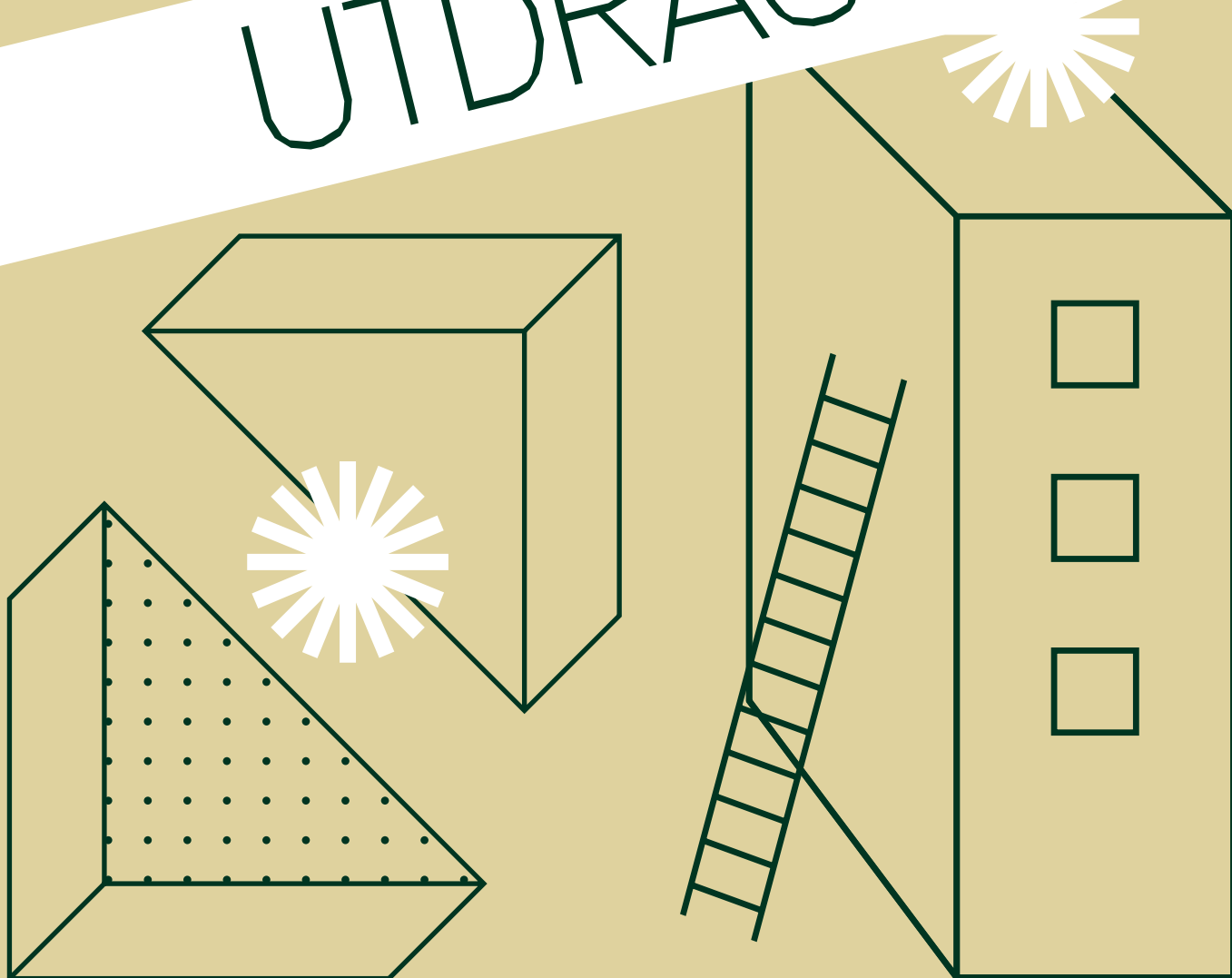


Kultur i eksisterende bygg

Håndboken som viser vei når du vil ta i bruk eksisterende bygg eller lokaler til kulturformål

KULTURROM

UTDRAG



«Det å få en slik håndbok gjort tilgjengelig vil garantert føre til at flere gode prosjekter vil kunne bli realisert.

Det å ha gode referanseprosjekter og erfaringene derifra å kunne vise til, vil gjøre alle prosessene langt smartere og smidigere, og man vil ikke minst slippe å stadig finne opp kruttet på nytt.

En slik bok ville garantert spart oss for mye tid og unødig frustrasjon.»

Gøran Aamodt, Svømmehallen i Bodø

Intro

Se for deg...

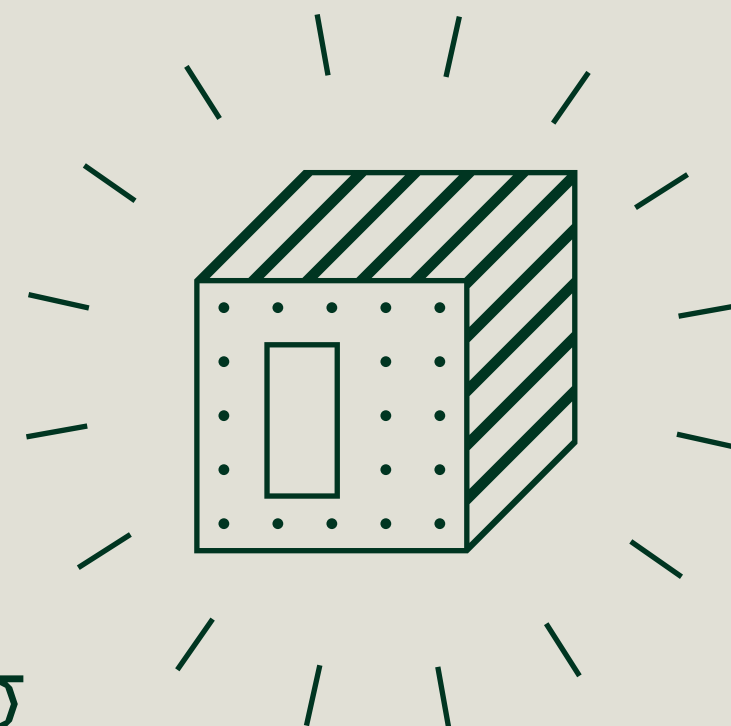
Du har funnet det perfekte lokalet; det gamle verkstedet, den nedlagte nærbutikken, en svømmehall, et trykkeri eller lagerhall som har stått forlatt i årevis. Du ser allerede for deg hvordan det kan bli til konsertscene, dansesal, øvingsrom eller kunstgalleri.

Men veien fra drøm til virkelighet er ikke alltid enkel. Når dere vil komme inn i dette bygget møter dere plutselig begreper som bruksendring, TEK17 og unntak. Kommunen snakker om tekniske krav dere aldri har hørt om. Og kostnadene blir stadig

høyere – både i form av gebyrer til kommunen og de nødvendige investeringskostnadene.

Hvis du vet hva som møter dere er det lettere å realisere drømmen: Skape den møteplassen som løfter et lokalsamfunn, det produksjonslokalet som legger grunnlaget for den neste eksportsuksessen eller det rommet som gir barn og unge et sted for kulturaktivitet og mestring.

Ikke gi opp – les videre!



