til kultur. Munken i Arendal ble i 2020 solgt av kommunen for én krone til et ideelt aksjeselskap, med en klausul om at bygget skal tilbakeføres til kommunen ved en eventuell avvikling. Det umulige huset i Åndalsnes ble i 2024 kjøpt av et ideelt aksjeselskap eid av Rauma kommune, Rauma Næringslag og foreningen Raumarock i fellesskap, der ingen eiere kan ta ut utbytte, og der gjenværende kapital ved oppløsning skal gå til kulturformål i kommunen. Svømmehallen Scene i Bodø ble solgt til en privat utbygger med klausul om at bygningskroppen skulle bevares og fylles med samfunnsnyttig innhold.

Storbritannia har formalisert denne typen fravikelse i lov. Localism Act fra 2011 gir lokalsamfunn rett til å nominere bygg av samfunnsverdi til kommunen, og kommunen plikter å føre en offentlig liste over slike bygg, kalt "Assets of Community Value".⁵⁴ Et bygg kan registreres når som helst, uavhengig av om det er til salgs eller ikke. Nominasjonen må komme fra en kvalifisert lokal gruppe, som et lokalråd, en forening eller en gruppe på minst 21 personer med lokal tilknytning, og bygget må fremme sosial, kulturell, rekreasjonell eller sportslig interesse i lokalsamfunnet. Registreringen varer i fem år.

Når eier av et registrert bygg vil selge, må kommunen varsles, og det lokalsamfunnet som nominerte bygget får automatisk beskjed. Da starter en frist på seks uker der lokalsamfunnet må bestemme seg for om de vil prøve å kjøpe. Hvis de melder formell interesse innen fristen, fryses bygget for salg i totalt seks måneder fra varselet ble gitt. I løpet av denne perioden kan eier ikke fullføre salg til noen, verken til lokalsamfunnet eller andre. Lokalsamfunnet bruker tiden til å samle finansiering, organisere seg og forberede et bud.

Etter seks månedersperioden er over, kan eier selge til hvem som helst og til den prisen eier vil ha. Ordningen gir ikke fortrinnsrett til lokalsamfunnet, kun en tidsbeskyttelse som hindrer at de blir kuttet ut av prosessen før de rekker å mobilisere. Mekanismen erstatter ikke residuallogikken, men forsinker den lenge nok til at andre interesser enn de mest kapitalsterke kan komme i posisjon. I praksis har den ført til at flere hundre puber, musikkscener, samfunnshus og kulturlokaler er kjøpt opp av lokalsamfunn. I

Norge finnes ingen tilsvarende rett. Et lokalsamfunn som vil overta et bygg av kulturell betydning, må forhandle med eier eller kommune på generelle vilkår, uten formell prosess som gir tid til å mobilisere.

Felles for disse er at kjøpet bare ble mulig fordi selgeren fravek markedsprisen og bandt bruken gjennom vilkår. Men den symbolske kjøpesummen skjuler som regel betydelige kostnader. Et bygg som overdras billig, følges ofte av vedlikeholdsetterslep og rehabiliteringsbehov som blir den nye eierens ansvar, og kulturaktøren overtar dermed en økonomisk forpliktelse som strekker seg langt utover kjøpet. Kjøp til symbolsk pris er derfor ikke en gave, men en overføring av både bygg og risiko.

Det reiser spørsmålet om hvordan kulturaktøren skaffer kapital til å eie over tid. Å eie et kulturbygg er en stor investering, og kulturdrift gir sjelden den kontantstrømmen som trengs for å betjene et lån. Det offentlige har tilskuddsordninger som hjelper kulturaktører å bygge og bygge om lokaler, men de dekker normalt ikke det å skaffe seg selve bygget. Oslo kommune har åpnet for et unntak. Her kan tilskudd til kulturbygg også brukes til å kjøpe et bygg dersom det står på Byantikvarens gule liste, altså er vurdert som bevaringsverdig. Tilskuddet dekker høyst en tredel av kostnadene.⁵⁵ Andre land har utviklet modeller som løser dette ved å bygge opp eierskap til kulturlokaler utenfor den enkelte aktørens egen økonomi.

Creative Land Trust ble opprettet i London i 2019, etter at en kartlegging hadde forutsett at rundt 30 prosent av byens kunstproduksjonslokaler stod i fare for å forsvinne.⁵⁶ Trusten er en uavhengig stiftelse, men med offentlig støtte: Londons ordfører bidro med fire millioner pund og Arts Council England med to millioner, supplert av private bidrag. Trustens oppgave er å kjøpe bygg eller inngå langsiktige leieavtaler og leie ut til kunstnere til redusert pris, i samarbeid med etablerte "studio-operators" dvs kulturorganisasjoner som organiserer fremleie. Modellen er institusjonell og bygges ovenfra: en kapitalisert stiftelse med offentlig støtte som handler i markedet på vegne av en hel sektor.

Music Venue Properties ble lansert i 2022 av Music Venue Trust, en britisk interesseorganisasjon for små konsertscener. Bakgrunnen er at om lag 93 prosent av slike scener leier lokalene sine, ofte på korte kontrakter med i snitt rundt 18 måneder, og dermed kan miste lokalet når en utleier sier opp leien eller selger bygget.⁵⁷ Modellen løser dette ved å kjøpe selve byggene scenene holder til i, og leie dem tilbake til scenene. Når det er Music Venue Properties som eier bygget, kan ikke scenen lenger kastes ut eller presses av stigende leie.

Pengene til å kjøpe byggene kommer dels fra publikum, dels fra tilskudd, lån og gaver. Hvem som helst kan kjøpe en folkeaksje fra mellom 50 og 100 pund og bli medeier, med rett til en beskjedent avkastning på inntil fire prosent fra og med det andre året.⁵⁸ Folkeaksjene er den minste av finansieringskildene, men de utløser de andre: når publikum viser oppslutning ved å kjøpe aksjer, gjør det at Music Venue Properties også får tilskudd fra Arts Council England, lån og gaver på toppen. I den første kampanjen i 2023 ga om lag én million pund i folkeaksjer grunnlag for å hente inn resten, slik at den

samlede summen kom opp i 2,88 millioner pund. For de pengene kjøpte Music Venue Properties byggene til fem scener.⁵⁹ Byggene leies tilbake til dem som driver scenene gjennom en egen kulturkontrakt, som sikrer lav og forutsigbar leie så lenge stedet drives som grasrotscene.⁶⁰ Siden oppstarten har modellen kjøpt byggene til ni scener og hentet inn over sju millioner pund fra mer enn 2 500 medeiere.⁶¹

Hamburg har utviklet en kommunal variant der det offentlige opptrer som mellomledd framfor som eier. Hamburg Kreativ Gesellschaft, opprettet i 2010, er et selskap eid av byen Hamburg, med mandat å støtte kreative næringer gjennom blant annet tilgang til lokaler.⁶² Selskapet eier som regel ikke byggene selv, men trer inn som hovedleietaker i andres bygg, kommunale eller private, og leier dem videre til kulturaktører til priser under markedsnivå. I lagerbygget M28 i Speicherstadt, der selskapet siden 2018 har leid sju etasjer av eieren og leid dem videre som atelier- og verkstedlokaler, ligger leien på mellom 4,5 og 7,5 euro per kvadratmeter i måneden, mot langt høyere priser i det åpne markedet.⁶³ Selskapet har også drevet rene mellombruksordninger for tomme lokaler, der leien bare dekker eierens kostnader. Forskjellen fra et tradisjonelt kommunalt kulturhus er at selskapet ikke driver kulturen selv, men forvalter lokalene og senker terskelen for andre.

De tre modellene utfyller hverandre. Creative Land Trust har skala og kapital til å handle raskt i et presset marked, men er avhengig av politisk støtte. Music Venue Properties har bred folkelig forankring, men begrenset kapital og er avhengig av flere finansieringskilder. Hamburg Kreativ Gesellschaft har kommunal forankring og driftskontinuitet, men forutsetter politisk vilje til å opptre som mellomledd gjennom et eget selskap. Sammen viser de tre at det er mulig å bygge eierskap til kulturlokaler utenfor det kommersielle markedet, men at det forutsetter strukturer, finansiering og organisering som er bygget for formålet.

I Norge finnes ingen tilsvarende etablerte modeller. Enkelte kulturaktører har bygget opp eierskap til egne lokaler gjennom stiftelser eller ideelle aksjeselskaper, ofte kombinert med kommunal støtte, langsiktige leieavtaler eller private donasjoner. Bergen Kjøtt og Det Umulige Huset er eksempler, det siste nettopp et hybrideierskap der kommune, næringsliv og kulturaktør gikk sammen. Men det finnes verken et nasjonalt rammeverk eller en juridisk form utviklet for sektorens behov, slik Music Venue Properties er, eller en kapitalisert stiftelse med offentlig støtte som handler på vegne av sektoren, slik Creative Land Trust gjør. Kulturaktører som ønsker eierskap, må derfor bygge strukturen selv, fra bunnen, for hvert enkelt prosjekt. Kulturrom har hentet disse internasjonale modellene inn i den norske debatten, blant annet ved å samle aktørene bak Creative Land Trust og Music Venue Properties med norske kulturaktører og byutviklere til et eget arrangement på Trondheim Calling i 2026.⁶⁴

5.6 De offentlige eierne

Stat og kommune eier en stor del av bygningsmassen i Norge, og mye av den står tom eller blir solgt. For kulturaktører som leter etter lokaler, kunne dette vært den enkleste veien til tilgang: offentlige bygg som ikke lenger er i bruk, stilt til rådighet for kultur. I

praksis er det sjelden slik, og grunnen ligger i hva de ulike offentlige eierne har mandat til å gjøre med eiendommen sin.

Mange lokaler som benyttes til kulturaktivitet ble opprinnelig ikke bygd for dette. Kulturaktører tar i bruk bygg som opprinnelig hadde helt andre formål: tidligere sykehjem, skoler, fabrikker, brannstasjoner og militæranlegg. Nettopp slike bygg utgjør en stor del av det offentliges eiendomsmasse, og det gjør stat og kommune til en særlig viktig kilde til lokaler kultur kan bruke, men bare så lenge byggene holdes i offentlig eie. Når et offentlig bygg selges, går det som regel inn i det private markedet og reguleres etter det som gir høyest verdi, oftest bolig, slik prislogikken i kapittel 3 beskriver. Et tidligere sykehjem som blir leiligheter, er tapt som mulig kulturarena for godt. Salg av offentlige bygg er derfor ikke bare et spørsmål om kommunal økonomi, men avgjør om en hel kategori egnede bygg forblir tilgjengelig for kultur i det hele tatt.

«Det offentlige» er likevel ikke én eier, men flere, og de møter kultur på ulike måter. Kommune, fylkeskommune, statlig eiendomsforvalter og forsvarssektor har hver sine rammer for hva de kan gjøre med byggene sine, og dermed hver sin grunn til at bygg sjelden gjøres tilgjengelige for kultur.

For kommunene er utfordringen at salg ofte er den eneste innøvde responsen når et bygg blir overflødig. I Kulturroms dialog med kommuner og kulturaktører pekes det på at bygg særlig går ut av offentlig eie i økonomisk pressede tider: når budsjettene strammer til, selges eiendom for å frigjøre midler, ofte raskt og med kort tidshorisont. En kommune kan som regel selge et bygg den ikke lenger trenger, men mangler tilsvarende rutiner og grunnlag for å aktivere det, altså for å stille det til rådighet for kulturformål framfor å selge. Og der en kommune faktisk vil aktivere et bygg, mangler det gjerne mål, rutiner og systemer for å få det til. Regelverk og forvaltningspraksis er innrettet for varige løsninger, ikke for den fleksible og ofte midlertidige bruken som ofte skal til for å ta et bygg i bruk på nytt. Systemet håndterer å eie varig og å selge, men ikke å aktivere, og derfor stopper forsøket gjerne opp før det er kommet i gang. Hadde flere kommuner hatt et slikt mandat, og et apparat for å bruke det, ville færre bygg forsvunnet ut av offentlig eie, og flere kunne vært gjort tilgjengelige for kultur.

For Statsbygg ligger utfordringen i at eiendomsmassen forvaltes for staten selv. Statsbygg forvalter rundt 2,9 millioner kvadratmeter fordelt på over 2 000 bygg på vegne av staten, og er med det en av landets største eiendomsforvaltere.⁶⁵ Forvaltningen skjer etter et kostnads- og effektivitetshensyn: når en statlig virksomhet trenger lokaler, skal den først undersøke om andre statlige virksomheter har ledig areal, før den leier i det private markedet.⁶⁶ Ledige statlige lokaler fordeles altså internt, mellom statlige virksomheter. En ekstern kulturaktør står utenfor dette systemet, som er innrettet for å dekke statens egne behov så effektivt som mulig, og gir lite rom for å leie ut til kultur til kostpris, selv der et statlig bygg står ledig og en aktør ønsker det.⁶⁷ At statlige bygg faktisk står ledige, dokumenterer staten selv. Statsbygg fører en egen base, statenslokaler.no, der ledige statlige lokaler legges ut nettopp for at andre statlige virksomheter skal kunne overta dem før de leier i det private markedet. I juni 2026 stod 31 ledige statlige lokaler oppført som ledige i databasen.

Det gamle Nasjonalgalleriet i Oslo viser hvordan dette kan arte seg. Bygget ble stengt for publikum i 2019, da samlingen flyttet til det nye Nasjonalmuseet, og stod deretter i hovedsak ubrukt. Det var lovet at det skulle komme publikum til gode og brukes til kultur.⁶⁸ Bygget har gjennom hele denne perioden vakt interesse fra aktører som har ønsket å ta det i bruk, og hva det skulle brukes til har vært mye diskutert offentlig. Likevel gikk det mange år før noe skjedde. Først i juni 2026 inngikk Statsbygg en avtale med et kommersielt driftsselskap om å ta deler av bygget i bruk som kulturarena, etter dialog med eierdepartementet. Avtalen gjelder fra høsten 2026 til utgangen av 2028, den er altså tidsavgrenset.⁶⁹ Forløpet følger det samme mønsteret kapittelet ellers beskriver: et offentlig bygg blir stående mens det er uavklart hva det skal brukes til, og når det først tas i bruk, skjer det gjennom en midlertidig løsning framfor en varig.

I Kulturroms erfaring er nettopp dette en tilbakevendende situasjon: et mandat til å leie ut rimelig til kultur ville latt staten unngå tomme bygg og samtidig gitt kulturaktører tilgang, uten kostnad utover den avkastningen staten gir avkall på.

For Forsvarsbygg er bildet et annet, fordi her finnes en egeninteresse som ikke er omsatt i mandat. Forsvaret er tjent med at det finnes levende møteplasser, også for egne ansatte og deres familier, særlig på mindre steder med forsvarstilknytning. Det er den samme sammenhengen mellom kultur, møteplasser og beredskap som Totalberedskapsmeldingen framholder, omtalt i 5.3. Men interessen er ikke gjort til et grunnlag for å la kulturfeltet bruke byggene; i stedet legger forsvarshensyn, sikkerhet og kulturminnevern strenge føringer på den enkelte aktøren, slik Artilleriverkstedet i Horten viser.

