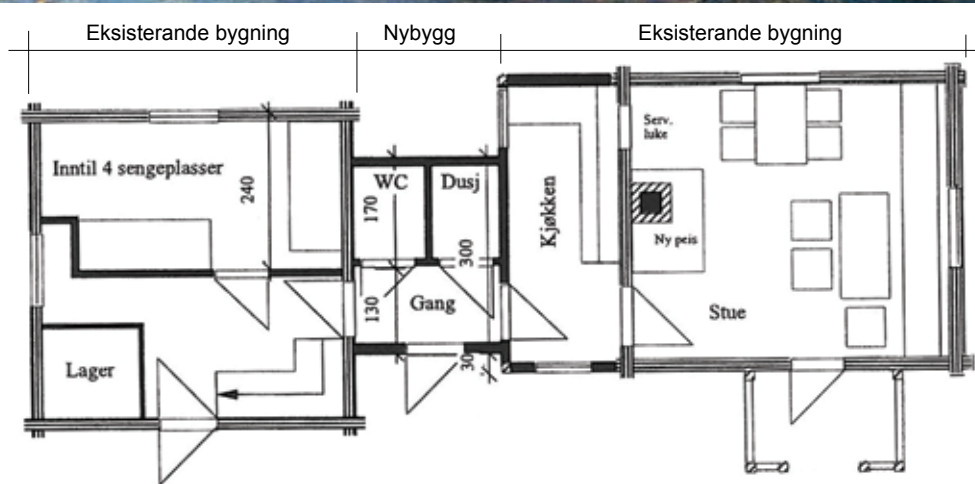




Ny bruk av ledige landbruksbygg

Ei handbok for deg med planar om gjenbruk
av garden sine bygningsressursar



“Purkeskinnet” i Gausdal, Oppland. Stabbur og våningshus bygd saman til fritidsbolig og utleige.
Eigar: Sverre Gran. Foto: Trond S. Raddum

Forsidebileta:
“Rockeflor” på Tysnes, Hordaland
Rugsund Handelsstad, Bremanger, Sogn og Fjordane
Havråatunet, Osterøy, Hordaland

Sjøhuset på "Hardingasete" - Ljones i
Kvam, Hordaland. Eigar: Jarle Hjartåker
Foto: Ole Bakkebø

Innhald:

Bakgrunn og føremål	4
Arkitekturarven i landbruket	6
Landbruksbygg som kulturminne	8
Aktuelle "etatar"	10
"Riv skiten"	14
Aktuelle lovverk	22
Finansiering	28
Konsulenttenester	28
Skatte- og avdragsfradrag	
gjennom bruk av bygninger	30
Prosjektfasar	32
Utviklingsfasar og potensiale	
for verdiskaping	33

Dette rettleingsheftet er utgjeve av ei arbeidsgruppe nedsett av Landbruks- og Matdepartementet. Arbeidsgruppa sitt mandat rettar seg i mot å skape næringsutvikling i den gamle bygningsmassen i landbruket. Eit viktig tiltak i denne samanheng har vore å utbeide skriftleg materiell som kan nyttast av eigarar og forvaltning for å stiumlere til dette arbeidet. Arbeidsgruppa har hatt fylgjande samansetning.:

Ole Bakkebø, Fylkesmannen i Hordaland. Leiar
Sivert Gravem, Innovasjon Møre og Romsdal
Lars Alhaug, Norges Bondelag
Baard Langvasslien, Riksantikvaren
Per-Olav Skjølberg, Sekretær, Landbruksrågivningen i Trøndelag.

Ei redaksjonsnemnd nedsett av fylkesmannen i Hordaland har produsert heftet.