Nå leser du et utdrag fra en ny håndbok som skal hjelpe kulturaktører med å navigere i regelverket når eksisterende bygg skal tas i bruk til kulturformål. Tema for dette heftet tar for seg det første du møter når du skal bruke et eksisterende bygg til kultur:

Bruksendring

TEK17

Unntak

I dette utdraget fra håndboka presenterer vi disse tre begrepene kombinert med tre eksempler som belyser dette – til læring og inspirasjon! Den komplette håndboka slippes i 2026.

Et paradigme- skifte



På [Kulturarenakonferansen 2024](#) ble det slått fast at kulturlivet er best i klassen på å [ta i bruk eksisterende bygg](#). Med unntak av noen få steder snakker vi ikke lenger om nybygging av fancy kulturhus eller signalbygg. Nå handler det om hvordan eksisterende bygg kan tas i bruk av kulturlivet.

Nye muligheter med kompetansebygging

En holdningsendring i byggebransjen, med fokus på gjenbruk fremfor nybygg, kombinert med en kommuneøkonomi i knestående, legger til rette for strukturelle endringer i hvordan vi utvikler og forvalter vår felles bygningsmasse. Dette skaper et momentum som kulturaktører kan – og bør – utnytte.

Men for å lykkes i praksis, trengs deling av kompetanse, brobygging på tvers av sektorer og utforsking av nye samarbeidsmodeller. Kulturaktører kan ikke lenger stå med lua i hånda og be om tilgang på lokaler – de må bidra aktivt med innsikt i egne behov og vise hvilken verdi kulturlivet kan tilføre et område. De må kjenne til kommunale prosesser for å komme inn på rett tidspunkt i planarbeid og regulering – uavhengig av om initiativet kommer fra frivilligheten, private aktører eller kommunalt ansatte.

Nye kulturlokaler og -bygg realiseres sjelden av én aktør alene. Det skjer som oftest i et samspill mellom kulturfrivillighet, offentlig sektor, næringsliv og andre støttespillere.

Mer enn områdemodning

Det er viktig å huske på at en stor andel av kulturproduksjon og -aktivitet foregår i lokaler som ikke er kommunale eller nybygde, men i eksisterende bygg som tilpasses kulturformål.

Kulturaktører er ofte gode og stabile leietakere, og mange konkurrerer på det åpne leiemarkedet. I jakten på rimelige kvadratmeter risikerer de å bli skjøvet ut av områder – nettopp etter at de selv har gjort stedene attraktive. Vi håper at kompetansen som opparbeides mellom kulturaktører, kommuner og utbyggere i tiden framover kan

bidra til nytenkning rundt spørsmål som:

- Hvordan kan vi tilrettelegge for levende lokalsamfunn, pulserende kulturbyer og inkluderende bydeler der kulturen har en naturlig plass?
- Finnes det måter å sikre kulturaktører en del av oppsiden i den videre byutviklingen?
- Og hva skal til for at vi slutter å rive brukbare bygg?

Kulturroms rolle og veien videre

Kulturrom fikk i 2025 et utvidet mandat fra Kulturdepartementet, og denne håndboken er en del av det nye oppdraget. Fremover skal vi i enda større grad veilede søkere og aktører som vil skape gode rom for utøvende kunst og kultur.

Vi har også startet et samarbeid med Sparebankstiftelsen DNB – én av flere aktører som ser behovet for økt veiledning for prosjekter i en tidlig fase.

En håndbok til inspirasjon

Vi håper at du som leser denne håndboken blir inspirert til å igangsette transformasjonsprosjekter som skaper gode møteplasser i lokalsamfunn – og som utforsker nye måter å samarbeide på.

Vi er stolte av å kunne bidra til å løfte denne tematikken, samle kunnskap og erfaringer, og ikke minst gi tilskudd som muliggjør flere slike initiativ i årene framover.

Stor takk til arkitekt og forfatter Nora Dyrvik for engasjementet og arbeidet med denne håndboken – vi gleder oss til fortsettelsen!

Oslo, juni 2025

Karen Sofie Sørensen,
Daglig leder Kulturrom

«Vi skulle hatt en slik håndbok da vi begynte på vårt prosjekt! Nå håper vi at andre kan lære av våre erfaringer slik at vi kan skape gode møteplasser med historie i veggene, uten å møte veggen.»

Vivian Haverstadløyen,
Kulturhjerter i Lillehammer



Om håndbokens forfatter

Nora Dyrvik



Nora er arkitekt og svært engasjert i kulturfeltet. Hun jobber som prosjektrådgiver i Kulturrom innen kultur og stedsutvikling, der hun utvikler verktøy og veiledning for etablering av kulturlokaler i eksisterende bygg - som denne håndboken du nå leser.

Med flere år i byggebransjen og erfaring fra Add arkitekter og NSW arkitektur har hun arbeidet med et bredt spekter av prosjekter innen byutvikling, transformasjon, næringsbygg og offentlige bygg. Hun har en master i arkitektur fra Aarhus School of Architecture med fokus på transformasjon. Ved siden av jobb tar hun nå en erfaringsbasert mastergrad i urbanisme ved Arkitektthøgskolen i Oslo (AHO), der hun fordypet seg i hvordan kultur kan sikres plass i by- og stedsutvikling.

I sitt arbeid med håndboka snakker hun med kulturaktører, eiendomsutviklere og offentlige myndigheter fra hele landet. I tillegg til å hente inn deres erfaringer veileder hun flere kulturaktører som er i utviklingsprosesser og følger opp konkrete prosjekter. Kombinasjonen av arkitektfaglig kompetanse og kulturengasjement gjør Nora til en naturlig brobygger mellom kultur- og byggebransjen.

Kultur i tomme bygg

Kulturfeltet har lang tradisjon for å se muligheter i eksisterende bygg og lokaler. For kultursektoren er eksisterende bygg ofte den eneste muligheten til å sikre lave kvadratmeterpriser og tilgang til produksjonslokaler som kulturaktører har råd til. Samtidig viser erfaringer at bygninger som får nytt liv gjennom kultur blir viktige identitetsmarkører for et sted - noe som kan være en viktig forhandlingsposisjon i dialog med eiere og myndigheter. I dette utdraget refererer vi til tre eksempler som viser hvordan ulike typer tomme bygg kan få nytt liv som kulturarenaer:

Bergen Kjøtt er en tidligere smør-, margarin- og kjøttfabrikk som nå er kulturproduksjonshus. Stiftelsen eier og driver bygget selv og jobber kontinuerlig med oppgradering. Kulturhuset har blitt en viktig identitetsmarkør for Skuteviken og huser i dag 110 kulturaktører.

Svømmehallen Scene i Bodø var tidligere byens svømmehall og møteplass for lokalsamfunnet. Nå er det ferdigstilt som scene og kulturproduksjonshus med øvingsrom som igjen åpner bygget for publikum, gjennom samarbeid mellom privat eier, kommune og kulturaktører.

Kulturhjerter i Lillehammer etablerer et kreativt kraftsenter i en tidligere rørleggerforretning. Ombyggingen er i gang og skal bli en kulturell møteplass med aktiviteter rettet mot ungdom, med øvingslokaler, scene og fellesarealer. Gjennom disse eksemplene ønsker vi å dele erfaringer fra hvordan ulike aktører har navigert gjennom regelverket når eksisterende bygg skal tas i bruk til kulturformål.