Stat, kommune og forsvar styrer hver sine bygg etter ulike hensyn, men utfallet er det samme: interessen for kultur finnes ofte, men mandatet til å gi kultur tilgang gjør det ikke. Det offentlige har myndighet til å selge, og krav om å forvalte kostnadseffektivt det det eier, men sjeldent grunnlag for å la kultur få tilgang på vilkår kultur kan bære. Resultatet er et system som er innrettet for salg og effektiv egenforvaltning, ikke for å gjøre bygg tilgjengelige for andre. For salg finnes rutiner, frister og vedtaksmyndighet; for den som vil ta et tomt offentlig bygg i bruk til kultur, finnes sjelden noen tilsvarende vei inn. Saken blir liggende, ikke fordi noen har sagt nei, men fordi systemet ikke er bygget for å komme fram til et ja.

Andre land har endret nettopp dette. Berlin gjorde i 2013 om sin kommunale eiendomspolitikk fra salg til konseptbasert tildeling.⁷⁰ Bakgrunnen var en lengre periode der byen hadde solgt kommunale tomter for å fylle bykassen, og generert om lag to milliarder euro i salgsinntekter mellom 2001 og 2013. Da byen vokste igjen, måtte flere av de samme tomtene kjøpes tilbake til høyere priser, og kommunen hadde mistet evnen til å styre byutviklingen i prosessen. Senatens svar var en omlegging der kommunale tomter sjelden selges, men i stedet tildeles gjennom langtidsfeste på 39 til 65 år, og der tildelingen skjer ved konseptkonkurranse framfor budkonkurranse. Den med beste konsept vinner, ikke den med høyest bud, og kriteriene inkluderer eksplisitt kultur, sosiale formål, klima og bolig. Endringen forutsetter at kommunen aktivt definerer hva den ønsker oppnådd med tomten, og at det finnes et forvaltningsapparat som vurderer konsept framfor pris. Berlin viser dermed at det er mulig å gå fra

inntekstmaksimering til byutviklingsstyring som hovedprinsipp i forvaltningen av offentlig eiendom, men også at en slik endring krever både politisk vedtak, nytt rammeverk og ny kapasitet i forvaltningen.

Oslo illustrerer mønsteret for kommunenes del. Per mai 2026 sto 167 av kommunens bygg ledige, til sammen nær 133 000 kvadratmeter, rundt 3,5 prosent av den samlede kommunale bygningsmassen.⁷¹ Mange av dem har stått tomme i årevis; mot slutten av 2025 hadde byggene i snitt stått ledige i sju år.⁷² Samtidig har byrådet satt et mål om å selge eiendom for 300 millioner kroner i året fram til 2028, uten et tilsvarende mål for å ta tomme bygg i bruk.⁷³ Kommunens eget kontrollorgan har slått fast at systemet for å avklare videre bruk av de tomme byggene ikke var tilfredsstillende, og at manglende oppfølging gjør at bygg forfaller og taper verdi.⁷⁴ To bygg på Tøyen viser hva mønsteret betyr i praksis. Det ene, det verneverdige tidligere Lille Tøyen sykehjem på nær 4 000 kvadratmeter, har stått tomt siden 2010 fordi videre bruk ikke er avklart, og forfaller for hvert år.⁷⁵ Det andre, det gamle Munch-museet, ble fra 2022 tatt i bruk som flerbrukshus for kunst, kultur og nabolagsaktiviteter, og huset på tre år over 1 800 arrangementer og mer enn 134 000 besøkende. Kommunen satte selv i gang en kartlegging av hvordan bygget best kunne brukes videre. Bygget ble likevel foreslått solgt før kartleggingen var ferdig, og de fleste aktivitetene ble avviklet ved årsskiftet 2025/2026. Kartleggingen pekte mot en partnerskapsmodell der kommunen beholder eierskapet til bygget mens en privat eller ideell aktør står for driften, framfor salg.⁷⁶ Salget ble våren 2026 satt på pause i påvente av en avklaring om staten i stedet vil kjøpe bygget til biscener for Nationaltheatret.⁷⁷ Det ene bygget forfaller fordi ingen tar det i bruk, det andre ble tatt i bruk, men skal likevel selges.

Det samme mønsteret har også en kostbar bakside. Mange kommuner selger nå bygg for å tette hull i budsjettet; over halvparten av landets kommuner gikk med underskudd i 2024.⁷⁸ Men en kommune som selger et bygg, trenger ofte fortsatt lokalene til sin egen virksomhet. Da selger den bygget og blir samtidig leietaker i det, gjerne hos en privat kjøper som skal ha avkastning på investeringen. Salget gir penger inn én gang, men binder kommunen til en varig leieutgift. Da Bodø kommune fikk utredet om et slikt salg med tilbakeleie av formålseiendommen ville bedre økonomien, var konklusjonen at det ikke ville lønne seg over tid. En privat eier må ha mellom 6 og 7 prosent avkastning, og husleien blir dermed høyere enn det kommunen sparer i renter og avdrag. Kommunen låner billigere enn et privat selskap, et salg utløser dokumentavgift, og kommunen blir uansett sittende med vedlikeholdsansvaret, fordi den leiemodellen markedet godtar, legger alt vedlikehold på leietaker. I tillegg måtte kommunen trolig ha fjernet et stort vedlikeholdsetterslep før salget, noe som ville gjort grepet enda dyrere.⁷⁹ For kulturlivet er virkningen indirekte, men reell: bygg som kunne vært aktivert for kultur, går i stedet ut av offentlig eie og inn i et marked der lokaler deretter må leies tilbake til markedspris.

Det finnes også unntak fra at bygg ender i det åpne markedet. Noen ganger lar kommunen et bygg gå til lokale aktører i stedet. På Romsås har den lokale speidergruppa kjøpt Revegården, et bygg som sto på kommunens riveliste, etter en prosess som tok om lag to år fram til ervervet var i havn. I Etterstadgata 6 på Vålerenga har to lokale velforeninger gått sammen om å kjøpe et verneverdig, lenge tomt bygg av

kommunen for å gjøre det om til nabolagshus. Begge er blant prosjektene Kulturrom har støttet gjennom Gjenklang. Slike overdragelser blir gjerne mulige der bygget har lav kommersiell verdi, slik at kommunen ikke gir avkall på en høy salgssum, og begge måtte vedtas som direktesalg i bystyret. Men de viser også hvor lang tid det tar: på Vålerenga gikk det fire og et halvt år fra den første kontakten med kommunen til avtalen var undertegnet, og selve kjøpet gjenstår fortsatt å bli endelig vedtatt. Selv der både kommunen og lokalmiljøet vil, tar det år før et bygg er sikret.

Det offentlige opptrer i økende grad selv som leietaker i kulturbygg det ikke eier. Det finnes en voksende gruppe kulturlokaler der kommunen leier av en privat eier, ofte på kommersielle vilkår, og i tillegg investerer betydelige beløp i innvendig oppgradering av bygget. Sliperiet Kulturverksted i Larvik, Sekkefabrikken i Asker, Tanken i Bærum, Trykkeriet kulturarena i Nord-Aurdal og Strand Kulturhus er blant eksemplene, der bygget eies av en privat eiendomsaktør mens kommunen står som leietaker.

En variant av det samme er at kommunen leier et privat bygg ikke for egen bruk, men for å gi det videre til en kulturaktør. Kunsthuset Wrap i Bergen er et kunstnerdrevet hus med verksteder for blant annet musikk, film, foto, grafikk og scenekunst. Huset holder til i et privat bygg der Bergen kommune har inngått en tjueårig leieavtale, mens stiftelsen som driver huset, har fått disposisjonsretten. Kommunen bærer dermed leiekostnaden og risikoen, mens stiftelsen står for driften og kan tilby lokalene til kunstnere for en lav sum. Også her ligger det en strukturell utfordring. Bygget ligger i et område i sterk utvikling, og når kommunen i tjue år dekker leien i et bygg det offentlige også har oppgradert, kan eiendommen stige markant i verdi. Slik kan offentlige midler over tid ruste opp en privat eiendom. Når leieperioden er over, blir både oppgraderingene og verdistigningen værende hos den private eieren, ikke hos kommunen som har betalt eller kulturaktøren som har brukt bygget.

To poeng trekker mot samme konklusjon: Det offentlige har en økonomisk fordel av å eie framfor å leie, og en kulturpolitisk interesse i at bygg gjøres tilgjengelige for kultur. Likevel selges byggene, fordi systemet er innrettet for salg, ikke for å beholde og aktivere. Det offentlige handler dermed mot sin egen interesse både økonomisk og kulturpolitisk, ikke fordi det andre valget er ulønnsomt, men fordi systemet ikke er bygget for å treffe det.

Selv om en offentlig eier hadde hatt mandat til å aktivere eller leie ut rimelig, ville bygget fortsatt møtt de barrierene kapittel 3 beskriver: kravet om bruksendring, tekniske krav etter TEK17 og de gebyrene og prosessene som følger med. Mandat til å gi kultur tilgang løser bare halve utfordringen; det må samtidig bli enklere å ta byggene i bruk for at mandatet skal få effekt. De to henger sammen og må løses sammen.

Stat og kommuner sitter på bygg som kunne dekket en stor del av kulturlivets behov for lokaler, men som i dag oppleves utilgjengelige. Eierne mangler mandat og regelverket gjør byggene krevende å ta i bruk.

5.7 Kortsiktig leie

De foregående delene har handlet om leieforhold som er ment å vare. Men mye av kulturlivets tilgang til lokaler er kortvarig av natur, og det er ikke bare negativt. Midlertidig bruk er ofte den laveste terskelen inn i et bygg. En aktør kan prøve seg i et lokale uten den store investeringen, og en eier kan slippe noen inn uten å binde seg for lang tid. For et bygg som ellers ville stått tomt, i påvente av regulering, salg eller ombygging, kan midlertidig kulturbruk gi liv, tilsyn og inntekter i mellomtiden, og for kulturaktøren en sjanse til å finne ut om bygget og driften lar seg forene.

Kortsiktig kulturbruk har også en virkning utover det enkelte bygget. Når kultur tar i bruk et lokale eller et område som ellers ligger brakk, åpnes stedet opp, det blir kjent og tatt i bruk, og området modnes. Slik kan midlertidig kulturbruk være med på å gjøre et område attraktivt før det utvikles videre. Beddingen i Bodø er et eksempel på at dette gjøres bevisst. Det er et midlertidig kulturhus i et tidligere båtverksted, drevet i et område som skal bygges ut til den nye bydelen Molobyen, der bygget skal rives. Den midlertidige driften er lagt opp som en vei til noe varig: ved å bygge opp kultur og publikum i området nå, er målet å sikre kulturen en fast plass i den nye bydelen når dagens bygg er borte.

Festivaler er én form for slik midlertidig bruk. En festival tar ofte i bruk bygg som ikke vanligvis brukes til kultur, for en kort, intens periode, og kan dermed prøve ut et lokale i praksis. I Kulturroms erfaring finnes det flere eksempler på dette: Barents Spektakel i Kirkenes har tatt i bruk skiftende, ledige lokaler i byen som festivalarenaer, og Moldejazz har brukt en tidligere bensinstasjon som festivalscene. Slik bruk viser hvor lav terskelen kan være når et bygg tas i bruk for en avgrenset periode, uten at verken aktør eller eier binder seg.

Den samme korte horisonten som gjør midlertidig bruk lett å komme inn i, gjør den vanskelig å bygge videre på. Byggene er sjelden regulert til kulturformål, og etablering krever som hovedregel bruksendring. Som kapittel 3 viser, kan gebyrer og fagkonsulenter beløpe seg til flere hundre tusen kroner, og saksbehandlingen ta mange måneder. Det samme gjelder oppgradering av lyd, ventilasjon, brannsikring og universell utforming. Slike kostnader betaler seg først over flere år, og en aktør med kort leieavtale kan vanskelig forsvare dem for et lokale den kan miste når avtalen løper ut. En kort avtale svekker også tilgangen til finansiering: investeringer i leide lokaler kan ikke stilles som sikkerhet for lån, slik kapittel 4 beskriver, og flere tilskuddsordninger forutsetter en viss leieperiode eller langsiktig disposisjonsrett over bygget. Resultatet er at aktøren kan få tilgang til lokalet, men ikke til midlene som skulle gjort det varig egnet.

Også for eieren har midlertidig kulturbruk en bakside, og den viser seg på to måter. Den første handler om hva som skjer når bruken skal avsluttes som avtalt. Gjennom Kulturroms dialog med både private og offentlige aktører kommer det fram at nettopp dette oppleves som krevende: selv et leieforhold som fra start var ment å være kortvarig, kan bli vanskelig å bringe til ende, fordi kulturaktiviteten i mellomtiden har fått publikum, tilknytning og noen ganger en plass i nabolagets bevissthet. Når eieren da vil ta bygget tilbake til det opprinnelige formålet, kan det oppstå motstand og offentlig oppmerksomhet, selv om uttrekken var avtalt fra begynnelsen. Flere eiendomsaktører peker på at det er denne risikoen, at det blir bråk når kulturen skal ut, som gjør dem tilbakeholdne med å slippe kultur inn i utgangspunktet.⁸⁰ Den lave terskelen som gjorde

midlertidig bruk mulig, kan dermed lukke seg igjen nettopp fordi en tidligere midlertidig bruk ble vanskelig å avslutte.

Den andre baksiden viser seg når den midlertidige bruken lykkes. Ofte har eieren lagt midlertidigheten inn i en plan: bygget skal rives, bygges om eller selges på et bestemt tidspunkt, og den midlertidige kulturbruken fyller mellomrommet fram til da. Men dersom kulturbruken viser seg å fungere så godt at den burde få fortsette, kolliderer det med en plan som allerede er lagt, ofte regulert og finansiert. Suksessen kommer da i konflikt med eierens egen tidsplan, og det er sjelden rom for å endre en plan som er kommet langt. Slik kan en vellykket midlertidig bruk ende med å bli avviklet nettopp fordi den lyktes, ikke til tross for det.

Midlertidig bruk har dermed en dobbel karakter. Den er en verdifull inngang, lav terskel for aktøren, lav risiko for eieren, og en måte å prøve ut et bygg på før noen binder seg. Men de samme korte rammene som gjør den lett å komme inn i, gjør den vanskelig å løfte til noe varig: aktøren kan ikke forsvare de investeringene som skulle til, og eieren møter både motstand når bruken skal avsluttes og en kollisjon med egne planer når den lykkes. Midlertidigheten gir tilgang, men sjeldent grunnlag for å bygge noe varig

5.8 Storby og distrikt

Utfordringene som er beskrevet i dette kapittelet, arter seg ulikt avhengig av hvor i landet man er. Tilgangen til lokaler er en utfordring både i de store byene og i mindre kommuner, men de underliggende årsakene er ofte forskjellige, og det har betydning for hvilke tiltak som vil virke.