Bakgrunn og føremål



Ole Bakkebø

Landbruksdirektør - Fylkesmannen i Hordaland

Dette prosjektet skal sette eit søkelys på dei gamle bygningane i vårt vidstrakte og varierte land som har utspelt sin tradisjonelle rolle i landbruket. Desse ulike bygga er særmerkte for det landskapet dei står i og den rolle dei har hatt gjennom tidene. På landsplan dreier det seg om mange hundre tusen bygningar med ulik tilstand og kulturhistorisk interesse. Dette heftet er tenkt å vera til hjelp i gjenopplivingsprosessen for nokre av desse bygningane

Treng det vere slik at desse særmerkte bygningane lovmessig må gå tilbake til mold? I så fall vert landet vårt fattigare på kulturspor i landskapet. Vi mister den kulturarven som landets rike og mangfaldige byggeskikk, materialbruk og bygningsteknikkar representerer. Vi fjernar grunnlaget for tilbakeblikk og dei spennande historiene som er knytt til bygningane. Mange seier at det er desse historiene vi skal leve av i framtida. Heldigvis har folk flest, styresmakter og kulturinteresserte akseptert at vern gjennom bruk er det konseptet som kan sikre viktige deler av kulturhistoria for framtida. Alle desse prosjekta er ikkje like kulturhistorisk interessante. Innimellom er bygningen berre eit ”skal” som rommar spennande næringer på innsida – i andre tilfelle er det

nettopp dette skalet på utsida som er sjølve grunnlaget for næringskonseptet.

Landet vårt mister private investeringar i milliardklassen om vi let husa rotne på rot. Nyskappingsarbeid i dei gamle husa på bygdene gjev både investeringar, vedlikehaldsarbeid og utvikling av gamle handverksteknikkar. Arbeid for å sikre bygningrarven er helsebot for identitetskjenne og skapar stolte grender og folk.

Det er mange utfordringar eigarane av landbruks-eigedomar møter når dei skal ta fatt på å utvikle nye næringer eller inntektskjelder av den ”ledige” bygningmassen. Det er langt mellom idè til ferdig resultat – og mange opplever dei ”byråkratiske prosessane” som like utfordrande som sjølve restaureringsarbeidet. Byggherre må navigere gjennom eit vanskeleg farvatn av lover, forskrifter, planar og bestemmelsar forvalta av ei heil rekke ulike myndighetsorgan som stat, fylkeskommune, kommunar m.fl. Desse har ulike roller og representerer også ulike sett av myndighets-kulturar. Mange gjev opp undervegs. Vi har med dette som bakteppe utarbeidd denne vesle rettleiinga for dei ulike utfordringane ein gründer kan møte på si ferd gjennom den byråkrati og loverk. Det dreier

seg om råd og tips undervegs i prosessen. Vi oppfatter at dette først og fremst dreier seg om kommunen sin rolle og rolleforståing, kommuneplanen sine bestemmelser og kommunal interesse og engasjement for saksfeltet.

Heftet er elles krydra med døme og bilder av vellykka og gjennomførte prosjekt. I landet vårt finns det mengder og kultur- og næringsentreprenørar som har gjennomført tunge løft og teke stort ansvar. Desse kan inspirere andre som sit i forhandlingar kring kjøkkenbordet og drøfter kva dei skal bruke dei gamle bygningane til .

Heftet har i liten grad gått inn i utfordringane knytt til økonomiske rammevilkår – herunder finansiering, skatt, avgifter knytt til investeringar og drifting av ”kulturhistoriske prosjekt” i privat regi. Ein nærmare offentleg gjennomgang av dette feltet med sikte på forbetringar, kunne vere bra både for kulturminnevern og næringsutvikling.



Olaløo i Mauranger, Kvinnherad, Hordaland. Før ombygging til selskapslokale. Eigar: Kjersti Bondhus
Foto: Reidulv Gald



Arkitekturarven i landbruket



Morten Ramm Salbu siv ark mnal
Leder Bergen arkitektforening

Høsten 2009 lanserte regjeringen ”arkitektur.nå”, et historisk nasjonalt arkitekturmanifest for å styrke grunnlaget for bedre arkitektur og bærekraftig stedsutvikling i hele nasjonen.