Bergen Kjøtt

ETBL.
2010



Svømmehallen Scene

ETBL.
2021



Om bygget

Status:

Ferdigstilt, i drift

Sted:

Skuteviken, Bergen

Areal:

2 000 m²

Tidligere bruk:

Smørfabrikk (1905–1909),
Margarinfabrikk (1911–1968),
Kjøttfabrikk (1969–2000)

Nåværende bruk:

Kulturproduksjonshus (fra 2010)

Leietakere:

110 artister, produsenter,
filmskapere og andre kulturaktører

Huseier:

Stiftelsen Bergen Kjøtt

Etablering:

2010 av BCAP, overtatt av
Stiftelsen Bergen Kjøtt i 2019

Oppstartskostnader:

Kjøpt for 23 MNOK i 2019 med 9 MNOK
fra Bergen kommune. Ca. 15 MNOK er
blitt investert siden 2019 i renovering
med både offentlige og private midler,
samt egenfinansiering.

Driftstøtte fra Bergen kommune:

1 160 000,-

Årsbudsjett:

7 114 009,-

Antall årsverk:

Driftes med 2,5 årsverk,
110 leietakere

Innhold:

Musikkproduksjon: Bergen Kjøtt består
av 28 studio som huser 110 musikere,
komponister, produsenter og band. I
tillegg besøker hundrevis av musikere
Bergen Kjøtt hvert år for å øve,
produsere og spille inn musikken sin.

Scener:

Bergen Kjøtt har to scener der det
er over 160 arrangementer i året, i
samarbeid med mer enn 50 ulike
partnere. Fabrikkhallen (kapasitet
250 pers) er en fullt fleksibel scene
for festivaler, klubber, konferanser og
konserter. Bergen Kjøtt Bar (Kapasitet
70 pers) er en lavterskelbar og arena
for unge eller nye band/artister som
ønsker å holde sin første konsert, eller
for eksperimentelle opptredener.

Om bygget

Status:

Ferdigstilt, i drift

Sted:

Rensåsen, Bodø

Areal:

1 700 m²

Tidligere bruk:

Svømmehall (1967–2003)

Nåværende bruk:

Scene og kulturproduksjonshus

Leietakere:

Parkenfestivalen og Bodø Kommune

Huseier:

Ragnvald Anderson

Etablering:

2021

Oppstartskostnader:

Ca. 44 MNOK (ca 34 MNOK til
ombygging av bygg inkl. 660 000,-
behandlingsgebyrer hos kommunen
og 918 000,- til konsulenter + 10 mill til
produksjon/scene fra Parkenfestivalen).
Bygget ble kjøpt for 15,6 MNOK.

Husleie:

Ca. 2 500 000,-

Årsbudsjett:

Ca. 18 000 000,- (Svømmehallen Scene)
+ ca. 5 000 000,- (Bodø kommune
sin del)

Antall årsverk:

Parken/Svømmehallen 6
helårsstillinger og ca. 60
tillkallingsvakter. Kommunen drifter
sin aktivitet i bygget med 1,5 årsverk.

Innhold:

Arrangementer: Ca. 80 konserter
i året, 120 arrangementer totalt.
Svømmehallen scene har kapasitet
på 1500 pers og Svømmehallen
Kulturfabrikk har en scene med
kapasitet på 100 pers. Bygget huser tre
øvingsrom, der et av dem også er et
preprodrom. De har i tillegg en beatlab
med vocal booth, medialab og fire
kontorer.

Kulturhjerte Lillehammer

ÅPNER
2025

Om bygget

Status:

Under ombygging, planlagt ferdigstilt høsten 2025

Sted:

Lillehammer

Areal:

1736 m²

Tidligere bruk:

Trelast, butikk, rørleggerforretning

Nåværende bruk:

Produksjons- og kulturhus for ungdom og unge voksne

Leietakere:

Kulturhjerte (som også fremleier til Lillehammer kommune med ungdomsklubb og juniorklubb, Ekilibre Pilates og div lagerutleie)

Huseier:

SGF Eiendom

Etablering:

Åpner etter planen oktober 2025

Oppstartskostnader (budsjettert):

Totalkostnad ombygging 23,5 MNOK. Innvendig ombygging 17 MNOK (inkludert lyd og lys), utvendige arbeider 6,5 MNOK (dekket av huseier)

Finansiering innvendig:

Kulturrom 5,5 MNOK, Sparebankstiftelsen DNB 8 MNOK, andre private samarbeidspartnere 3,5 MNOK.

Driftstøtte:

850 000 (tilegnet Kulturhjerte og aktiviteter)

Husleie:

Ca. 1 900 000

Årsbudsjett:

Stipulert første år 4 mill

Antall årsverk:

Planlegger en driftsansvarlig på full tid og en teknisk ansvarlig på deltid, pluss renhold og vaktmester.

Brukere:

Kulturhjerte har ca. 40 deltagere årlig som bruker huset til øvinger og produksjon. Produksjonene involverer både familiemedlemmer og en rekke andre frivillige som er med i kulissene. Mål om at all ungdom i Lillehammer skal føle det som "sitt" hus.

Om organisasjonen:

Kulturhjerte er en møteplass og utviklingsarena for mennesker med ulik kulturbakgrunn. Bruker profesjonelt ledede kunst- og kulturaktiviteter for å hindre utenforskap.

Visjon:

At alle skal føle at de hører til i egen by.

Konsept:

Komplett produksjons- og kulturhus som inkluderingsverktøy - med fokus på unge mellom 15-30 år.

Huset vil være åpent for ungdom og unge voksne alle ukedager. Der får de bruke alt utstyr og de fleste rommene gratis. I helger leies salen ut til andre kulturaktører for å få driften til å gå rundt.

Hvorfor trengs en håndbok?

Mange aktører møter på en del motgang når de går i gang med prosessene rundt byggesak og transformasjon av eksisterende bygg til kulturformål. Det kommer av at det ofte mangler kompetanse i flere ledd. Kulturaktøren har ofte ikke vært gjennom en slik prosess tidligere og er usikker, kommunen gjør ikke kulturprosjekter ofte, og det samme gjelder arkitekter, ingeniører og andre fagfolk.

En konsekvens av dette er at kulturaktøren derfor ofte får avslag i byggesaker, fordi søknadene ikke er gode nok. Når kommuner er i tvil om de har nok støtte i regelverket for en byggesak, kan det være fristende å si nei for å være på den sikre siden.

Denne problematikken har kommet tydelig frem under flere arrangement i regi av Kulturrom det siste året, blant annet under Trondheim Calling.

*Med bestillerkompetanse mener vi evnen til å forstå og formidle hva du trenger, slik at du kan snakke med fagfolk på en effektiv måte. Det handler om å 'oversette' dine behov til konkrete krav for lokalet, stille de riktige spørsmålene, og vurdere om løsningene faktisk vil fungere for deg i praksis. Bestillerkompetanse hjelper deg å unngå kostbare misforståelser og sikrer at du får lokaler som faktisk passer til ditt formål.

Vi ser at flere aktører som har vært gjennom byggesaksprosesser forteller at de skulle ønske de visste hvilke spørsmål de skulle ha stilt. De skulle ønske at de hadde hatt en høyere bestillerkompetanse og at det hadde eksistert en form for veiledning.

Målet med dette utdraget fra håndboka (og enda mer med den komplette og endelige håndboka) er å bidra til å trygge alle parter ved å bygge på andres erfaringer og trekke frem eksempler for hvordan andre har løst prosessen fra idé til ferdigstilling. På den måten kan vi sammen bli tryggere og få en økt bestillerkompetanse* og gjennomføringsevne.