I de største byene er utfordringen først og fremst press på arealer og høye eiendomsverdier. Fortetting, transformasjon og konkurranse om sentrumsnære tomter gjør at eiendommer prises ut fra sitt høyeste kommersielle potensial, slik prislogikken i kapittel 3 og yield-mekanismen i 5.2 beskriver. Det gjør det krevende for kulturaktører å konkurrere med bolig, kontor og næring, og resultatet er at kulturvirksomheter presses ut av sentrale områder eller henvises til midlertidige lokaler. I byene er det altså tilgangen til arealer som er den knappe ressursen.

I mindre byer og distriktskommuner er situasjonen ofte motsatt. Her finnes det mange steder tilgjengelige lokaler: tidligere næringsbygg, offentlige bygg, forsamlingshus og annen eksisterende bygningsmasse. Utfordringen er ikke mangel på areal, men hvordan lokalene kan tas i bruk, oppgraderes og driftes over tid. Et mindre befolkningsgrunnlag gir færre brukere og inntektskilder, og det kan gjøre det krevende å holde en arena i drift. Der kulturaktøren i storbyen sliter med å få tilgang til et lokale, kan utfordringen i en liten kommune være å fylle lokalet med nok aktivitet til å bære driften.

Samtidig finnes det i distriktene en bevegelse som peker motsatt vei av fraflytting. Økte bo- og levekostnader i byene får flere til å flytte hjem, og noen av dem kjøper et bygg og bygger opp kultur i lokalsamfunnet. Trevarefabrikken på Henningsvær, Børsen Kulturhus på Tangen, Perleporten i Honningsvåg og Posthuset på Andøy er eksempler, sammen

med en rekke tidligere forsamlingshus, bedehus og naust. Slike steder blir både arenaer for kunst- og kulturproduksjon og møteplasser som skaper bolyst, økt attraktivitet og arbeidsplasser.

Forskjellen mellom storby og distrikt gjør også kommunens rolle ulik. Mens kommuner i pressområder ofte må veie kulturformål mot andre arealinteresser, kan kommunen i en mindre kommune være avgjørende på en annen måte: ikke som eier, drifter og innholdsleverandør, men som medspiller for en arena en kulturaktør, forening eller stiftelse selv etablerer og driver. Ved å være fast leietaker, legge kommunale funksjoner som kulturskole eller bibliotek til bygget, eller på andre måter bidra til aktivitet og inntektsgrunnlag, kan kommunen gjøre forskjellen på om arenaen lar seg drive over tid. Det er en lettere rolle å bære enn fullt eierskap, men i et lite lokalsamfunn med få brukere og inntektskilder kan den være like avgjørende.

Forskjellene viser at utfordringene knyttet til kulturarenaer ikke kan forstås som ett nasjonalt problem med én løsning. Tiltak som svarer på arealpress og høye leiekostnader i storbyene, treffer ikke nødvendigvis utfordringene i distriktene, der behovet i større grad handler om drift, kapasitetsbygging og bærekraftige modeller for bruk av eksisterende bygg. Det taler for at tiltakene må kunne tilpasses ulike situasjoner, framfor å være utformet for én type sted.

5.9 Kulturarenaer som møteplasser på tvers av siloer

Dette kapittelet har handlet om tilgang til lokaler. Men kulturarenaer er ikke bare lokaler, de er også møteplasser, og behovet for møteplasser vil øke i årene som kommer. I 2025 var rundt 650 000 voksne sterkt plaget av ensomhet, som er en kjent risikofaktor for alvorlig sykdom.⁸¹ Samtidig blir befolkningen eldre: tallet på personer over 80 år ventes å øke med 50 prosent innen 2032, og Riksrevisjonen slo i 2026 fast at kommunene ikke er forberedt på det.⁸² At man blir eldre, betyr ikke at man slutter å ha de samme behovene som før, for kulturell input, for å møte andre og for å bidra i samfunnet. Når flere skal bo hjemme lenger, blir steder å møtes på desto viktigere, og eldre er ikke bare brukere av slike arenaer, men en ressurs i dem. Møteplasser på tvers av alder og bakgrunn er dessuten noe av det som demper både ensomhet og utenforskap.

Kulturarenaer skaper dermed verdi for langt flere enn kulturfeltet selv. Deltakelse i kultur- og fritidsaktiviteter bidrar til folkehelse og sosial inkludering, og kan motvirke at utenforskap går i arv.⁸³ Levende møteplasser styrker også beredskapen: Totalberedskapsmeldingen framholder at kulturarenaer skal opprettholdes fordi de bidrar til befolkningens utholdenhet i krise, og Forsvaret er tjent med at slike steder finnes.⁸⁴ I tillegg gjør kulturbruk at tomme bygg tas i bruk framfor å forfalle, og er med på å gjøre steder attraktive. En og samme arena kan altså tjene helse, inkludering, beredskap og stedsutvikling på én gang.

Men nettopp dette er utfordringen: når kultur tjener mange sektorer, er den sjelden noen enkelt sektors ansvar. Et sykehjem eller en skole kan ha stor nytte av kulturaktivitet, både for dem som bruker bygget og for nabolaget rundt, men den som forvalter bygget, har sjelden mandat til å åpne det opp for slik bruk. Det samme gjelder på overordnet

nivå: så lenge hvert departement forvalter sitt, er det ingen som har ansvar for den verdien kultur skaper på tvers av sektorene. Da faller den lett mellom stolene, ikke fordi verdien er liten, men fordi den er delt.

Skal verdien tas vare på, må flere sektorer få mandat til å se og bruke kulturarenaer ut fra sine egne interesser, ikke bare kulturfeltet. Helsesektoren har en interesse i kulturarenaer som folkehelse og forebygging, beredskapssektoren og Forsvaret i dem som møteplasser, og frivilligheten i dem som arena for sin aktivitet. Aktører som Helsedirektoratet med Senter for aldersvennlig Norge, Forsvarsbygg og Frivillighet Norge er derfor naturlige å trekke inn. Kulturrom har fått et utvidet mandat til veiledning og kompetanseheving på feltet, og kan dermed koble aktører sammen og dele kunnskap, men kommer til kort når de sektorene som har nytte av kulturarenaene, ikke har et tilsvarende mandat til å gripe mulighetene. Så lenge ansvaret bare ligger hos kulturfeltet, faller verdien mellom stolene. Den må forankres på tvers, både i det enkelte bygget og på departementsnivå.

5.10 Tiltak

Barrierene dette kapittelet beskriver, ligger i selve eiendomsmarkedets logikk. Kultur taper i konkurransen om bygg og areal fordi eiendom verdsettes etter hva som er mest lønnsomt på papiret, ikke etter hva den brukes til. Denne logikken forvaltes ikke av noen enkelt myndighet, og den lar seg derfor ikke endre med et vedtak.

Tiltakene under følger av utfordringene kapittelet har dokumentert. De spenner fra konkrete grep til spørsmål som må utredes nærmere, og retter seg dels mot staten, dels mot kommunene.

Aktiver tomme kommunale bygg framfor å selge dem

- Når et kommunalt bygg ikke lenger trengs til kommunens egne tjenester, er salg i dag den innøvde responsen, mens det å aktivere bygget for annen bruk sjelden vurderes. Som vist i 5.6 kan en kommune godt beholde og aktivere et bygg, myndigheten finnes, men det mangler rutiner, kunnskap og en innarbeidet praksis for det. Systemet håndterer å eie varig og å selge, men ikke å aktivere. Når et bygg blir overflødig, blir spørsmålet derfor «hvem selger vi til», ikke «hva kan dette brukes til».
- Byggene som står tomme i dag, må aktiveres. Samtidig bør kommunen lage en rutine for at videre bruk avklares så snart det er bestemt at et bygg skal fraflyttes, ikke først når det allerede står tomt. Da unngår man at nye bygg blir stående og forfalle slik mange gamle har gjort.
- En innøvd aktiveringspraksis ville kommet flere samfunnsnyttige formål til gode, og kultur er ett av dem. Som vist gjennom kapittelet taper kultur i dag ikke fordi det velges bort, men fordi det ikke finnes noen aktiveringsvei å gå. Et bygg som kunne vært en kulturarena, går ut av offentlig eie rett og slett fordi salg var det eneste systemet var innrettet for.

- Salg er heller ikke nødvendigvis det økonomisk beste valget. Som vist i 5.6 konkluderte Bodø-utredningen med at salg med tilbakeleie av bygg kommunen fortsatt trenger, lønner seg dårligere over tid enn å beholde dem, fordi en privat kjøper må ha en avkastning kommunen ikke trenger.
- Selv om staten ikke rår over kommunenes egne bygg, kan den gjøre aktivering til en lettere vei å gå: gjennom forventninger i nasjonale føringer om at aktivering vurderes før salg, gjennom ferdige modeller kommunene kan bruke, og gjennom tilskudd som belønner aktivering framfor salg. Aktuelle modeller er symbolsk salg med vilkår om at bygget bevares for kultur, kommunen som fast leietaker, og leieprismodeller der kommunen dekker differansen mellom driftskostnad og leie (som i Samvirket i Fjaler, 5.3).
 - Å gi tilgang er bare halve jobben. Som vist i 5.6 må bygget fortsatt gjennom bruksendring (jf. kapittel 3, tiltak 8 og 11), og de to tingene må løses sammen.

Utvid Statsbyggs mandat til å leie ut tomme bygg til kultur

- Gi Statsbygg mandat til å leie ut ledige statlige bygg til kulturformål til kostpris. Som vist i 5.6 fordeles ledige statlige lokaler i dag internt mellom statlige virksomheter, og en ekstern kulturaktør står utenfor systemet, selv der et bygg står tomt og en aktør ønsker å bruke det.
 - I juni 2026 stod 31 statlige lokaler oppført som ledige i Statsbyggs egen base. Et mandat til å leie ut rimelig til kultur ville latt staten unngå tomgang og samtidig gitt kulturaktører tilgang, uten kostnad utover den avkastningen staten gir avkall på.
 - Dette kan også være relevant for andre statlig eide bygg – feks Forsvarsbygg; som vist i 5.3 framholder Totalberedskapsmeldingen at kulturarenaer og møteplasser skal opprettholdes i størst mulig grad, fordi en kultursektor som fungerer i krisetid er et ledd i totalberedskapen. Interessen finnes, men er ikke gjort til et mandat for å la kultur bruke byggene.

Utred en modell for kultureid eiendom

- Utred om det bør etableres en varig struktur (feks en “Kulturbyggstiftelse”) som lar kulturfeltet bygge opp eierskap til egne lokaler, uten at hver aktør må bygge organisasjon og finansiering fra bunnen for hvert prosjekt. Som vist i 5.5 løser eierskap to ting leie ikke gjør: bygget kan ikke trekkes tilbake når markedet får interesse, og det kan stilles som sikkerhet for lån. Men kjøp er sjelden mulig, fordi kultur taper priskonkurransen, og de få norske aktørene som har lyktes, har måttet bygge strukturen selv hver gang.
 - Utredningen bør avklare sentrale spørsmål om en slik struktur: hvilken juridisk form den bør ha, hvor uavhengig den bør være av det offentlige, og hvordan den skal finansieres. To internasjonale modeller viser mulige veier (5.5): Creative Land Trust London, en uavhengig stiftelse med offentlig støtte som kjøper bygg og leier ut til kultur, og Music Venue

Properties, som kjøper byggene scenene holder til i og henter kapital dels fra publikum gjennom folkeaksjer, dels fra tilskudd og lån. Begge er bygget som strukturer uavhengige av staten, men med offentlig medvirkning.

- Modellen må tilpasses norske forhold og kunne virke både i pressede byer, der utfordringen er pris og tilgang, og i distriktskommuner, der den i større grad handler om drift og kapasitet (jf. 5.8).

Utred en rett for lokalsamfunn til å mobilisere før bygg med kulturverdi selges

- Utred om Norge bør innføre en ordning som gir lokalsamfunn tid til å områ seg når et bygg av kulturell eller sosial verdi skal selges, etter mønster av den britiske Localism Act. Som vist i 5.5 taper kultur priskonkurransen om slike bygg før den er begynt, og et lokalsamfunn som vil overta, har i dag ingen formell prosess som gir tid til å skaffe finansiering og organisere seg.
 - Ordningen bør gi tidsbeskyttelse, ikke fortrinnsrett. Som vist i 5.5 gir den britiske modellen ingen rett til å kjøpe og ingen lavere pris, bare en frist der bygget ikke kan selges til andre, slik at lokalsamfunnet rekker å mobilisere. Det er nettopp denne avgrensningen som gjør at ordningen forsinker, men ikke opphever, markedsløigkiken.

Skjerm kulturareal fra den ordinære eiendomsverdivurderingen

- Utred om areal som leies ut til kulturformål, kan gis en status som holder en lav, bundet kulturleie utenfor den verdivurderingen som ellers fastsetter byggets verdi.
 - Som vist i 5.2 kan en bindende lavleieavtale til kultur senke byggets verdsatte verdi, slik at en eier kan tape mer på å leie ut rimelig til kultur enn på å la lokalet stå tomt. Det gjør at ledige lokaler holdes tilbake selv der eieren i utgangspunktet er villig til å slippe kultur til.
- Utfordringen ligger i selve verdivurderingen, ikke i et bestemt regelverk staten kan endre direkte. Tiltaket må derfor være å utrede hvilke virkemidler som kan skjerme kulturareal fra vurderingen. Ett spor er en kontraktsform som skiller markedsløie og kulturrabatt: bygget verdsettes på markedsløie, mens kulturaktørens reduserte betaling føres som et eget, tidsavgrenset bidrag framfor som byggets leienivå, slik at den lave leien ikke trekker ned verdien. En utredning må avklare om en slik modell holder regnskaps- og takseringsmessig, og hvordan bidraget eventuelt kan gjøres etterprøvbart.

Knytt eiendomsskattefritak til kulturbruk, ikke bare til eierens karakter

- Oppfordre kommuner som skriver ut eiendomsskatt, til å bruke fritaksadgangen i eieendomsskattelova § 7 aktivt for kulturformål.
- Utred om § 7 bør endres slik at fritak kan knyttes til byggets bruk og leievilkår, ikke bare til eierens karakter. Som vist i 5.3 faller en kommersiell gårdeier som leier ut til kultur på langsiktige og rimelige vilkår, i dag utenfor, fordi fritaket følger eieren. Det er også uklart om en ideell aktørs videreutleie av studioer og verksteder teller som kommersiell aktivitet, noe som gjør det uforutsigbart om bygget kvalifiserer.

Toronto knytter et tilsvarende fritak til kulturproduksjon, leie under markedsnivå og bunden leietid.