Denne håndboka gir dere en pekepinn på hvilke utfordringer dere kan møte på og mulige løsninger når dere skal ta i bruk lokaler til kulturformål. Alle prosjekter er forskjellige, og mye må undersøkes og tilpasses underveis.



Håndboka skal gjøre deg tryggere og mer profesjonell i dialog med samarbeidspartnere, men erstatter ikke nødvendigheten av egne vurderinger og innsats.

Veilederen er ment for dere som:

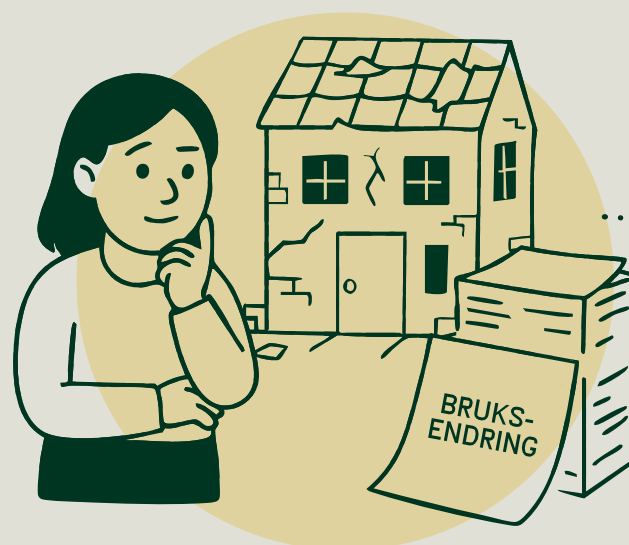
- **Driver med kulturvirksomhet og trenger egnede lokaler til fremføring, øving eller produksjon**
- **Har funnet eller vurderer aktuelle lokaler eller bygg til kulturvirksomhet**
- **Allerede har tilgang til lokaler, men trenger råd om neste steg**
- **Ønsker å stille de riktige spørsmålene i dialog med kommune, eiendomsutviklere og fagfolk**
- **Representerer andre aktører innen utleie eller eiendomsutvikling som ønsker innsikt i kulturaktørers behov og utfordringer, eller dere som tilrettelegger for kulturaktivitet, for eksempel kulturavdelingen i en kommune.**

Tre begreper som henger sammen

Noe av det første dere møter på når dere skal ta i bruk et eksisterende bygg til kulturformål er sammenhengen mellom tre sentrale begreper. De heter **bruksendring**, **TEK17** og **unntak**, og skaper både utfordringer og muligheter for kulturprosjekter.

Her er hvordan de henger sammen

Når dere skal ta i bruk et eksisterende bygg, er det sjelden godkjent for det dere vil bruke det til. Derfor må det søkes om **bruksendring**.



Kultursektoren som pionérer

Kulturfeltet har lenge vært flinke til å se muligheter i eksisterende bygg - lenge før bærekraft og gjenbruk ble vanlige begreper i byggebransjen. For kultursektoren har det ofte vært den eneste måten å få tilgang til store, fleksible lokaler til en pris man har råd til. Vi kan hevde at det som nå blir sett på som fremtidens måte å bygge på, er noe kulturaktører har gjort i årevis.



Deretter vil dere møte på tekniske krav (**TEK17**) fordi det blir utløst av bruksendring.

Det er viktig å vite at det er mulig å søke **unntak** fra en del av disse kravene, så lenge det ikke går utover helse og sikkerhet.



Bruksendring

Hva er bruksendring?

Alle bygg i Norge har et formelt godkjent bruksformål som står i byggets ferdigattest eller brukstillatelse. En nedlagt butikk kan være godkjent som ”forretning,” et industrilokale som ”fabrikkbygning.” Det kan også være forskjellige bruksformål innad i samme bygg - for eksempel kan første etasje være godkjent som ”handel” mens andre etasje er ”kontor.”

Bruksendring betyr ganske enkelt at dere vil bruke bygget til noe annet enn det er offentlig godkjent for i dag, for eksempel endre fra bruk som lager til en konsertscene.

Hvorfor dette angår deg

De fleste kulturprosjekter i eksisterende bygg vil kreve bruksendring fordi bygget sjelden er godkjent for kulturformål fra før. Dersom bygget eller lokalet tidligere har vært brukt til lignende formål som det dere planlegger - for eksempel som forsamlingslokale, teater eller konsertscene - vil bruksendring mest sannsynlig ikke være aktuelt. Men ofte har lokalet eller bygget blitt brukt til noe helt annet, og da må dere søke om bruksendring.

Hovedregelen er enkel:

Hvis dere vil bruke bygget til noe annet enn det er godkjent for i dag, så må det søkes om bruksendring. Start alltid med å undersøke byggets nåværende godkjente bruk hos kommunen eller eieren. Seeiendom.kartverket.no er et godt verktøy å bruke, både til å finne ut hvem som eier bygget og hva dagens bruk er godkjent for. Her må man logge inn med BankID, men ingen får varsling om at du ser på eiendommen.

Hva kreves for bruksendring?

Du kan ikke bare skrive på et ark hva den nye bruken skal være. En søknad om bruksendring må inneholde tegninger som viser hvordan bygget skal deles inn og hva hvert rom skal brukes til. Dette gjøres gjerne av en arkitekt eller teknisk tegner som kan lage planløsninger som viser den nye programmeringen av bygget.

Det er viktig å vite at bruksendring ikke nødvendigvis gjelder hele bygget - du kan endre bruksformålet for enkeltarealer mens andre deler beholder sin opprinnelige godkjenning. For hele bygg finnes det spesifikke byggekoder som 661 (*Kino/teater/opera/konsertbygning*) 662 (*Samfunnshus/grendehus*), eller 669 (*Annet kulturhus*), men ofte beholder bygget sin opprinnelige kode (for eksempel 219 - *Annen industribygning*) mens bruksendringen skjer på arealnivå. I plantegningene spesifiseres enkeltarealene konkret - som scene, studioer, øvingsrom, lager, kontor og så videre.

Hvem kan søke?

Det er tiltakshaver eller ansvarlig søker som har ansvar for å utforme og sende søknad. Ansvarlig søker (SØK) fungerer som prosjektets kontaktperson mot kommunen og koordinerer byggesøknaden. Denne rollen må innehas av et foretak med formell kompetanse innen byggesaksbehandling. I mindre prosjekter kan tiltakshaver selv være søker, men for kulturprosjekter i eksisterende bygg anbefales profesjonell bistand (som oftest arkitekt).

Eksempler på bruksendringer:

- **Svømmehallen i Bodø** er registrert som kontorbygning, men har gjort bruksendring for lokalene innenfor bygget til konsertsal, kontor, kulturproduksjon etc.
- **Bergen Kjøtt** er registrert som fabrikkbygning, men har gjort bruksendring innenfor bygget til kulturproduksjonshus med kafé i 1. etasje og bruksendring til konsert- og utstillingslokale i 2. etasje.
- **Kulturhjerter i Lillehammer** holder på med bruksendring fra rørleggerforretning til 669 - Annet kulturhus.

Strategiske og økonomiske vurderinger

For kulturaktører med begrensede midler kan kostnader knyttet til byråkratiske prosesser som bruksendring være avgjørende for om et prosjekt lar seg realisere. Valget mellom ulike alternativer har direkte konsekvenser for oppstartstid, kostnader og strategiske muligheter:

Når bygget allerede er godkjent for kulturaktivitet:

- Du kan starte drift umiddelbart etter at leieavtale er inngått
- Ingen søknad om bruksendring er nødvendig
- Du kan fokusere på innhold, programmering og publikumsbygging fra dag én

Når bygget krever bruksendring:

- Du må søke kommunen om tillatelse før full drift kan starte
- Søknadsprosessen har samme omfang, behandlingstid og kostnadsnivå uavhengig av om du søker om midlertidig eller permanent bruksendring
- Du må være forberedt på ventetid før du kan starte opp for fullt

Midlertidig bruksendring som strategi:

Midlertidig bruksendring kan være strategisk hvis du vil teste et konsept, men vær oppmerksom på at hvis du senere ønsker permanent bruksendring, må du gjennom en ny søknadsprosess med tilhørende kostnader og ventetid. Det er heller ingen garanti for at permanent bruksendring blir godkjent selv om den midlertidige fungerte bra, og du risikerer at etablert kulturvirksomhet må stoppe hvis permanent tillatelse ikke innvilges.

Samtidig har midlertidig bruk noen strategiske fordeler: Det er ofte lettere å få dispensasjoner for midlertidige løsninger, og perioden kan brukes til å gjøre gradvise oppgraderinger. Dokumentert erfaring fra midlertidig drift kan også styrke en senere søknad om permanent bruksendring.

Tre alternativer

Som kulturaktør kan du velge mellom forskjellige typer bruksendringer avhengig av prosjektets varighet:

Midlertidig bruksendring (inntil 2 år):

- Har vanligvis enklere tekniske krav enn lengre bruksendringer
- Kan være en god strategi for å teste konseptet før større investeringer

Tidsbestemt bruksendring (over 2 år):

- Har strengere krav enn midlertidig, men ofte mindre omfattende enn permanent

Permanent bruksendring:

- Har de strengeste tekniske kravene
- Gir størst sikkerhet for langsiktige investeringer



Viktig! Saksbehandlingstiden og kostnadene er de samme uansett hvilken type du velger.

Hvorfor du plutselig må forholde deg til dette

Her kommer den delen som mange ikke vet om på forhånd: Når du søker om bruksendring, utløser dette automatisk krav om at bygget skal oppfylle dagens byggtekniske forskrifter. Disse kravene kalles TEK17. For eldre bygg kan dette bety massive investeringer fordi forskriften er utformet for moderne nybygg, ikke for gamle industrilokaler eller butikker som skal bli kulturscener.

Hvilke krav kan bli utfordrende?

For kulturformål er det særlig disse kravene du må bruke tid på å forstå og planlegge for i eldre bygg: Vi kommer tilbake til hvordan du kan håndtere situasjoner der det ikke er mulig å oppfylle alle kravene:

Brannsikkerhet (TEK17 kapittel 11):

Alle bygg må ha tilstrekkelige rømningsveier, nødutganger og tilfredsstillende brannsikring.

Konstruksjonssikkerhet (TEK17 § 10-2):

Bygget må være sterkt og stabilt nok for den planlagte bruken. Dette kan for eksempel handle om hva tak kan tåle dersom man skal henge opp rigg, eller at konstruksjonen holder for forsamlinger av flere mennesker.

Tilgjengelighet og universell utforming (TEK17 kapittel 12):

Hovedareal og publikumsarealer må være tilgjengelige for personer med nedsatt funksjonsevne.

Ventilasjon og inneklima (TEK17 kapittel 13):

Tilstrekkelig frisk luft for antall personer som skal bruke lokalene.

Energieffektivitet (TEK17 kapittel 14):

Isolasjon av vegger, tak og vinduer, energieffektive oppvarmings- og ventilasjonssystemer.

Akustikk og lydforhold:

Kontroll av støy mellom rom, lyddemping mot naboer og romakustikk.

Hva er TEK17?

TEK17 står for Byggteknisk forskrift fra 2017, og er en del av Plan- og bygningsloven i Norge. Den stiller krav til bygningers kvalitet, sikkerhet, energi, tilgjengelighet, miljø og helse.

Som hovedregel gjelder den for alle nye bygg og tilbygg/endringer som søkes om etter 1. juli 2017. TEK17 utformes og fastsettes av Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD), men det er Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) som har hovedansvaret for å utrede, forvalte og veilede om forskriften.

TEK17 er primært utformet med tanke på moderne nybygg, noe som kan skape utfordringer når regelverket skal anvendes på eldre bygg.

For kulturaktører som vil bruke eldre bygg blir dette relevant fordi TEK17-kravene utløses ved:

• Bruksendring:

Når et bygg tas i bruk til noe annet enn det er offentlig godkjent for - for eksempel når et tidligere lager blir konsertlokale. Dette utløser krav om at bygget skal oppfylle dagens byggtekniske forskrifter, noe som kan medføre betydelige kostnader og påvirke tidsperspektivet for prosjektet.

• Hovedombygging:

Når renovering er så omfattende at bygget i det vesentlige blir fornyet, noe som utløser alle krav i TEK17 for hele bygningen.

• Tilbygg:

Nye deler må oppfylle alle krav i TEK17, mens eksisterende bygg normalt ikke berøres av disse kravene, med mindre det også gjøres en bruksendring.

Akustikk og lydforhold

TEK17 stiller krav til lydforhold, og for kulturlokaler er dette spesielt viktig. For musikk og utøvende kulturvirksomhet er det lurt å tidlig i prosessen få inn en fagakustiker som kan se på om rommet vil egne seg til planlagt bruk med tanke på romvolum, lydisolasjon og romakustiske tiltak. Her finnes det flere standarder for akustiske kriterier:

- **NS-ISO 23591 Akustiske kvalitetskriterier for rom og lokaler til musikkøving**
- **NS 8178 Akustiske kvalitetskriterier for saler for musikkframføring**

De beskriver hvilke akustiske kriterier et lokale bør oppfylle for å fungere til musikkformål og disse kriteriene er også relevante for alle rom som brukes til utøvende kulturvirksomhet med lyd. Det finnes også en standard for lydforhold i bygninger (NS8175:2019) som oppgir anbefalte grenser for lydisolasjon mellom lokaler til ulike formål.

For ombygging og utbedring av eksisterende lokaler til kulturformål er det ikke alltid mulig å hensynta alle krav i disse standardene. Dere må ta hensyn til at ulik musikk, tale og lyddesign på scener og øvingsrom, har ulike behov for romvolum og etterklangstid. Her er det viktig å innhente kunnskap og finne gode løsninger innenfor eksisterende rammer dersom det ikke er mulig å innfri alle krav (f.eks ved begrensning i takhøyde).

Hva du må være forberedt på

I søknaden om bruksendring må alle disse TEK17-kravene dokumenteres og løses. Som kulturaktør må du derfor være klar over at dette er en del av prosessen.

For eldre bygg kan dette bety store oppgraderinger og kostnader. Bergen Kjøtt har siden 2019 investert 15 millioner kroner for å få bygningen opp til standard som profesjonelt konsertlokale og studioer - dette inkluderte oppgradering av brannalarmsystem, ventilasjon og universell tilgjengelighet. Ragnvald Anderson, huseier av Svømmehallen Scene, brukte over 30 millioner kroner på ombygging og 1,5 millioner til behandlingsgebyrer og konsulentbruk i forbindelse med prosessen.