Forankre ansvaret for kulturarenaer på tvers av sektorer

- Sørg for at de sektorene som har nytte av kulturarenaer, får et uttalt ansvar for dem på sitt eget felt, framfor at ansvaret ligger hos kultursektoren alene. Som vist i 5.9 skaper kulturarenaer verdi for helse, beredskap, stedsutvikling og frivillighet, men fordi de ikke er noen enkelt sektors ansvar, faller den verdien lett mellom stolene.
 - Et samlende ansvar hos én aktør løser ikke dette. Grepet er at flere sektorer får mandat til å se og bruke kulturarenaer ut fra sine egne interesser, slik at en kulturaktør som henvender seg til helse-, beredskaps- eller utdanningssektoren, møter noen som har anledning til å handle.
 - Dette kan forankres ved at de berørte departementene gis et uttalt ansvar for kulturarenaer i sitt eget arbeid, og at samarbeidet mellom dem koordineres på overordnet nivå.

6. Kompetanse og kunnskapsbehov

Tilgang på egnede lokaler er en gjennomgående utfordring for kulturlivet, både lokalt og regionalt. Samtidig eksisterer det et betydelig og underutnyttet potensial i allerede eksisterende bygg – enten i form av lokaler som står tomme, eller bygg som i utgangspunktet er planlagt for én funksjon, men som med riktige grep kunne rommet flere. Kombinasjonen av mangel på egnede arenaer og uutnyttede ressurser er et viktig bakteppe for utviklingen av framtidens kulturaenaer/ lokaler egnet for flerbruk.

6.1 Teknisk og praktisk kunnskap

Forutsetninger for effektiv utnyttelse av kulturarenaer

Flerbruk, sambruk og parallellbruk stiller særlige krav til planlegging og prosjektering. Erfaringer fra kulturfeltet viser at forhold som lydisolasjon, romakustikk, romvolum, lagerkapasitet og logistikk ofte er avgjørende for om et lokale fungerer etter hensikten. Mangelfull planlegging på disse områdene kan i verste fall begrense bruken av lokalene og redusere verdien av investeringen.

Lydisolasjon som grunnlag for parallellbruk

Tilstrekkelig lydisolasjon er en forutsetning for at flere rom kan brukes samtidig uten å forstyrre hverandre, og for at rommenes tilgjengelige kapasitet faktisk blir utnyttet. Dette er særlig viktig i kulturbygg der musikkøving, undervisning, forestillinger og møter foregår parallelt.

Lydisolasjon er et eget fagfelt. For kulturarenaer kreves spesialkompetanse som ser helheten i bygget og kulturaktørenes behov i sammenheng, og som kan foreslå løsninger for tilstrekkelig lydisolasjon mellom rom som skal brukes samtidig. Selv når dette er planlagt for, ser vi ofte at det gjøres feil valg – for å spare penger eller på grunn av manglende kompetanse – som blir en stor begrensning i bruk og drift. Lydgjennomgang gjennom ventilasjonsanlegg er for eksempel en krevende problemstilling som potensielt kan bli kostbar.

Med riktige fagfolk inne i en tidlig fase kan det tas kloke valg som blir betydelig rimeligere enn å utbedre i etterkant. Verdien av parallellbruk og fleksibilitet i senere bruk må ses som en verdifull investering. Lydisolasjon som tar hensyn til lyd og musikk er heller ingen ulempe om rommet på sikt skal brukes til noe annet. NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger beskriver krav til lydisolasjon for ulike aktiviteter og bør legges til grunn ved bestilling.

Eksempler

- Øveriet i Oslo har bygget 67 lydtette øvingslokaler i et eksisterende kontorbygg, som kan brukes parallelt uten å forstyrre hverandre, tilstøtende lokaler eller naboer. Kompetansen som er bygget opp her, er senere brukt ved flere etableringer av musikkproduksjonsrom. En byggherre er sjelden borti denne typen problemstillinger, og erfaringsdeling mellom kulturaktører er derfor viktig bestillerkompetanse.
- Heartbox på Lillehammer har tatt mer pragmatiske valg, der de aksepterer en viss lydsmitte mellom scene og tilstøtende rom fordi høy lyd sjelden vil forstyrre øvrig aktivitet. Det er en vurdering av kostnad mot nytte for en frivillig kulturaktør.

Romakustikk for ulike kulturformål

Mens lydisolasjon handler om å hindre lyd i å spre seg mellom rom, handler romakustikk om lydforholdene inne i rommet. Etterklangstid og frekvensrespons er avgjørende for hvordan et lokale fungerer, og behovet varierer mellom ulike kulturformål. En fulldempet kinosal fungerer for eksempel dårlig for kor, som er avhengig av mer etterklang.

Det må derfor tas noen valg i planleggingsfasen – særlig i mindre lokalsamfunn, der tilgangen til lokaler er begrenset og det samme rommet må fungere for det meste av aktiviteten. I flerbrukslokaler må det alltid inngås noen kompromisser, men det er mulig å skape rom som fungerer for ulik aktivitet med enkle, fleksible løsninger. Det forutsetter at man kartlegger hvem som skal bruke lokalet før løsningene velges.

Eksempler

- Evju bygdetun i Midt-Telemark planla et lokale med godt dansegulv tilrettelagt for lydsvak musikk som folkemusikk. Med tepper på skinner langs veggene kan etterklangen justeres, slik at rommet også fungerer utmerket for forsterket musikk.
- God akustikk for korpset er ofte også bra for andre aktiviteter – for eksempel i en gymsal som også brukes til basketball som var tilfellet i øvingslokalet til Paradis skolekorps.

Et elektroakustisk klanganlegg kan gi variabel akustikk dersom man ikke vil gjøre kompromisser mellom uttrykk og bruksområde, men er en betydelig mer kostbar løsning. Flere nye saler planlegger for dette, blant annet videregående skoler der en aula skal brukes både til forelesning og kulturaktivitet.

Romvolum og areal

Romvolum og takhøyde har stor betydning for hvordan et lokale fungerer til kulturaktivitet. Ved ombruk av eksisterende bygg må det ofte gjøres vurderinger av hva som er tilstrekkelig kvalitet innenfor de fysiske rammene som allerede finnes.

For nybygg anbefales det at planleggingen tar utgangspunkt i etablerte standarder og faglige anbefalinger. NS-ISO 23591 *Akustiske kvalitetskriterier for rom og lokaler til musikkøving* og NS 8178 *Akustiske kvalitetskriterier for saler til musikkframføring* gir viktige føringer for dimensjonering og utforming.

Lager og logistikk

Lagerkapasitet er et av de mest undervurderte elementene i planlegging av kulturarenaer. Erfaringer viser at lager ofte nedprioriteres eller glemmes, både i ombyggingsprosjekter og nybygg.

Manglende lagerkapasitet fører ofte til at scener, sidearealer og publikumsområder brukes til oppbevaring, noe som reduserer både funksjonalitet og fleksibilitet. Lager bør plasseres i direkte tilknytning til aktivitetene de skal betjene. Øvingsrom som brukes av flere aktører krever lagerløsninger som muliggjør rask omrigg, mens scener bør ha tilstrekkelig lagerkapasitet for teknisk utstyr i umiddelbar nærhet. Logistikk knyttet til innlasting og transport bør planlegges tidlig i prosessen.

Kartlegginger gjennomført av Kulturalliansen viser at lagerkapasitet er en gjennomgående utfordring for frivillige kulturaktører. Både veilederen *Skolen som kulturarena* og Norsk musikkråds *Veileder for lokaler til musikkformål* gir anbefalinger for dimensjonering av lagerarealer.

Brukerbehov og fagkompetanse

Mange av behovene knyttet til kulturaktivitet er ikke umiddelbart synlige i planleggingsfasen. Backstageområder, garderober, toalettkapasitet, strømtilførsel, riggpunkter, innlasting, takets bæreevne, låsesystemer og brannsikkerhet er eksempler på forhold som ofte blir undervurdert.

For å utvikle robuste og fleksible kulturarenaer er det derfor avgjørende å involvere både lokale brukere og fagpersoner med kompetanse innen kulturproduksjon, teknikk og drift. Tidlig innsikt i forventet bruk gir bedre beslutningsgrunnlag og reduserer risikoen for kostbare feilinvesteringer.

6.2 Flerbruk og utnyttelse av potensialet i eksisterende bygg

Mange kulturarenaer er bygget med formål om flerbruk mellom spesielt kino og fremføringsarena. Erfaringene har vært delte, og Norske kulturhus og Film og Kino jobbet sammen om en rapport som gir et godt bilde av dagens situasjon. De har også

utarbeidet en veileder til hvordan mindre kulturscener og grendehus kan kombinere kino og scenekunst i én og samme sal – uten at det går på bekostning av kvalitet.⁸⁵

Bygland Kulturscene som eksempel på sal egnet for sambruk

Rommet må ha noen grunnleggende tekniske løsninger som gir høy kvalitet til både filmfremvisning og scenebruk. Bygland Kulturscene illustrerer hvordan disse prinsippene kan gjennomføres i praksis.

Lokalet er en ombygging av den gamle gymsalen på Bygland skole, gjort som et samarbeid mellom kommunen og lokale kulturaktører som revylag, skolekorps, filmklubb og andre kulturinteresserte. Gjennom denne prosessen fikk de til en god konvertering fra gymsal til et godt og fleksibelt kulturlokale.

Lokalet er forbilledlig tilpasset med akustiske tiltak og lysblending for vinduer. Det har amfi til publikum og en scene som er stor nok for selv små omreisende band og orkester. I stedet for å installere alt mulig utstyr valgte de en smart strategi: de installerte et slags minste felles multiplum av utstyr til de ulike bruksområdene og leier inn resten ved behov.

Konkret har de installert et lydanlegg som både brukes til scene og kinobruk, samt et nedsenkbart lerret foran scenen. Lerret og lydanlegg er godt nok for bygdekinoen og i tillegg har de nylig fått på plass en helt ny riggløsning inne på scenen som gjør det enklere å henge opp tepper, lyskastere og annet utstyr.

Bygland viser at et godt flerbrukslokale ikke nødvendigvis krever de dyreste løsningene, men snarere gjennomtenkt planlegging, samarbeid mellom interessenter og valg av løsninger som er tilpasset det aktuelle lokalets behov. Ved å fokusere på de viktigste elementene og være fleksibel med innleie av spesialisert utstyr når det trengs, oppnådde de et lokale som fungerer godt for både scenekunst og kino⁸⁶.

Skolen som kulturarena

Skolen er trolig den mest brukte kulturarenaen i Norge, men bare fordi det er et rom tilgjengelig, betyr det ikke at rommet er egnet.

Viken fylkeskommune har utarbeidet en veileder *Skolen som kulturarena - veileder Viken fylkeskommune. Fra ønske til behov (2023)* som har blitt tatt godt imot i flere kulturorganisasjoner og fagområder.

Diskusjoner om hvordan eksisterende bygg kan brukes mer effektivt til kulturformål preges ofte av begreper som brukes ulikt av ulike aktører. I veilederen finnes en nyttig begrepsavklaring: *parallellbruk, sambruk, flerbruk og spesialarealer (side 43: Skolen som kulturarena – veileder)*

Skillet mellom disse begrepene er viktig fordi ulike strategier for kulturarenautvikling krever ulike løsninger. Mens sambruk og flerbruk først og fremst handler om å utnytte eksisterende arealer bedre, vil spesialiserte kulturfunksjoner i noen tilfeller kreve egne lokaler eller særskilte tilpasninger. Parallellbruk kan på sin side forstås som en

nøkkelfaktor for å lykkes med begge deler, fordi det gjør det mulig å øke aktiviteten i eksisterende bygg uten at ulike brukergrupper kommer i konflikt med hverandre.⁸⁷

Veilederen gir systematisk veiledning for å planlegge og bygge skoler som fungerer som lokale kulturarenaer. Den adresserer et kritisk gap: mens idrettsfasiliteter har etablerte standarder, mangler kulturlokaler konkrete funksjonsbeskrivelser. Veilederen tilbyr et prosessverktøy basert på brukermedvirkning, behovsanalyse og presise definisjoner.

Et sentralt poeng i veilederen er at flerbruk ikke oppstår av seg selv. Mange skoler er bygget med ambisjoner om å fungere som lokale kulturarenaer, men erfaringene viser at lokalene ofte ikke fungerer slik de var tenkt når de tas i bruk. En viktig årsak er manglende involvering av kulturaktører og frivilligheten i tidlige planfaser, kombinert med mangelfull forståelse for hvilke behov ulike kulturaktiviteter faktisk har. Veilederen fremhever derfor brukermedvirkning og samskaping som avgjørende for å lykkes med flerbruk og sambruk.

Dersom eksisterende offentlige bygg skal utnyttes bedre som kulturarenaer, krever det økt kompetanse om kulturbrukernes behov og mer systematisk medvirkning. Flerbruk handler i denne sammenhengen ikke primært om å presse flere aktiviteter inn i samme bygg, men om å utvikle bygg som er planlagt, organisert og driftet slik at ulike brukergrupper kan dele ressurser på en måte som skaper merverdi for både skolen, kulturlivet og lokalsamfunnet.

Organisasjonseide hus

Noregs Ungdomslag har starta en omfattende kartlegging av organisasjonseide hus. De anslår at det er 5000 slike kulturhus i hele landet (*Huset i bygda – Noregs Ungdomslag*). Frivillig drevne eller organisasjonseide hus er en felles betegnelse for ungdomshus, grendehus, samfunnshus og bedehus.

Disse organisasjonseide husene er en svært viktig ressurs med uforløst potensiale som kulturelle møteplasser dersom disse oppgraderes og utvikles til velfungerende kulturarenaer der lokalt og frivillig kulturliv får tilgang.⁸⁸

6.3 Kapasitet og planlegging

Å realisere gode flerbruksarenaer handler ikke bare om fysisk kapasitet og tilgang, men om hvordan byggene planlegges, programmeres og brukes. Erfaring viser at mange prosjekter har høye ambisjoner om sambruk, flerbruk og fleksibilitet, men likevel ikke fullt ut lykkes i praksis. En viktig årsak er at nødvendig kunnskap om brukerbehov, aktivitetstyper og samspill mellom funksjoner ofte ikke er tilstrekkelig forankret i tidlig fase av prosjektering. Uten en slik forståelse i tidligfase risikerer man at gode intensjoner ikke nødvendigvis gir fungerende løsninger, og mange bommer på målstreken.

I motsetning til idretten finnes det for kulturlivet ingen standardiserte «banemål» og funksjonskrav. Ulike kulturaktiviteter stiller ulike krav til blant annet akustikk, romvolum, teknisk infrastruktur og logistikk, og det finnes ingen felles «mal» for hva et egnet kulturlokale er. Dette innebærer at gode løsninger i stor grad må utvikles gjennom skreddersøm, der konkrete behov knyttet til ulik aktivitet legges til grunn.