Dette kan virke overveldende, men det finnes unntak og alternative løsninger som vi skal se på i neste del.

Unntak

- mulighetene du kanskje ikke visste om

Utfordringen med tekniske krav for eldre bygg

De tekniske kravene i TEK17 kan virke overveldende, særlig for eldre bygg. Først de siste årene har transformasjon av eksisterende bygg blitt mer vanlig, men regelverket har ikke oppdatert seg like fort. Dette kan gjøre det både dyrt og upraktisk å oppfylle alle krav fullt ut i eksisterende bygninger. Vi må bruke bygningsarven vi har på en fornuftig måte, men for kulturprosjekter kan dette bety at drømmen om å ta i bruk et gammelt bygg plutselig virker umulig.

Kommunene har fått større fleksibilitet

Her kommer de gode nyhetene: I 2023 ble § 31-4 lagt inn i plan- og bygningsloven som direkte tar tak i dette problemet. Lovgiverne så at de tekniske kravene ofte blir en urimelig byrde for eldre bygg som skal få nytt liv, og innførte derfor nye muligheter for unntak.

Denne paragrafen gir kommunene mye større fleksibilitet til å godkjenne prosjekter i eldre bygg, selv når de ikke oppfyller alle tekniske krav som gjelder for nybygg.

Viktig å vite: Unntak kan kun gis når det er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Dette betyr at grunnleggende krav til helse og sikkerhet som brann, rømning og konstruksjonssikkerhet må oppfylles - her er det ingen snarveier.

Unntak vs dispensasjon

Unntak:

Brukes når et eksisterende bygg ikke oppfyller tekniske krav (som isolasjon, tilgjengelighet, ventilasjon). Dette kan kun brukes på eldre bygg - ikke når du bygger nytt.

Dispensasjon:

Brukes når det du vil gjøre bryter med lover, planer eller forskrifter.



OBS: Du må betale gebyr for hvert enkelt unntak eller dispensasjon du søker om. Gebyret varierer mellom kommunene, så sjekk hva det koster i din kommune før du søker.

Plan- og bygningsloven § 31-4 sier:

Ved tiltak på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- a** Byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- b** Forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
- c** Forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak

Hva dette betyr for ditt kulturprosjekt

Kommunen kan gi unntak fra tekniske krav når bygget har særlige kvaliteter eller utfordringer. Kommunen vurderer hvert tilfelle individuelt og legger særlig vekt på:

Byggets alder og tekniske tilstand

– Jo eldre bygget er, desto vanskeligere kan det være å oppfylle TEK17 fullt ut. Eldre bygg har ofte løsninger som ikke samsvarer med dagens standard, og omfattende oppgraderinger kan være økonomisk eller praktisk urealistiske.

Formell vernestatus

– Hvis bygget er fredet eller har et juridisk vern etter plan- og bygningsloven eller kulturminneloven, er det større mulighet for å få unntak.

Kulturell og samfunnsmessig betydning

– Dersom tiltaket bidrar til å sikre bruk og bevaring av kulturhistorisk viktige bygg, aktivisere et område eller fremme kulturtilbudet, kan dette styrke søknaden.

Fordeler ved å gi unntak

– Kommunen kan legge vekt på positive effekter som arbeidsplasser, aktivitet i nærmiljøet, og bærekraftig byutvikling.

Konkret betyr dette at:

- Det skal være lettere få godkjenning for unntak i eldre bygg, men ikke fra de aller mest grunnleggende sikkerhetskravene som tilstrekkelige rømningsveier og nødutganger, håndtering av farlige materialer som asbest, og grunnleggende konstruksjonssikkerhet.
- Det er mulig å få unntak fra enkelte tekniske krav når disse er vanskelige å oppfylle
- Kommunen kan legge vekt på de positive effektene av prosjektet
- Tomme bygg forfaller fort. Det er bedre at de blir tatt i bruk og får jevnlig vedlikehold, slik at oppgraderingskostnadene ikke blir for høye på et senere tidspunkt.
- At man kan "bo seg inn" i bygget og oppgradere gradvis over tid, så lenge det er sikkert - det er ikke forsvarlig å kreve fullstendig oppgradering før kulturaktørene får tilgang

Merk: Unntak innvilges ikke automatisk, selv om bygget er vernet eller har kulturformål. Det er viktig å dokumentere at alternative løsninger sikrer en forsvarlig standard.

Aktuelle temaer for unntak

Energikrav:

Etterisolering av yttervegger kan være svært kostbart og kan endre byggets uttrykk. Dette gjelder ikke bare verneverdige bygg – vi må også se verdien i det alminnelige og vanlige bygg som fortjener å få nytt liv.

Universell utforming:

Dette kan være utfordrende dersom bygget har flere etasjer og det blir kostbart å installere heis. Likevel er det viktig å ikke bare lene seg tilbake og ikke gjøre ting tilgjengelige. Se på totalen – kan man gjøre en trinnvis oppgradering? Bergen Kjøtt har for eksempel fokusert på å være ekstra gode med skilting og andre tiltak for folk med synsnedsettelse når ikke alle arealer kan gjøres fysisk tilgjengelige.

Ventilasjon:

Det kan være mulig å få unntak ved å bruke mer naturlig ventilasjon eller andre alternative løsninger, men sjekk opp krav i arbeidsmiljøloven før du bestemmer hva rommet skal reguleres til.

Viktig å merke seg: Arbeidsmiljøloven stiller strenge krav

Et kritisk punkt som mange kulturaktører overser: Selv om du kan få unntak fra krav i Plan- og bygningsloven, er det svært vanskelig å få unntak fra Arbeidsmiljøloven. Du bør ikke regne med å få unntak – hvis bygget skal huse arbeidsplasser, må du som regel oppfylle:

- **Dagslys:** Permanente arbeidsplasser må ha tilfredsstillende tilgang til dagslys
- **Ventilasjon:** Arbeidslokaler må ha tilstrekkelig frisk luft
- **Pauserom og toaletter:** Ansatte skal ha tilgang til egnede fasiliteter
- **Ergonomi:** Arbeidsstasjoner må kunne tilpasses den enkelte arbeidstaker

Disse kravene gjelder uavhengig av kulturformål og må vurderes tidlig i prosessen.

Svømmehallen Scene i Bodø skulle transformeres fra svømmehall til konsertscene. Dette skjedde før § 31-4 var lansert, derfor brukte de § 19-2 som åpner opp for dispensasjon. De fikk dispensasjon fra energikrav for fasaden fordi etterisolering av betongveggene ville kostet så mye at de ikke ville hatt råd til å drive med kulturaktivitet. I tillegg ville man mistet det særegne uttrykket som gjorde stedet interessant. Som det heter i vedtaket: *“Det er redegjort for at oppgradering til nye krav vil gi urimelige høye kostnader.”* Resultatet: De fikk beholde originalfasaden og kunne realisere kulturprosjektet.

Bergen Kjøtt startet også sitt prosjekt før § 31-4 kom og har oppgradert bygget trinnvis over tid. De fikk delvis dispensasjon fra universell utforming ved å sikre at hovedarealene var fullt tilgjengelige, mens de argumenterte for at full tilrettelegging av alle arealer ville medføre uforholdsmessig store inngrep i den verneverdige industristrukturen. De har siden fått installert heis og fortsetter oppgraderingen steg for steg. Som en historisk bygning i et *“vakkert historisk nabolag”*, måtte de også få konsultasjon om eventuelle eksterne tilpasninger med Byantikvaren. Dette ga verdifull veiledning og hjelp dem å bevare byggets karakter.

Erfaring viser at mange kulturaktører, arkitekter, utbyggere og byggesaksbehandlere ikke kjenner til denne muligheten. Kulturhjerte på Lillehammer visste for eksempel ikke at man kunne søke om unntak fra tekniske krav – noe som illustrerer hvor lite kjent § 31-4 fortsatt er i miljøet. Dette gjør at paragrafen i liten grad benyttes for å finne pragmatiske løsninger for bruk.

Målet med håndboka er derfor å opplyse om denne muligheten og å vise til eksempler for å trygge både søkere og de som skal behandle sakene. Det kan være verdt å ta det opp tidlig i dialogen med kommunen.

Hvordan argumentere for unntak?

Et sentralt prinsipp for unntakssøknader er å vise en genuin innsats og vilje til forbedring innenfor realistiske rammer. Byggesaksbehandlere ser langt mer positivt på søknader der det vises at dere har gjort deres ytterste.

Foreslå alternative tiltak:

Selv når alle krav ikke kan oppfylles fullt ut, kan søknaden vise til andre forbedringer som styrker byggets standard. Dette kan være delvis oppgraderinger som fortsatt gir bedre energiytelse eller sikkerhet, selv om de ikke når helt frem til dagens standarder.

Hjelp byggesaksbehandleren:

Når søknaden sendes inn, er målet å gjøre jobben så enkel som mulig for saksbehandleren. Sørg for at søknaden viser til relevante lover (som § 31-4) og gir gode argumenter for hvorfor den kan godkjennes. En solid faglig begrunnelse gir saksbehandleren trygghet i avgjørelsen.

Det er viktig at søknaden tydelig inneholder:

- Konkret beskrivelse av hva det søkes om og omfanget av prosjektet
- Identifisering av hvilke tekniske krav som gjelder for prosjektet
- Spesifisering av hvilke krav det trengs unntak fra
- Dokumentasjon av hvor stor forskjellen er mellom dagens standard og kravene
- Presentasjon av alternative løsninger som kan kompensere
- Dokumentasjon av økonomiske realiteter og hvordan disse påvirker gjennomførbarhet

Dette handler om å vise at regelverket tas seriøst og at det gjøres et best mulig forsøk på å imøtekomme intensjonen, selv når de spesifikke tekniske løsningene er utfordrende å implementere fullt ut.

*For flere eksempler og utdypende veiledning, se Riksantikvarens veileder [“Rettleiar om unntak frå TEK17”](#) og deres [eksempelsamling](#) som viser til prosjekter der det er gitt unntak fra TEK17 for å tilpasse historiske bygninger til ny bruk. Selv om mange av eksemplene gjelder vernede bygg, er prinsippene og argumentasjonsformen relevant for alle eldre bygg som skal få nytt liv som kulturlokaler.

«Denne veiledningen fra Kulturrom vil være til stor hjelp for fremtidig utvikling av gamle bygninger til nye, tilgjengelige og bærekraftige kulturarenaer – og støtte flere kulturarbeidere i denne utviklingen.

Vi vet at det er mye mer miljøvennlig og gunstig for lokalsamfunnet å gi gamle bygninger ny funksjon enn å bygge nye. Men å navigere gjennom renovering, vedlikehold og bygging er en enorm og daglig utfordring når man driver en gammel bygning, og ofte gjør vi dette uten ressurser eller kompetanse i teamene eller styret.

Jeg skulle ønske vi hadde hatt denne ekspertveiledningen, casestudiene og de nyttige tipsene fra Kulturrom da vi overtok Bergen Kjøtt! Og jeg håper at flere nå vil kunne navigere i denne prosessen og transformere gamle bygninger for fremtiden».

Eva Rowson, Bergen Kjøtt

Oppsummering

Slik jobber du deg gjennom prosessen

Nå som du forstår begrepene, her er hvordan de henger sammen i praksis:

1

Finn et bygg eller lokale
som kan være aktuelt

5

Søk om bruksendring
(som inkluderer eventuelle unntak)

9

Vent på at kommunen behandler søknaden - vurderer både bruksendring og unntak

2

Undersøk om det egner seg
- Tilstandsrapport, romvolum, beliggenhet, tilgang, akustikk *

6

Vær forberedt på at denne bruksendringen utløser TEK17-krav - moderne tekniske standarder

10

Gjennomfør transformasjonsprosjektet - byggearbeid, oppgradering

3

Undersøk hva det er godkjent for
- ofte noe helt annet enn kultur

7

Vurdér hvilke krav som er vanskelige å oppfylle i ditt konkrete bygg

11

Start opp kulturvirksomheten - åpning, drift, utvikling

4

Planleggdriftsmodell og økonomi
- avtaler, finansiering, ansvarsfordeling

8

Søk om unntak som en del av bruksendringssøknaden

*husk å få innspill fra de med teknisk kompetanse og kunnskap om ulike behov innen ditt kulturfelt

OBS!

Hvis du skal leie bygget eller kjøpe/overdra fra en kommune eller privat aktør: Lag en intensjonsavtale og avklar tydelig når i prosessen dette skal skje og hvilke forutsetninger som skal ligge til grunn for endelig avtale. Avklar tidlig hvem som dekker de ulike kostnadene knyttet til oppgraderinger og TEK17-krav. Som eksemplene våre viser finnes det ulike modeller: Ved Svømmehallen Scene tok huseier hele ombyggingskostnaden mens Parkenfestivalen investerte