I flerbrukssammenheng skaper dette en særlig utfordring, ettersom én og samme arena skal kunne romme aktiviteter som kan ha motstridende krav til funksjon, f. eks ulike krav til akustikk. Uten en bevisst tilnærming til hvilke kvaliteter som må være spesialiserte, og hvilke som kan være fleksible, er det risiko for at løsningene blir generelle eller utilstrekkelige – og dermed ikke fullt ut egnet for noen av aktivitetene de er ment å fungere for. Dette gjelder ikke bare den fysiske utformingen av byggene, men også hvordan de finansieres, driftes og organiseres. Ulike samarbeidskonstellasjoner, eierskapsmodeller og driftsformer må i stor grad tilpasses lokale forutsetninger, aktører, aktivitet og behov. Skreddersøm i denne sammenhengen handler derfor både om de fysiske rommene og bruk, og om å utvikle helhetlige løsninger der bygg, organisering og aktivitet sees i sammenheng.

Uten systematisk kunnskapsdeling må hver ny aktør ofte «finne opp hjulet på nytt» og vi ser et tydelig behov for tilgang på bedre verktøy og veiledere på tvers av fagfelt i utviklingen av kulturarenaer som egner seg til flerbruk. Prosjektering av slike bygg involverer mange ulike aktører – fra arkitekter og tekniske rådgivere til kulturfaglige miljøer, eiere og driftspersonell – som alle opererer med ulike begreper, prioriteringer og tilnærminger. Uten et felles rammeverk og et felles språk kan dette føre til at viktige sammenhenger mellom bruk, rom og tekniske løsninger ikke ivaretas, og at beslutninger tas på et sviktende grunnlag. En tverrfaglig veiviser kan bidra til å samle disse perspektivene, og sikre at alle involverte arbeider ut fra en felles forståelse av behov, mål og kvaliteter. Særlig i tidlig fase vil en slik tilnærming kunne styrke koblingen mellom aktivitet og fysisk utforming, og legge grunnlaget for mer helhetlige, robuste og velfungerende løsninger.

Eksempel: Gjenklang

Høsten 2025 lanserte Kulturrom i samarbeid med Sparebankstiftelsen DNB og Samfunnsløftet – Sparebank1 Nord-Norge Gjenklang: et nasjonalt utviklingsprogram for aktører som vil skape kulturaktivitet i eksisterende bygg.

Gjennom Gjenklang kan det søkes tilskudd til å koble på de fagressursene som trengs for å utvikle et investeringklart og realiserbart konsept.

Målet er å bygge opp bestillerkompetanse, utforske nye samarbeidsmodeller og legge til rette for smartere prosesser i tidligfase, slik at kulturaktører og kommuner unngår å starte i feil ende og bruker ressursene mer effektivt.

Gjenklang skal bidra til å samle og dele denne kunnskapen, slik at flere aktører lykkes med å forvandle eksisterende bygg til levende kulturarenaer – til inspirasjon for andre over hele landet.

- Styrke bestillerkompetansen hos kulturaktører, kommuner og eiendomsutviklere, slik at flere prosjekter får et solid kunnskapsgrunnlag og riktig retning fra start.

- Forebygge feilinvesteringer og ineffektive prosesser ved å tilby rådgivning, kompetanse og erfaringsdeling i tidlig fase.
- Legge grunnlaget for varige, tilgjengelige og bærekraftige kulturarenaer gjennom helhetlig planlegging og realistiske driftsmodeller.
- Tilby konkrete verktøy og inspirasjon til hvordan eksisterende bygg kan transformeres til levende kulturlokaler.
- Bygge et nasjonalt nettverk av forbildeprosjekter som viser hvordan kultur kan gi nytt liv til eksisterende bygg – og styrke lokalsamfunn over hele landet.
- Sammen utvikle ny praksis – et erfaringsgrunnlag for både kulturaktører, utvikler og saksbehandlere som gjør det lettere å ta i bruk eksisterende bygg, få innvilget unntak og forbedre prosessen i møte med regelverk.

<https://kulturrom.no/gjenklang/>

Ombygging og tilpassing av lokaler

Å se potensialet i det som allerede finnes, og hvordan tilrettelegge for økt bruke av underutnyttede lokaler vil være vesentlig i utformingen av fremtidens kulturlokaler. Vi ser at flere aktører ønsker å utforske dette. Her er tre eksempler fra søknader til Grønnere investeringer;

Eksempel: eTeateret i Lillesand

Lillesand Kommune fikk i 2025 et tilskudd fra Grønnere investeringer på 200 000,- til å utarbeide en mulighetsstudie for å kartlegge både potensialet og utfordringer i forbindelse med å øke bruken av en underutnyttet gymsal til Kulturformål.

I søknad til Kulturrom 2025 skriver Lillesand Kommune:

«Kjelleren i eTeateret er et stort lokale som i dag brukes som gymsal for Brentemoen barneskole(...)

Dette lokalet står tomt på kveldstid og alle helger. Derfor ønsker vi å utrede mulighetene for å kunne bruke dette lokalet til et supplerende konsert - og kulturlokale. Ikke bare vil dette frigjøre kinosalen til et mer forutsigbart kinotilbud, det vil også gi flere muligheter for store og små arrangører til å gjennomføre arrangementer i helgene.

Ved utformingen av Lillesand kommune sin kulturstrategi 2024-2030 - "Sammen om kulturelle arenaer, mangfold og kulturarv", kom det frem at den største utfordringen for kulturlivet i Lillesand er egnede lokaler og arenaer,

Vi ønsker med dette prosjektet å gjennomføre et mulighetsstudium for å kartlegge om turnhallen kan bygges om, slik at både skolens- og kulturlivets behov blir oppfylt. Lokalene innbyr til ombygging, og vi mener at det et potensiale for økt bruk. Det vil bli lagt vekt på å utnytte allerede eksisterende lokaler / materialer ved en eventuell ombygging.

Her vil et essensielle være å få frem hvilke tiltak som vil være nødvendig for at lokalet skal kunne brukes til øving- og fremføringslokale for det frie, profesjonelle kulturfeltet og frivillig kulturliv. Og ikke minst hvilke kostnader dette innebærer.»

Mulighetsstudien drøfter alternative løsninger for å utvikle turnhallen til en flerbrukshall, inkludert forslag til akustisk tilpasning og utforming. Søker opplyser at mulighetsstudiet gir et godt grunnlag for videre arbeid med å utvikle eTeateret til et fullverdig kulturhus.

Eksempel: Sogndal kommune

Sogndal kommune mottok høsten 2025 et tilskudd på 200 000,- kroner gjennom Grønnere

investeringer til å gjennomføre mulighetsstudie i forbindelse med ombygging og tilrettelegging av lokaler til kulturaktivitet i Sogndal kulturhus. I tillegg til å utforske hvordan kommunen kan få til reell og samtidig flerbruk i Sogndal kulturhus er tiltaket er interessant på grunn av valg av metode i forbindelse med arbeidet. Kommunen ønsker å benytte seg av metoden «Nyskapende aktivitetsanlegg», opprinnelig laget for utvikling av innovative idretts- og kulturanlegg i Danmark. Oppsummert handler metoden om å skaffe best mulig innsikt i behovene til potensielle brukere av et bygg før man starter på en transformasjonsprosess.

I søknad til Kulturrom i 2025 skriver Sogndal kommune:

Sogndal kommune har dei siste åra hatt tett dialog med Vestland fylkeskommune i samband med at vi har deltatt i prosjektet "Nyskapande aktivitetsanlegg". Vi har brukt metoden med rådgivining og økonomisk stønad frå Vestland fylkeskommune i samaband med ny skule og fleirbrukshall i Sogndal sentrum, og på eigen kjøl i samband med nytt uteområde for barnehage på Kaupanger, og utvikling av Holamtunet i Balestrand (fleirbruks møteplass med bibliotek, frivilligsentral, møtelokaler mm) .

Tida er no komen for å teste ut denne metoden nærare i eit dedikert kulturbygg. I tillegg til ekstern kompetanse vi ser føre oss å leige inn, vil vi også sette ned ei tverrfagleg intern arbeidsgruppe til å jobbe med prosjektet frå vår kant(...)

Nyskapande aktivitetsanlegg er ein metode som framleis er relativt ny i Noreg. Metoden er utvikla med det mål om å få avdekt mest mogleg behov før ein bygger, slik at ein endar opp med anlegg og bygg som treffer desse behova og som blir brukt av sluttbrukar. Slik kan ein unngå at ein brukar tid og pengar på bygg og anlegg som ikkje løyser dei behova som er i befolkninga som skal bruka bygget. Denne kunnskapen og kompetansen ønskjer vi å styrka oss på.

Metoden har so langt vore mest brukt på idretts- og nærmiljøanlegg, men prinsippa er anvendelege på alle typar bygg som skal tene spesielle funksjonar. VLFK er no interesserte i å vidareutvikle kunnskapsgrunnlaget sitt med dømer på bruk av denne metoden også for kulturbygg. Vi har fom september 2025 difor formalisert eit samarbeid med Vestland fylkeskommune avdeling kultur og folkehelse, ved leiar for idrett og friluftsliv Hanne Espe. Som ein del av dette samarbeidet vil VLFK følgje prosjektet og bidra med rådgivining der det trengs.

Det er både Sogndal kommune og VLFK sitt ønskje at prosjektet i tillegg til det primære resultatmålet også produserar ulike formidlingsprodukt (rapportar, konseptskisser, foredrag m.m) som kan delast med kommunar og andre aktuelle interessentar.

Eksempel: Bygdetruppen Teater

Også små konkrete tiltak og utbedringer kan bidra til flerbruk og merbruk av et lokale.

Det frivillige teaterlaget Bygdetruppen Teater drifter en liten kulturarena i en nedlagt bensinstasjon, kalt SMIA, beliggende på Fosser i Høland. I 2025 mottok Bygdetruppen Teater et tilskudd på 15 000,- gjennom Grønnere investeringer til å bygge en lydisolerende skillevegg.

I søknad til Kulturrom i 2025 skriver Bygdetruppen Teater:

«Vi drifter en liten kulturarena i en nedlagt bensinstasjon, kalt SMIA, beliggende på Fosser i Høland. Her har vi hatt tilholdssted siden vi startet opp for 10 år siden. Stedet er limet i bygda, den inneholder et kaférom, storkjøkken og en liten scenesal. SMIA muliggjør at vi kan holde aktiviteten vår oppe på et høyt nivå i et tilpassa lokale, samt at det gir lokalsamfunnet en arena for arrangement, kafé, samlinger, bandøvelse og annet. Vi har i mange år hatt fast tirsdagskafé i bygget, i tillegg til at teaterlaget har faste ukentlige øvelser her. Stedet leies ut, slik at man også har noe inntekt på selve lokalene.

Vi har per i dag et kaférom og et scenerom. Disse er ikke mulig å bruke samtidig fordi det mangler dør imellom rommene. Vi har tepper hengende over inngangen til scenerommet, som er som en buet portal. All kaféstøy forstyrrer forestillinger som foregår, og øvelser forstyrrer kafégjester, så det er umulig å ha begge rommene i bruk samtidig. Dette ønsker vi å gjøre noe med. Vi ser for oss å bygge opp lydisolerte dører som vil skille rommene. Merbruk av lokaler er ønsket resultat, pluss at vi ser positivt på alt man kan gjøre og fikse selv.»

Etter gjennomført tiltak opplyser teaterlaget at tiltaket har bidratt til mer og bedre bruk av rommet. Den lyddempende veggen har gjort det mulig å skille de to rommene og bidratt til parallell bruk uten forstyrrende lydsmitte.

Å tenke møteplasser i stort

Når det handler om prosesser for medvirkning kan kulturfeltet låne godt utviklede metoder fra tilgrensende felt i stedet for å utvikle egne. Effekten kan bli større når møteplasser tenkes i stort – på tvers av sektorer. Kultur, idrett, frivillighet, folkehelse og bibliotek trenger ofte det samme: gode, rimelige og fleksible møteplasser. Når disse behovene ses i sammenheng, kan ressurser og finansiering samles på tvers, og argumentet blir sterkere – ikke bare et kulturargument, men også et folkehelse- og inkluderingsargument. Danske Lokale- og Anlægsfonden, som flere norske aktører henter inspirasjon fra, viser modellen: bygg som rommer kultur, bibliotek, idrett, kafé og møterom under samme tak, åpne og tilgjengelige store deler av døgnet.

Fire relevante ressurser:

Tverga – prosessveileder for egenorganisert aktivitet. Tverga, det nasjonale ressurscenteret for egenorganisert idrett og fysisk aktivitet, har utviklet en prosessveileder for kommuner bygd på «design thinking» – å møte faktiske behov hos faktiske brukere.

Vestland fylkeskommune – Nyskapande aktivitetsanlegg. Prosjektet snur prosessen på hodet: først hvorfor skal vi bygge, så for hvem, og til slutt hva. Det bygger på medvirkning, et bredt kunnskapsgrunnlag og sambruk, er inspirert av danske Lokale- og Anlægsfonden, og har som uttalt mål å påvirke hvordan statlige, fylkeskommunale og kommunale virkemidler til anleggsutvikling er innrettet. Rekkefølgen hvorfor–for hvem–hva er direkte overførbart til kulturarenaer – som eksempelet fra Sogndal kommune viser.

OBOS Samfunnsarena. En privat utbygger som investerer i, bygger og drifter nabolagshus og aktivitetsarenaer som del av boligutvikling. De har utarbeidet en veileder i samarbeid med SoCentral.

Arena for nabolagshus. Begrepet Nabolagshus brukes ofte om møteplasser i lokalsamfunn der kulturaktører kan ha en naturlig plass. Arena for nabolagshus jobber med denne tematikken og løfter blikket på tvers av huseier og sektor.

Kulturaktøren som inviterer flere inn

Hvis vi begynner å tenke kulturarenaer som møteplasser i et større bilde – og koble arenaen på andre samfunnsområder - ligger det en særskilt mulighet i å la en kulturaktør med definerte behov være utgangspunktet for en bredere møteplass. Den vanlige fellen i flerbruk er at man bygger generelt «for alle» og ender opp med et lokale som ikke passer godt for noen. Snur man på det, lar man en engasjert kulturaktør med presise krav – for eksempel en scene, teaterlag eller et øvingskollektiv – sette kvalitetsnivået, og bruker deretter en god prosess til å invitere flere brukergrupper inn: idrett, frivillighet, nabolag. Det definerte behovet sikrer kvalitet; den gode prosessen sikrer bredde. Slik blir kulturaktøren et vertskap og en premissleverandør for en delt møteplass, ikke bare én av mange leietakere. Det kan sikre både forankring, men også økonomisk bærekraftig drift for flere parter.

6.4 Hva kan kommunenes rolle være?

Funnene fra Telemarksforsknings studie ⁸⁹viser at kommunenes rolle har stor betydning for kulturarenaers kapasitet, handlingsrom og langsiktige bærekraft. Eksempelene som er intervjuet illustrerer at kommunal involvering kan organiseres på ulike måter – fra helkommunal drift til mer hybride modeller basert på samarbeid mellom kommune, frivillighet og ideelle aktører – og at organiseringen påvirker både fleksibilitet, kompetansebehov og sårbarhet i drift.

Studien peker særlig på at kulturarenaer krever betydelig organisatorisk kapasitet og kompetanse, både hos kommuner og kulturaktører. Der kommunen har en aktiv rolle som eier eller samarbeidspartner, framheves betydningen av tydelige rolleavklaringer, tillit og langsiktighet. Casene viser at samarbeid fungerer best når kommunen bidrar med det den har størst kapasitet til – eiendom, drift, formell forvaltning og kobling til andre tjenester – mens kulturaktører og frivillige gis handlingsrom til å utvikle innhold, aktivitet og lokalt engasjement.

Et gjennomgående funn er at mange arenaer er sårbare fordi drift og aktivitet hviler på enkeltpersoner og frivillig innsats. De mest robuste arenaene reduserer denne sårbarheten gjennom bred aktivitet, mange samarbeidspartnere og sterk kobling til kommunale målområder.

Samlet peker studien på behov for økt kompetanse om kulturarenaers samfunnsrolle, drift og organisering, samt hvordan langsiktige samarbeid mellom kommune, frivillighet og private aktører kan utvikles. Erfaringene viser at fleksibilitet, tillitsbasert samarbeid og langsiktig forankring er avgjørende for å lykkes.

6.5 Tiltak

Vurderinger og anbefalinger

Erfaringene peker på behov for økt oppmerksomhet om planleggingsfasen i kulturprosjekter. Investeringer i tidlig kartlegging, brukermedvirkning og fagkompetanse gir ofte større gevinster enn tekniske tilpasninger i etterkant. Samtidig viser gjennomgangen at kulturfeltet mangler støtte- og kunnskapsstrukturer som bør etableres på institusjonelt nivå

Det bør vurderes å:

- styrke finansieringen av planleggings- og utviklingsfasen i kulturprosjekter
- stille krav om planer for flerbruk, sambruk og parallellbruk i tilskuddsordninger
- utvikle flere veiledere, sjekklister og eksempelprosjekter for kommuner, arkitekter, utbyggere og kulturaktører
- etablere en varig, forskningsforankret kunnskapsfunksjon for kulturarenaer
- etablere bedre kunnskapsgrunnlag og veiledere for kulturformål som dans, teater, visuell kunst, håndverk mm

Selv om hvert kulturprosjekt er unikt, vil tydeligere veiledning og mer systematisk kunnskapsdeling kunne bidra til bedre utnyttelse av eksisterende ressurser og mer robuste kulturarenaer.

En forskningsforankret kunnskapsfunksjon

- Staten har bygd opp et solid kunnskapsapparat for idrettsanlegg. Gjennom idrettsanlegg.no samler Kultur- og likestillingsdepartementet selv veiledere og målbøker for planlegging og bygging, og gjennom den forskningsdrevne portalen godeidrettsanlegg.no – et samarbeid mellom NTNU, departementet og Norges idrettsforbund – formidles forbildeprosjekter og fagkunnskap.

Kulturfeltet lar seg ikke uten videre sammenligne med idretten, og nettopp der ligger behovet. Idretten har målbøker – en håndballbane har samme mål overalt. Kulturarenaer har ingen banemål. Hvordan de oppstår, eies, bygges og driftes varierer enormt, fra stiftelser og samvirker til ideelle selskap og private utviklere, og det er langt flere enn kommunene som bygger dem. En statisk veileder fanger ikke dette. Men kompleksiteten er ikke et argument mot å samle kunnskapen – den er argumentet for at den må samles, i en form som tåler variasjonen og følger et felt i stadig utvikling. Målet er ikke å standardisere, men å gjøre det lettere å ta gode valg i ulike situasjoner.

Et utgangspunkt finnes allerede i ressurssiden kulturlokaler.no, opprettet og driftet av Kulturrom, som samler råd, veiledere og rapporter om utbedring av eksisterende lokaler og bygging av nye. Denne siden er vist til som kunnskapsgrunnlag i NOU 2025:7 Musikklandet, men den mangler er institusjonell forankring og plan for videre utvikling. Vi foreslår at KUD

forankrer og finansierer en varig, forskningsforankret kunnskapsfunksjon for kulturarenaer, som bygger videre på denne ressursen.

Et godt kunnskapsgrunnlag forankret i bygg, juss og kulturøkonomi med relevante etater koblet på etter ansvarsområde – blant annet Riksantikvaren og Kulturminnefondet for gjenbruk av verneverdige bygg, Kommunal- og distriktsdepartementet og Direktoratet for byggkvalitet for regelverk og DOGA for transformasjon og stedsutvikling. Slik får kulturfeltet det idretten har hatt i ti år.

Økonomiske virkemidler og planlegging

- Tilgang på mer midler til prosjektutvikling i tidlig fase, ikke bare selve investeringen.
- Styrk støtten til kartlegging, brukermedvirkning og fagkompetanse i tidligfase, der gevinsten er størst og feilinvesteringer forebygges.
 - Gjenklang viser modellen; en slik ordning kan forankres og skaleres opp – og overføres til andre type prosjekt enn transformasjon av bygg til kulturformål.
 - Synliggjøre beste praksis for hvordan lokalt og frivillig kulturliv (på tvers av alder) inviteres inn i tidligfase for medvirkning - og får tilgang til bruk av lokaler i skoler, gymsaler og andre kommunale bygg på kveld og helg.
- Tilgang på midler til å dekke merkostnader i planleggingsfasen for offentlige bygg som er reelle kulturarenaer/møteplasser.
- Premier kommuner og fylker som bygger skoler og offentlige bygg tilpasset parallellbruk, sambruk og flerbruk, med spesialareal – for eksempel aula som også fungerer som fremføringslokale for lokalt kulturliv etter skoletid.
- Vurder å stille krav om utredning av merbruk og flerbrukspotensiale i tilskuddsordninger

Bruk kulturloven

Som en del av Kulturlovens krav til kartlegging bør det inngå:

- En kartlegging av potensialet for å aktivere underutnyttet bygningsmasse. Gymsaler som står tomme på kveld og helg, underutnyttede kommunestyresaler, og andre tomme kommunale lokaler, er en ressurs. Bruk mulighetsstudier til å avklare potensial, behov og kostnad før ombygging.
- Det bør vurderes å utvikle en felles metode for kartlegging av kulturlokaler som fanger opp det frie feltet og egenorganisert aktivitet.

7. Gode eksempler og modeller

7.1 Syv gode eksempler

I forbindelse med arbeidet med Håndboka: Kultur i eksisterende bygg gjennomførte Kulturrom våren 2026 en webinarserie. Alle webinarene er tilgjengelig og kan ses i sin helhet på <https://kulturrom.no/gjenklang/forside/>

I femte og siste webinar møttes syv kulturarenaer hvor de presenterte sine modeller for bygg, eierskap og drift – Byremo i Lyngdal, Kulturtanken Bryne, Perleporten i Honningsvåg, Børsen på Tangen, Rabagast i Alta, Samvirke i Fjaler og Blå Rock Cafe i Tromsø. Presentasjonene viser stor variasjon i organisasjonsform, finansieringskilder og driftsmodeller, men felles utfordringer knyttet til gamle bygg, kommunal driftstøtte og økonomisk bærekraft.

Samlet viser erfaringene at lokale nettverk, faglig kompetanse, økonomisk mangfold og sterk lokal forankring utgjør grunnmuren for å lykkes med etablering og drift av kulturarenaer. De gir et godt bilde på at gjenbruk av eksisterende bygg kan skape betydelige kulturverdier, men at dette krever langsiktighet, betydelige investeringer og evne til å mobilisere både frivillige, fagfolk og lokalsamfunn.

På tvers av prosjektene trekkes det fram at etablering og drift av kulturarenaer krever betydelig tålmodighet, langsiktig nettverksbygging og kontinuerlig politisk arbeid. Flere understreker betydningen av å bygge gode relasjoner lokalt, både til politikere, næringsliv, frivillige og andre støttespillere. Samtidig fremheves verdien av å omgi seg med fagpersoner med relevant kompetanse, stole på egne vurderinger og ha eksperter tett involvert gjennom hele prosessen.

Alle fremhever betydningen av å legge vekt på akustikk, ventilasjon, teknisk infrastruktur og bygningsmessige tilpasninger. Flere prosjekter anbefaler å involvere rådgivende ingeniører og andre spesialister tidlig, samt å sette seg grundig inn i regelverk, vedtekter og støtteordninger før søknadsprosesser igangsettes. God kontraktsmessig forankring av samarbeidsavtaler og leieforhold trekkes også fram som viktig.

Flere av prosjektene peker på betydningen av å utvikle robuste organisasjons- og eiermodeller. Valg mellom eie og leie, foreningsmodell eller selskapsform må tilpasses lokale forhold og ressursgrunnlag. Samtidig understrekes behovet for strukturer som gjør virksomheten mindre avhengig av enkeltpersoners innsats og engasjement. Langsiktig bærekraft forutsetter at ansvaret kan overføres mellom generasjoner og at arenaen er forankret i et bredt lokalt fellesskap.

Gjennomgående beskrives finansiering en utfordring. Flere peker på at tilgang til lokal kapital, samarbeid med banker og næringsliv, samt oppbygging av sponsor- og støttenettverk har vært avgjørende for å lykkes. Erfaringene deres er at kommunal driftsstøtte ofte er usikker eller utilstrekkelig, og at kulturarenaene derfor må bygge opp

flere inntektskilder gjennom billettsalg, servering, utleie, arrangementer og andre kreative finansieringsmodeller.

Frivillig innsats framheves som en sentral forutsetning for både etablering og drift. Dugnadsarbeid bidrar med betydelige ressurser og lokal forankring, men flere understreker at frivilligheten må suppleres med enkelte faste ansatte og profesjonell kompetanse for å sikre stabil drift over tid. Erfaringene viser også at kulturarenaene ofte får stor betydning for lokalsamfunnene de er en del av, og at tilbudene raskt blir savnet dersom de forsvinner.

7.2 Flere gode eksempler

I forbindelse med arbeidet Håndbok: Kultur i eksisterende bygg og tilskuddsarbeid i Kulturrom, er det mange ulike eksempler på hvordan ulike kulturarenaer har organisert seg. Mer detaljert informasjon finnes i hver hyperlenke (og er omtalt i vedlegget som er et eget kapittel fra håndboka Kultur i eksisterende bygg).

Eie og drifte selv

Flere arenaer har valgt modeller hvor kulturaktørene selv kontrollerer eiendom, drift og aktivitet. Fordelen med å eie og drifte selv er høy grad av selvbestemmelse og langsiktig kontroll over lokalene. Samtidig krever modellen betydelig kompetanse innen eiendom, økonomi og prosjektutvikling. Erfaringene viser at slike prosjekter ofte lykkes når de kombinerer kulturfaglig kompetanse med personer som har erfaring fra bygg, finans eller næringsliv.

- [Stiftelsen Bergen Kjøtt](#) – eier og driver flerbruksbygget
- [Munken / MONK AS](#) (Arendal) – eier og driver, kjøpt av kommunen for 1 kr
- [Rabagast / Alta Live 365](#) (Alta) – eier via AL365 Eiendom AS, drifter via Alta Live Scene AS
- [Slipen Scene / Blåfrostfestivalen \(Saltdal\)](#) – kjøpte bygget for 50 kr, eier og drifter via Slipen Scene AS
- [Ungdomshuset Vonheim / Tysnes Ungdomslag](#) – eier og drifter, eiendommen i lagets eie siden 1935
- [Haugesund barne- og ungdomsteater](#) – kjøpte egne lokaler (Parkteateret) i 2025
- [Kulturhuset i Halden](#) – Kulturinvest Halden AS (ideelt AS) eier, foreningen og serveringsselskap drifter
- [Fossvang forsamlingshus / Bagn idrettslag](#) – overtok bygget vederlagsfritt i 2018
- [Møre Støyperi](#) (Volda) – foreningen overtok eiendommen i 2025
- [Kulturfabrikken](#) (Kristiansund) – foreningen eier via eiendomsselskap, drifter via eget driftsselskap
- [Nordkjosbotn Samfunnshus SA](#) (Balsfjord) – samvirket eier og drifter huset
- [Kulturbanken / Unge SPOR](#) (Bryne) – Unge SPOR (ideell forening) eier lokalene, Kulturbanken drifter kulturen
- [Nordic Black Theatre](#) (Oslo) – stiftelse som kjøpte Caféteatret på Grønland i 2010; eier og drifter selv – Kulturrom: <https://kulturrom.no/2025/08/20/nordic-black-theatre/>

- [Dramatikkens hus](#) (Oslo) – stiftelse (tidl. Det Åpne Teater) som kjøpte bygget i 1994; selveier – Kulturrom: <https://kulturrom.no/2025/01/08/nye-muligheter-for-dramatikkens-hus/>

Kommuner som eier og drifter

De fleste kommuner eier og driver en kulturarena som en del av sitt tjenestetilbud. Kommunalt eierskap og drift gir stabile rammer og langsiktig finansiering, men programinnhold, prioriteringer og budsjetter følger kommunale beslutningsprosesser. Dette er kanskje den vanligste formen for eierstruktur av kulturbygg, gjennom de mange kulturhusene rundt omkring i landet. Noen kommuner har også gode eksempler på flerbruk og transformasjon av bygg.

- [Biorama + Hof kultursal](#) (Holmestrand) – eies og driftes av kommunen (Kultur og fritid)
- [Kulturkammeret](#) (Arendal) – eies av kommunalt heleid Kanalgården AS, driftes av kommunal enhet
- [Saften](#) (Leikanger) – Sogndal kommune eier og drifter sine deler av bygget

Private eiere - kulturaktør leietaker

Det finnes eksempler på private eiere som legger tilrette for kulturaktivitet gjennom langsiktige avtaler – noen av disse har ideelt/kulturelt formål.

Det finnes flest eksempler hvor kulturaktører leier på vanlige kommersielle vilkår. Utfordringen med denne modellen er at investeringen i bygningsmassen, som trolig øker, tilfaller eier.

Ideell / formålsbestemt utleier

- [Teaterklubb'81](#) (Andøya) – Dverberg Samfunnshus, eid av velforeningen Dverberg Vel
- [Nordstrand kulturarena](#) (Oslo) – barehouse-kontrakt fra gårdeier som selv er et ideelt AS
- [Sofienbergprosjektet / Sofienberg kirke](#) (Oslo) – leier av Kirkelig fellesråd for 1 kr/år
- [Parkteatret](#) (Oslo) – leier av AS Parkteateret, eid av en privat formålsstiftelse (Fegersten-stiftelsen)
- [Folken](#) (Stavanger) – leier hele bygget av Folkets Hus Stavanger / Samvirkende Fagforeninger (fagbevegelsen)

Privat utleier

- [Seb's Hotel](#) (Hamar) – Kvadraturen Hamar AS, barehouse-kontrakt
- [Foreningen Kroloftet](#) (Oslo) – Nygård Fabrikker AS
- [Musikkverkstedet Byremo](#) – Byremo Eiendom og sentrumsutvikling AS
- [Rotvoll Kunstnerkollektiv SA](#) (Trondheim) – AHA Eiendom

- [Cornerteateret](#) (Bergen) – GC Rieber Eiendom
- [Holmlia Kulturhavn](#) (Oslo) – OBOS Eiendom AS (eksplisitt kommersiell, uten kulturformål)
- [Svømmehallen Scene](#) (Bodø) – Svømmehallen AS (privat utvikler); lagdelt med kommunen som mellomledd og stiftelse som drifter
- [OLYP](#) (Oslo) – Ragde Eiendom
- [Øveriet](#) (Oslo) – Ragde Eiendom
- [KRA](#) (Stavanger) – privat utleier
- [Die Tankstelle](#) (Molde) – Molde Utvikling AS (utvikler, midlertidig før riving)

Leie av offentlig aktør

Forsvarsbygg, regionale havnevesen, kommunalt eide selskaper eier mye bygningsmasse og det finnes eksempler hvor kulturaktører leier andre offentlige bygg og kirker. Hvor godt det fungerer varierer betydelig avhengig av graden av tilrettelegging fra eier.