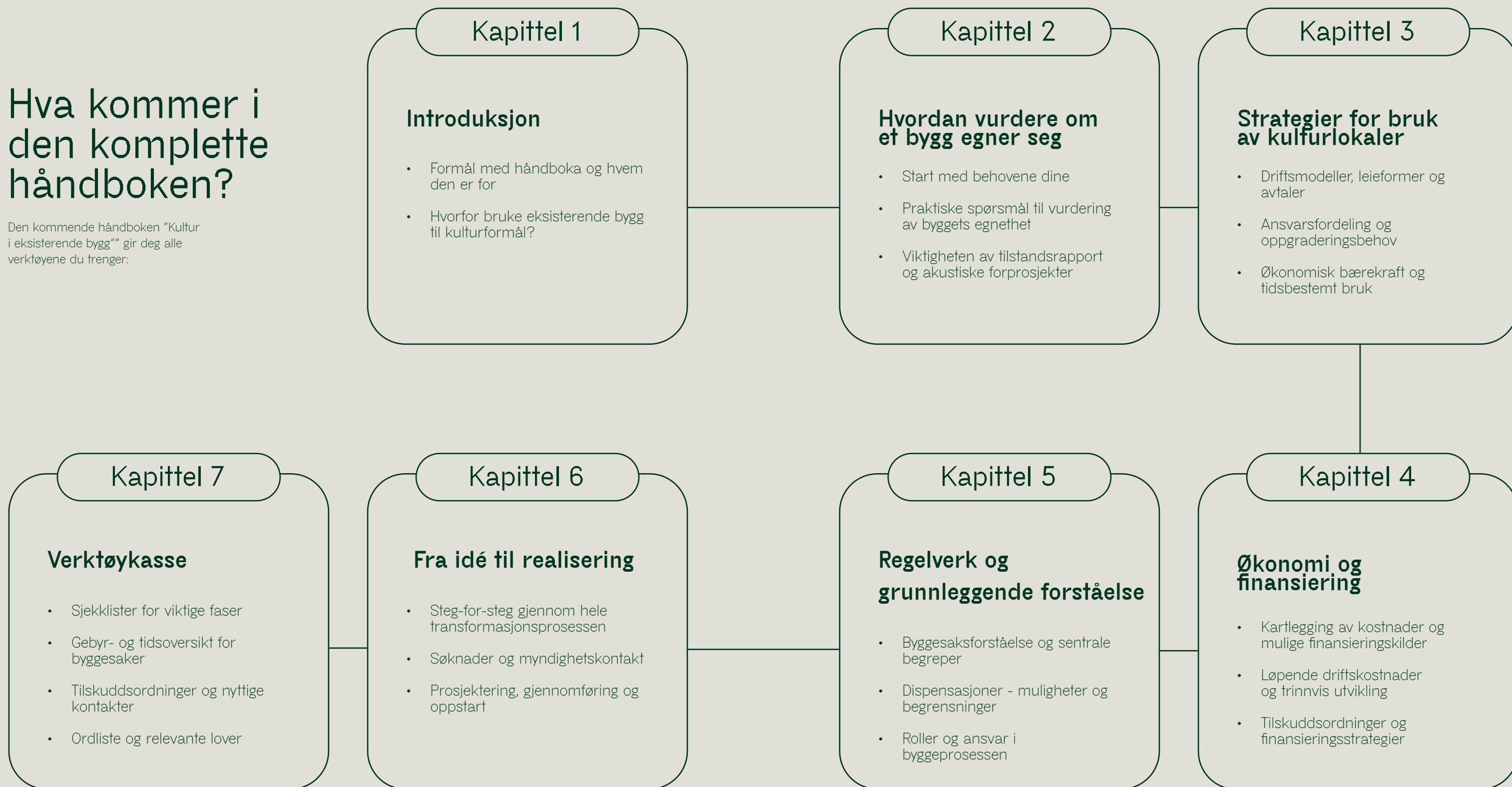
i produksjon/scenestyr, og hos Kulturhjerter tar huseier ytre oppgraderinger mens kulturaktøren investerer i innvendige tilpasninger. Bergen Kjøtt fikk støtte fra kommunen, men måtte også ta opp lån i banken for å dekke kostnadene ved kjøp av bygget og oppgradering.

HUSK:

Ikke signer endelig kontrakt før du vet omfanget av hva som kreves. Mer om driftsmodeller, avtaler og ansvarsfordeling kommer i den komplette håndboken.

Hva kommer i den komplette håndboken?

Den kommende håndboken "Kultur i eksisterende bygg" gir deg alle verktøyene du trenger:



Digital nedlasting av dette utdraget og den endelige håndboken som lanseres i 2026 vil finnes her:

kulturrom.no/handbok-bygg/

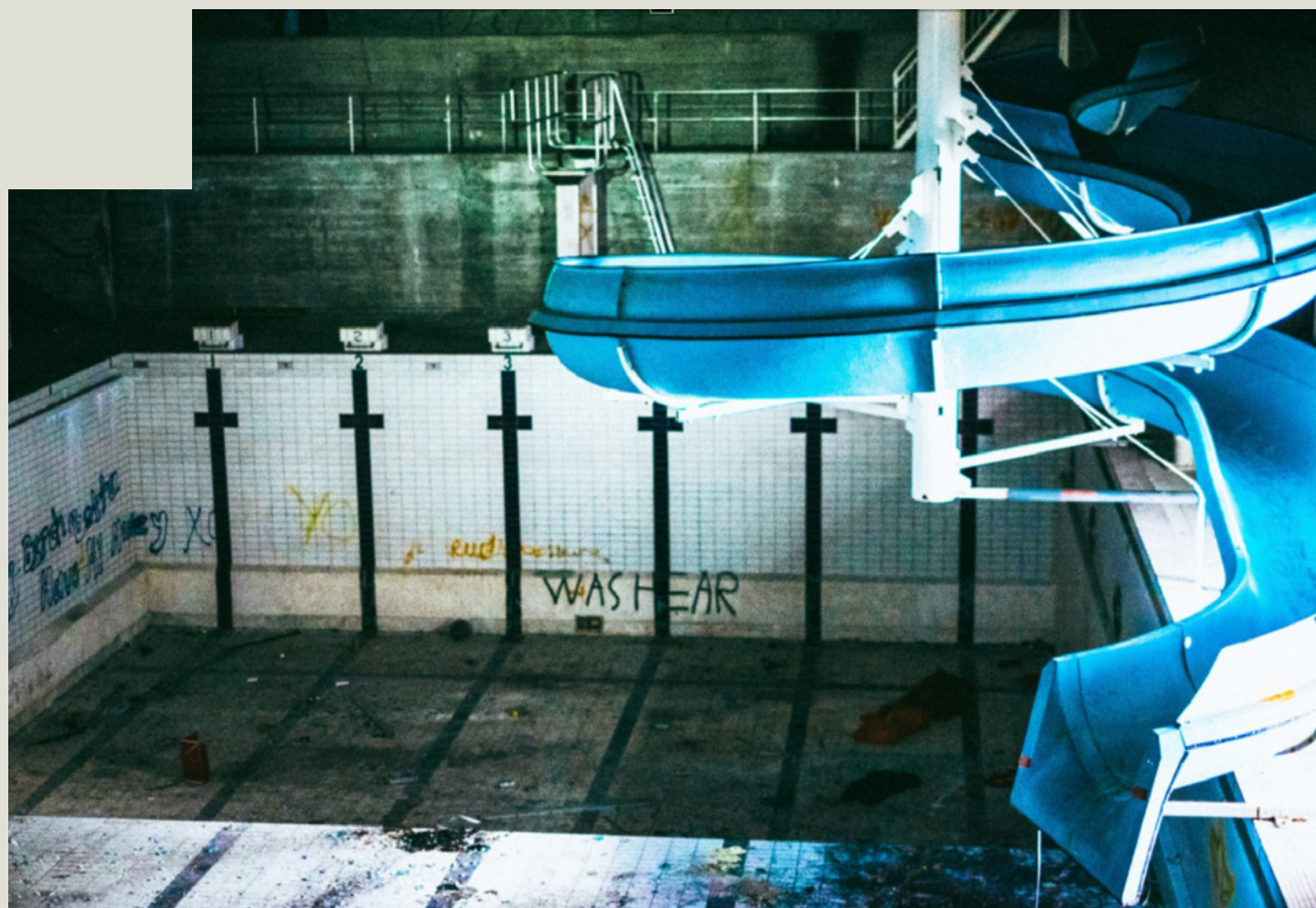


Foto: Martin Losvik. Svømmehallen scene før ombygging.



KULTURROM

Kulturrom er tilskuddsordningen for lokaler og teknisk utstyr. Kulturrom skal bidra til flere egnede lokaler for øving og framføring av musikk, teater og dans – over hele landet.

Ordningen skal være en utløsende og avgjørende faktor for at det skapes flere gode scener, prøvelokaler og øvingsrom for musikk, teater og dans – på tvers av sjanger, alder og nivå.

Kulturrom har to hovedsøknadsfrister:

1. mars og 1. september

Kulturrom gir også tilskudd til Grønnere investeringer – **søknadsfristen her er løpende**

Les mer på www.kulturrom.no