- [Hulen \(Bergen\)](#) – symbolsk leie (1 kr) av tilfluktsrom; offentlig utleier (Sivilforsvaret / Bergen kommune)
- [Svartlamon kulturstiftelse](#) (Trondheim) – kommunen eier tomt og bygninger, to stiftelser forvalter og drifter
- [Hausmania SA](#) (Oslo) – leier ~4 500 kvm av Oslo kommune via Kulturetaten
- [Storfjord Kulturhus SA](#) (Stranda) – Stranda kommune eier, samvirket drifter via 40-årig driftsavtale
- [Musikkbyen Trondheim](#) – leier av Trondheim Havn IKS (kommunalt eid selskap)
- [Ungdommens Hus, Setermoen](#) (Bardu) – Bardu kommune kjøpte og eier bygget, frivillige drifter via husstyre
- [Artilleriverkstedet](#) (Horten) – leier av Forsvarsbygg / Nasjonale festningsverk (statlig)

Samarbeid med kommunen er også mulig

I flere av de mest vellykkede kulturarenaene har kommunen spilt en avgjørende rolle, ikke nødvendigvis som driftsansvarlig, men som tilrettelegger. Dette skjer gjennom salg av bygg til symbolsk pris, investering i rehabilitering, kommunale garantier, gunstige leieavtaler eller ved å fungere som en stabil bruker av lokalene.

Et lappeteppe av skreddersøm

Flere av de vellykkede kulturarenaene kan ikke plasseres i en bestemt kategori. I stedet fordeles eierskap, drift og bruk mellom flere aktører. På Samvirke i Fjaler kombineres kommunalt eierskap og kommunale funksjoner, med ideell drift gjennom Preform. På USF Verftet kombineres eierskapet i en fordelingsbrøk av aksjeposter mellom privat eiendomsselskap, kommune og stiftelse i Kulturkvartalet Holding AS. I Det Umulige Huset samles kommune, næringsliv og

kulturaktører med aksjeposter i samme organisasjon: Det Umulige Huset (Ideelt AS)

Flere eksempler ulike samarbeid eller eierskapsstrukturer:

- [Samvirket](#), Dale (Fjaler) – Fjaler kommune eier, PreForm AS og Frivilligsentralen drifter hver sin del
- [Blå](#) (Oslo) – eierne eier 50 % av eiendomsselskapet for Brenneriveien 9; styringsrett uten å eie alene; drift i to selskap under holding (Grot AS)
- [Operahuset Nordfjord](#) (Stad) – sambruk skole + kultur; fylkeskommunen eier/drifter skolen, kommunen eier/drifter operasalen
- [Det Umulige Huset](#) (Åndalsnes) – felles ideelt AS eid av kommune + næringslag + Raumarock; kommunen leier tilbake
- [USF Verftet](#) (Bergen) – holdingmodell: EGD Property 50 %, Bergen kommune 45 %, stiftelsen 5 %; kommunen framleier til stiftelsen i 40 år
- [Terminalen Byscene](#) (Ålesund) – drift i Alh-konsernet, bygg på festet tomt
- [Trykkeriet kulturarena](#) (Nord-Aurdal) – kommunal kulturskole som motor i transformert trykkerihall – som benyttes til ulike aktiviteter utover dette

Hver modell er tilpasset lokale forhold

Det kanskje viktigste funnet på tvers av alle eksemplene er at det ikke finnes én optimal modell. Kulturarenaene er utviklet gjennom svært ulike kombinasjoner av frivillighet, offentlig støtte, privat kapital og lokal mobilisering. Samtidig går enkelte faktorer igjen: langsiktige avtaler, lokal politisk forankring, tilgang til eiendomskompetanse og evnen til å kombinere flere inntektskilder. De mest robuste arenaene ser ut til å være de som klarer å fordele risiko og ansvar mellom flere aktører, slik at verken eierskap, drift eller finansiering blir avhengig av én enkelt person eller finansieringskilde.

Avslutningsvis omtales tre til relevante og gode eksempler:

Eksempel: **Tvibit i Tromsø**

Tvibit er et populært produksjons- og kompetansesenter for ungdom i Tromsø (15–30 år), men huser også profesjonelle bedrifter og utøvere innen musikk. Etter at brannvesenet flyttet til nye lokaler i 2010, ble det tidligere brannstasjonsbygget totalforvandlet. I 2016 åpnet det nye Tvibit her, og samlet flere viktige tilbud under samme tak:

- Ungdomshus med fokus på kultur, film og dataspill
- Helsestasjon for ungdom
- Øvingslokaler og Kompetansesenter for musikk (Musikkens Hus)

Her er kommunen både eier og drifter. Synergiene som har oppstått i dette bygget, og transformasjon av kommunal bygningsmasse har blitt et forbildeprosjekt for mange aktører med tilsvarende planer eller ønsker.

<https://tvibit.net/om-tvibit>

Eksempel: **Kulturbua i Brummundal**

Kulturbua er en forening etablert i 2023 av sju lokale kor-, korps- og dansegrupper i Ringsaker. Foreningen leier lokaler i Brumunddal sentrum av en privat utleier, mens

Ringsaker kommune dekker husleia gjennom driftsstøtte. Lokalene er pusset opp og tilrettelagt gjennom omfattende dugnadsinnsats og tilskudd.

Dette er en modell som har oppstått flere steder der det ikke finnes egnede kommunale lokaler til kulturaktører: privat eier → forening som leietaker → kommunal husleiedekning.

<https://kulturrom.no/2024/06/09/forste-tildelingsrunde-i-2024-se-hvem-som-fikk-tilskudd/#kulturbua>

For Kulturbua har Ringsaker musikkråd vært en avgjørende pådriver og Innlandet musikkråd har utført akustikkmålinger før en ekstern fagakustiker kom med forslag til de konkrete tiltakene:

<https://database.musikklokaler.no/musikk/location/1427>

Eksempel: **Heartbox på Lillehammer**

Heartbox er et kulturhus i Lillehammer sentrum, åpnet høsten 2025 i det tidligere Ramsøybygget – et tomt næringslokale på 1 736 m². Bak står den frivillige foreningen Kulturhjerte, som siden 2016 har samlet barn og familier fra over 30 nasjoner.

Bygget eies av en privat utvikler. Kulturhjerte er leietaker og fremleier deler av lokalene til Lillehammer kommune, som trengte rom til ungdoms- og juniorklubb. Slik får foreningen indirekte dekket deler av husleia. Kulturhjertet har mottatt tilskudd fra flere ordninger og investert rundt 17 millioner kroner i innvendig oppgradering:

<https://kulturrom.no/2025/10/27/kulturhjerte-pa-lillehammer/>

(Allerede før lokalene var klare ble de løftet fram som et eksempel i utdrag fra håndboka “Kultur i eksisterende bygg”)

8. Vedlegg

Til dette kunnskapsgrunnlaget har Kulturrom støttet seg på et bredt utvalg av kilder. Dokumentasjonen består både av studier som Kulturrom har bestilt, innsikt fra søknadsbunka, arrangement og andre publikasjoner om kulturarenaer.

Gjennom arbeidet med prosjektet Gjenklang har Kulturrom også samlet mye kunnskap på en egen plattform. Plattformen er ment som en kunnskapsressurs for de som er i gang eller ønsker å komme i gang med et transformasjonsprosjekt. For Kulturrom er dette også en unik innsikt i hvilke utfordringer aktørene står i.

Til denne kunnskapsoppsummeringen legges derfor følgende vedlegg ved:

1. UTDRAG: Håndbok: Kultur i eksisterende bygg, Kulturrom, Nora Dyrvik 2025
2. Kapittel fra: Håndbok: Kultur i eksisterende bygg, Kulturrom, Nora Dyrvik 2026
3. Nora Dyrvik: Lettere å rive enn å bruke (kapittel i bok om urbanisme), AHO 2026
4. Rapport: Å få endene til å møtes. Organisering, samarbeid og robusthet i lokale kulturarenaer, Telemarksforskning, Kristine Persdatter Miland, 2026
5. Behovet for kulturlokaler: En kunnskapsoppsummering, By- og regionsforskningsinstituttet NIBR OsloMet, 2026
6. Lala Tøyen, En Idébok. Å lage gode møteplasser med rom for Kultur, Lala Tøyen, 2026
7. «...og sirkus til folket» Rapport fra sambruksprosjektet, Norske Kulturhusnettverk og Film og Kino, 2026
8. Referat fra møte med eiendomsbransjen, 6.mai 2026
9. Creative Land Trust – Kulturbyggstiftelsen. Et notat.

Mer utfyllende informasjon om eksemplene som er brukt i rapporten:

- <https://kulturrom.no/gode-eksempler-filter/>

Webinarserie om kultur i eksisterende bygg:

- <https://kulturrom.no/gjenklang/kultur-i-eksisterende-bygg-webinar/>

Andre viktige kilder:

- Veileder for skolen som kulturarena, Viken Fylkeskommune, Bjørn Boge, 2023
- www.kulturlokaler.no
- www.kulturrom.no
- <https://www.kulturlokaler.no/nyheter/kulturlokaler-og-stedsutvikling/>
- NS-ISO 23591 *Akustiske kvalitetskriterier for rom og lokaler til musikkøving* og
- NS 8178 *Akustiske kvalitetskriterier for saler til musikkframføring*
- Norsk musikkråds *Veileder for lokaler til musikkformål*

-
- ¹ Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27. juni 2008 nr. 71, § 11-7.
- ² Plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 1. Samme arealformål gjelder for reguleringsplaner, jf. § 12-5.
- ³ Forskrift 20. januar 2025 nr. 52 om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften), vedlegg I, <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2025-01-20-52>.
- ⁴ Kommunal- og distriktsdepartementet, *Veileder til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister*, juli 2025, 30, https://www.regjeringen.no/contentassets/44bc900da8a744a39f33ee0bf077b09a/veileder_kartforskriften_2025.pdf
- ⁵ Plan- og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77. Se også «Plan- og bygningsloven», Kommunal- og moderniseringsdepartementet, besøkt 05.06.2026, <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/plan-og-bygningsloven/id173817/>.
- ⁶ Lisbet Harboe, Rina Brunsell Harsvik og Erling Dokk Holm, «Strategisk byledelse – å styre det ustyrlige», Arkitektur, 26.04.2024, <https://www.arkitektur.no/fag/essay/strategisk-byledelse-aa-styre-det-ustyrlige/>.
- ⁷ Trondheim kommune, Kunst- og kulturnæringsprogram for Nyhavna, saksfremlegg 2024/5880, vedtatt av bystyret i 2024.
- ⁸ Plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 1.
- ⁹ Samtale med prosjektaktører i Aarhus, oktober 2025.
- ¹⁰ Samtale med prosjektaktører i Aarhus, oktober 2025.
- ¹¹ Malmö stad, *Planprogram för Sofielunds verksamhetsområde år 2040: Samrådshandling* (Pp 6053), 2021, 33, <https://bidmalmo.se/wp-content/uploads/2021/02/Pp-6053-Planprogram-samrad-lasversion.pdf>.
- ¹² White Arkitekter, Stadsdelsatlas Sofielund, utarbeidet for Fastighetsägare Sofielund, 16.04.2018, https://fastighetsagaresofielund.se/wp-content/uploads/2018/06/180925_WA_Stadsdelsatlas_SL_v7.pdf.
- ¹³ Malmö stad, Planprogram för Sofielunds verksamhetsområde år 2040 (Pp 6053), godkjent høsten 2021, <https://malmo.se/Bo-och-leva/Bygga-och-bo/Detaljplaner/Planprogram/Pp-6053-Sofielunds-verksamhetsomrade.html>.
- ¹⁴ «Kulturljudzonen i Sofielund och NGBG», Malmö stad, besøkt 11.06.2026, <https://malmo.se/Stadsutveckling/Sa-utvecklar-vi-staden/Stadsmiljo/Kulturljudzonen-i-Sofielund-och-NGBG.html>. Se også Anna Schmidt, Kulturljudzon Sofielund, Malmö: A study on the residents' auditory perception, Sveriges lantbruksuniversitet, Alnarp, 2022, 10, https://stud.epsilon.slu.se/18609/1/schmidt_a_230207.pdf.
- ¹⁵ «Kulturljudzonen i Sofielund och NGBG», Malmö stad, besøkt 11.06.2026.
- ¹⁶ Malmö stad, Planprogram (Pp 6053), 2021, 8–9, 21.
- ¹⁷ Greater London Authority, The London Plan 2021, publisert 02.03.2021, Policy D13 Agent of Change bokstav A og B, https://www.london.gov.uk/sites/default/files/the_london_plan_2021.pdf.
- ¹⁸ Ministry of Housing, Communities and Local Government, National Planning Policy Framework, først publisert juli 2018, agent of change-prinsippet i gjeldende utgave paragraf 193, <https://www.gov.uk/government/publications/national-planning-policy-framework--2>. Om bakgrunnen, se «Strengthened planning rules to protect music venues and their neighbours», GOV.UK, 18.01.2018, <https://www.gov.uk/government/news/strengthened-planning-rules-to-protect-music-venues-and-their-neighbours>.
- ¹⁹ Greater London Authority, The London Plan 2021, Policy D13 Agent of Change.
- ²⁰ Lov om offentlige styresmakers ansvar for kulturverksemd (kulturlova) av 29. juni 2007 nr. 89, § 4, endra ved lov 9. mai 2025 nr. 14, i kraft 1. juli 2025.
- ²¹ Gunnar Ridderstrøm, foredrag i webinar «Kultur i planverk», Kulturroms webinarserie *Kultur i eksisterende bygg*, 12.05.2026, besøkt 12.05.2026 <https://kulturrom.no/gjenklang/kultur-i-eksisterende-bygg-webinar/>
- ²² Plan- og bygningsloven § 31-4, endret ved lov 11. mai 2021 nr. 37, i kraft 1. januar 2023.
- ²³ Gebyrsatser hentet fra kommunenes gebyrregulativer for plan- og byggesak for 2026: Bergen, Oslo, Tromsø, Trondheim, Tønsberg og Volda kommuner.
- ²⁴ 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.

Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune, «Rammetillatelse - Holmlia Senter vei 9», sak 2025/20877-2, 16.01.2026.

²⁵ Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune, «Rammetillatelse - Holmlia Senter vei 9», sak 2025/20877-2, 16.01.2026, 5.

²⁶ Volda kommune, «Gebyrregulativ for private planar, byggje- og delesak 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/>.

²⁷ 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/b11014ac831625bfbdb29e2b34bd01a00f7bd951433a3efba2bad2977e8c76d80>.

²⁸ «§ 5-4. Opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak», Byggesaksforskriften (SAK10) med veiledning, Direktoratet for byggkvalitet, besøkt 24.05.2026, <https://www.dibk.no/regelverk/sak/2/5/5-4>

²⁹ Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune, referat fra underveismøte, Brenneriveien 9, sak 2025/07603-11, 26.05.2026.

³⁰ Katja Lindqvist, *Kulturens samhällsvärde och roll i kommunal platsutveckling*, rapport for Västra Götalandsregionens kulturnämnd, 2026, https://lup.lub.lu.se/search/files/241469912/Kulturens_samh_allsv_rde_och_roll_i_kommunal_platsutveckling_2026.pdf. Se også «Om kulturløtsning», Malmö stad, 03.04.2025, besøkt 17.06.2025, <https://malmo.se/Kulturlots/Om-kulturlotsning.html>.

³¹ Nora Dyrvik, «Lettere å rive enn å bruke», i *AHOs urbane utredninger*, under utgivelse. Vedlagt kunnskapsgrunnlaget

³² 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>.

³³ Byggteknisk forskrift (TEK17) § 9-7 tredje ledd. Kravet trådte i kraft 1. juli 2023.

³⁴ «Bevar eller Forklar», verktøy utviklet av Arup under den danske innsatsen Bevar Mere (Grundejernens Investeringsfond, Landsbyggefonden, Dreyers Fond og Realdania). Se Bevar Mere, «Viden og værktøjer», <https://www.bevar-mere.dk/videnogvearktojer>, og Arup, «Bevar eller Forklar Del 2: Baggrundsrapport».

³⁵ Trondheim kommune, *Kunst- og kulturnæringsprogram for Nyhavna*, vedtatt av bystyret 12.06.2024, sak 137/24, besøkt 05.06.2026, <https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer-eksternt/11-politikk-og-planer/planer/temaplaner/kunst--og-kulturnaringsprogram-for-nyhavna-vedtatt-12.06.2024.pdf>.

³⁶ «Arbeid med forenkling og modernisering av byggteknisk forskrift (TEK)», Direktoratet for byggkvalitet, sist endret 28.04.2026, <https://www.dibk.no/regelverk/arbeid-med-forenkling-og-modernisering-av-byggteknisk-forskrift-tek>.

³⁷ <https://www.kulturlokaler.no>

³⁸ Opplysninger om kostnadene er gitt i samtale med Ragnvald Anderson, eier av bygget, Svømmehallen Scene, 13. mars 2025.

³⁹ Musikkontoret, «MVA, utleie og fremleie av fast eiendom», sist oppdatert 28. januar 2026. <https://www.musikkontoret.no/ressurser/mva-utleie-og-fremleie-av-fast-eiendom> Lest [05.06.2026].

⁴⁰ Musikkontoret, «MVA, utleie og fremleie av fast eiendom», sist oppdatert 28. januar 2026. <https://www.musikkontoret.no/ressurser/mva-utleie-og-fremleie-av-fast-eiendom> Lest [06.06.2026].

⁴¹ KLP Banken, «Lån til idrettslag og forening». <https://www.klp.no/virksomhet/bank/lan-til-bedrifter-og-organisasjoner/lan-til-idrettslag-forening> Lest [05.06.2026].

⁴² Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) av 22. juni 2018 nr. 83, § 14-19.

⁴³ Fremstillingen og tallene bygger på dialog med Stiftelsen Bergen Kjøtt, [2025]

⁴⁴ Haugesund kommune, Retningslinjer for kommunal garanti for lån til organisasjoner innen kultur, idrett og frivillighet og garanti for spillemidler, vedtatt av bystyret 4. september 2019, PS 19/57. https://www.haugesund.kommune.no/_f/p/1/i415616e0-9277-4dca-b13c-a248c78f7510/retningslinjer-for-kommunal-garanti-for-lan-til-organisasjoner-innen-kultur-idrett-og-frivillighet-og-garanti-for-spillemidler-uu.pdf Lest [04.06.2026]. Opplysningene om Haugesund barne- og ungdomsteaters kjøp bygger på dialog med foreningen, [2026]

⁴⁵ Nasjonal arkitekturstrategi Rom for kvalitet, kommunal- og distriktsdepartementet, 2025, s. 18 og s. 26.

⁴⁶ Kultur- og likestillingsdepartementet, «Regjeringa startar arbeid med kulturarenastrategi», pressemelding, 2. februar 2026, <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/regjeringa-startar-arbeid-med-kulturarenastrategi/id3147840/>.

-
- ⁴⁷ Stine Thomle Karlsen, «Rekordmange tilgjengelige kontorlokaler under 5 000 kvm i Oslo – en litt ruglete del av markedet», Malling & Co, 27.01.2025, besøkt 13.06.2026, <https://mallings.no/blogg/rekordmange-tilgjengelige-kontorlokaler-under-5-000-kvm-i-oslo-en-litt-ruglete-del-av-markedet>.
- ⁴⁸ Meld. St. 9 (2024–2025) Totalberedskapsmeldingen. Forberedt på kriser og krig, Justis- og beredskapsdepartementet, kap. 6.4.2, <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-9-20242025/id3082364/>.
- ⁴⁹ Referat fra Kulturroms innspillsmøte om kulturarenaer og eiendomsutvikling, 6. mai 2026, vedlagt dette kunnskapsgrunnlaget.
- ⁵⁰ Lov 6. juni 1975 nr. 29 om eieendomsskatt til kommunane (eieendomsskattelova) § 7.
- ⁵¹ Oslo kommune, «Fritak», eieendomsskatt, <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eieendomsskatt-og-avgift/eieendomsskatt/fritak/>; jf. forskrift 11. desember 2025 nr. 2903 om eieendomsskatt 2026, Oslo kommune, § 5, <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2025-12-11-2903>.
- ⁵² Bergen kommune, Kulturarenaplan 2019–2030, s. 58–59, <https://pub.framsikt.net/planoverview/bergen/planoverview-po/content/data/planmetadata-d9b03ded-d55f-4917-ae1d-b51af3c66fdd/kulturarenaplan%202019-2030.pdf>
- ⁵³ Referat fra Kulturroms innspillsmøte om kulturarenaer og eiendomsutvikling, 6. mai 2026, vedlagt dette kunnskapsgrunnlaget.
- ⁵⁴ Localism Act 2011, Part 5, Chapter 3, <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2011/20/part/5/chapter/3>.
- ⁵⁵ Oslo kommune, Kulturetaten, «Investeringsstilskudd til kulturhus i Oslo 2025 – Direktørens vedtak», 19.11.2025, saksnr. 24/1041-141; jf. Oslo kommune, «Tilskudd til kulturhus», <https://www.oslo.kommune.no/tilskudd-legater-og-stipend/kulturhus/>. 14.06.2026.
- ⁵⁶ Greater London Authority, «Mayor launches groundbreaking Creative Land Trust», pressemelding, 06.02.2019, <https://www.london.gov.uk/press-releases/mayoral/mayor-launches-groundbreaking-creative-land-trust>; We Made That, Artists' Workspace Study (London: Greater London Authority, 2014), https://www.london.gov.uk/sites/default/files/artists_workspace_study_september2014_reva_web_0.pdf.
- ⁵⁷ Music Venue Properties, «About», <https://www.musicvenueproperties.com/about-6>, besøkt 10.06.2026.
- ⁵⁸ Music Venue Properties, «Own Our Venues», Crowdfunder, <https://www.crowdfunder.co.uk/p/own-our-venues> 13.06.2026
- ⁵⁹ Music Venue Properties, «Own Our Venues», Crowdfunder, <https://www.crowdfunder.co.uk/p/own-our-venues> 13.06.2026; jf. Figurative, «Music Venue Properties», case-studie, 2026, <https://figurative.org.uk/case-study/music-venue-properties/> 13.06.2026.
- ⁶⁰ Figurative, «Music Venue Properties», case-studie, 2026, <https://figurative.org.uk/case-study/music-venue-properties/> 13.06.2026
- ⁶¹ Benjamin Jackson, «Leeds Northern Guitars' future secured after acquisition by Music Venue Properties», Yorkshire Evening Post, 10. juni 2026, <https://www.yorkshireeveningpost.co.uk/business/northern-guitars-future-music-venue-properties-own-our-venues-8663049> 11.06.2026
- ⁶² Hamburg Kreativ Gesellschaft, «Real estate & urban development», <https://kreativgesellschaft.org/en/spaces-city-planning/>. 09.06.2026
- ⁶³ Hamburg Kreativ Gesellschaft, «M28», <https://kreativgesellschaft.org/en/spaces-city-planning/raumvermietungen-langfristig-temporaer/m28/>, besøkt 10.06.2026.
- ⁶⁴ Kulturrom, «Kulturrom på Trondheim Calling 2026», <https://kulturrom.no/2026/02/17/kulturrom-pa-trondheim-calling-2026/>
- ⁶⁵ Statsbygg, «Om oss», <https://www.statsbygg.no/om-oss>, besøkt 14.06.2026.
- ⁶⁶ Instruks 20. januar 2012 nr. 39 om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor, kap. 3, <https://lovdata.no/dokument/INS/forskrift/2012-01-20-39>; Statsbygg, «Leie i markedet», <https://www.statsbygg.no/leie>, besøkt 14.06.2026.
- ⁶⁷ Tildelingsbrev 2026 – Statsbygg, Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet, 29. desember 2025, https://www.regjeringen.no/contentassets/9c922694cba941a5884132809284fe07/2026_tildelingsbrev-statsbygg.pdf.
- ⁶⁸ «Nasjonalgalleriet står tomt», NRK, 11.08.2025, <https://www.nrk.no/stor-oslo/nasjonalgalleriet-star-tomt-1.17523443>.
- ⁶⁹ Statsbygg, «Kortidsutleie av Nasjonalgalleriet», nyhetssak, 10.06.2026, <https://www.statsbygg.no/nyheter/kortidsutleie-av-nasjonalgalleriet>.
- ⁷⁰ Berlin Senatsverwaltung für Finanzen, «Transparente Liegenschaftspolitik», besøkt 11.06.2026, <https://www.berlin.de/sen/finanzen/vermoegen/liegenschaften/transparente-liegenschaftspolitik/artikel.702602.php>.

-
- ⁷¹ Oslo kommune, «Kommunens ledige bygg», oslo.kommune.no, <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/kommunens-ledige-bygg/>, 06.06.2026.
- ⁷² «Oslos spøkelseshus: Enorme verdier råtner på rot», Kapital/Finansavisen, 19.05.2026, <https://www.finansavisen.no/bolig/2026/05/19/8346093/>.
- ⁷³ Oslo kommune, «Byrådet sikrer liv i gamle bygg», pressemelding, 23.10.2025, <https://aktuelt.oslo.kommune.no/byradet-sikrer-liv-i-gamle-bygg>.
- ⁷⁴ Kommunerevisjonen i Oslo, Eiendomsforvaltning av Oslo kommunes tomme bygg, rapport 5/2023, <https://www.oslo.kommune.no/politikk/budsjett-regnskap-og-rapportering/rapporter-fra-kommunerevisjonen/rapport-5-2023-eiendomsforvaltning-av-oslo-kommunes-tomme-bygg/>.
- ⁷⁵ Oslo kommune, «Kommunens ledige bygg», oslo.kommune.no, <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/kommunens-ledige-bygg/>; jf. «Oslos spøkelseshus: Enorme verdier råtner på rot», Kapital/Finansavisen, 19.05.2026.
- ⁷⁶ Kulturretaten, Gamle Munch 2022–2025, kartleggingsrapport, Oslo kommune, 2025, <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1115117/>.
- ⁷⁷ Olav Juven, «Setter salget av det gamle Munchmuseet på vent», NRK, 06.04.2026, <https://www.nrk.no/stor-oslo/byradet-setter-salget-av-det-gamle-munchmuseet-pa-toyen-pa-vent-1.17831701>.
- ⁷⁸ Martine de Pierro, «Kommuner selger unna eiendom for milliarder», Klassekampen, 24.01.2026, <https://klassekampen.no/artikkel/2026-01-24/kommuner-selger-unna-eiendom-for-milliarder>.
- ⁷⁹ PwC, Salg og tilbakeleie av kommunal formålseiendom, sluttrapport til Bodø kommune, 16.09.2025, <https://bodo.kommune.no>. Jf. Bodø kommune, bystyresak 7/2025.
- ⁸⁰ Referat fra Kulturroms innspillsmøte om kulturarenaer og eiendomsutvikling, 6. mai 2026, vedlagt dette kunnskapsgrunnlaget.
- ⁸¹ Elisabeth Rønning, «Hvor mange føler seg ensomme i Norge?», Statistisk sentralbyrå, 05.12.2025, besøkt 13.06.2026, <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/levekar/statistikk/livskvalitet/artikler-om-livskvalitet/hvor-mange-foler-seg-ensomme-i-norge>.
- ⁸² Petter Grimnes og Silja Björklund Einarsdóttir, «Kommuner er ikke forberedt på eldrebølgen», NRK, 09.06.2026, besøkt 13.06.2026, <https://www.nrk.no/artikkel/kommuner-er-ikke-forberedt-pa-eldrebolgen-532>.
- ⁸³ Meld. St. 32 (2020–2021) Ingen utenfor. En helhetlig politikk for å inkludere flere i arbeids- og samfunnsliv, Arbeids- og inkluderingsdepartementet, kap. 2.7.5.
- ⁸⁴ Meld. St. 9 (2024–2025) Totalberedskapsmeldingen. Forberedt på kriser og krig, Justis- og beredskapsdepartementet, kap. 6.4.2, <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-9-20242025/id3082364/>.
- ⁸⁵ Hans Petter Jenssen, 2026: «... og sirkus til folket» *En rapport fra sambruksprosjektet Om lokaler til sambruk av kino og scenekunst, og hvilke følger det har for rom, teknikk, klima og miljø, personell og politikk.*
- ⁸⁶ «... og sirkus til folket» *En rapport fra sambruksprosjektet. Om lokaler til sambruk av kino og scenekunst, og hvilke følger det har for rom, teknikk, klima og miljø, personell og politikk.* Norske Kulturhusnettverk og Film og Kino
- ⁸⁷ Bjørn Boge: *Skolen som kulturarena - veileder Viken fylkeskommune. Fra ønske til behov (2023)*
- ⁸⁸ <https://www.husetibygda.no>
- ⁸⁹ Kristine Persdatter Miland, Telemarksforskning 2026: *Å få endene til å møtes: Organisering, samarbeid og robusthet i lokale kulturarenaer*