Ikke bare skal arkitekturpolitikken sikre grunnlaget for gode bygg og anlegg i tiden som kommer, men den skal også ivareta det historiske bygde miljø for de som kommer etter oss. Kapittel 3 i norsk arkitekturpolitikk snakker om satsingsområder som; vern av bygningsarv, forvaltning og bruk av kulturhistoriske bebyggelse og sist men ikke minst, landbrukets bygningsmiljø og landskap.

Vi har hundrevis av tusen sjø- og landbruksbygninger som ikke er i bruk i dag og som representerer en viktig del av norgeshistorien. Det er den delen av historien som forteller om produsentene av kollektive goder og de skiftende forutsetningene for befolkning, livsopphold og landbruksnæring gjennom tidene. Primærnæringen som var med og bygget nasjonen, kan viskes ut av kulturhistorien om vi ikke tar et godt grep om å redde den.

Bygningsmassen i landbruket representerer en viktig del av vår bygningshistorie, kulturfundament, arkitektur- og kulturarv. Det er den verdifulle kulturarven i fjæren, i fjordarmene, på landsbygden og i fjellheimen som kan forsvinne om den ikke blir vedlikeholdt. Byggene trenger folk og fornuftig innhold om de skal vare.

Arkitekturarven i landbruket består ikke bare av laftede nasjonalromantiske 1600-talls stabbur i dalstrøkene, men og den lille vestlandsløen i en fjordarm er en like viktig del av bildet. Det er mangfoldet som sammen utgjør arven og gir oss historien.

Vi må tenke helt annerledes om vi skal ta denne delen av arkitekturhistorien med oss inn i fremtiden. Derfor er prosjektet ”ny bruk av ledige landbruksbygninger” den pragmatiske tilnærmingen til nettopp kapittel 3 i norsk arkitekturpolitikk; ”Staten skal ivareta kulturmiljø og bygningsarv”. Et politisk kvantesprang i realiseringen av at konseptet vern gjennom bruk faktisk er et

bærekraftig og gjennomførbart virkemiddel for å ivareta denne viktige delen av vår arkitektur- og kulturarv og samtidig skape næringsutvikling.

Ved en fornuftig bruksendring av denne bygningsmassen kan den ivaretas som historieforteller og samtidig danne grunnlaget for ny næring. Det vil bidra til at kulturlandskapet kan holdes i hevd, det vil gi bonden flere bein å stå på, og det vil styrke Norge som en ansvarsbevist kulturnasjon som etablerer bærekraftige mekanismer på tvers av landbruks-, kultur- og samfunnsøkonomiske særinteresser.



Olaløo i Mauranger, Kvinnherad, Hordaland. Under ombygging. Eigar: Kjersti Bondhus
Foto: Reidulv Gald



Landbruksbygg som kulturminne



Per Morten Ekerhovd

Fylkeskonservator - Hordaland fylkeskommune

Landbruk har vore leveveg og næring sidan menneska i Noreg vart bufaste for om lag 5000 år sidan. I landbruket ligg sterke historiske band mellom den store naturen og menneska sine liv. Bonden er ein av berebjelkane i denne historia. Bonden si verksemd er basert på ei djup forståing av omgjevnadene og korleis dei kan nyttast til livberging og produksjon. Slik har landbruket vore med å skape omgjevnadene våre: flatbygdene med sine kornlandskap, høgdegardane på Vestlandet eller fiskarbonden sine kombinasjonsbruk. Vidgjetne kulturlandskap med ein heilskap av handlingsboren kunnskap, landskap og hus opparbeidd over mange generasjonar – og med bonden som sentrum.

Det har ikkje alltid vore eit like nært tilhøve mellom landbruks- og kulturminneinteressene. Likevel er landbruket den sektoren som har ansvar for det største talet på kulturminne. Hordaland kan vere eit døme: av omlag 50.000 hus i fylket som er bygde før 1900, er godt over halvdel knytte til landbruket. Biletet er nok ikkje mykje annleis i resten av landet.

Det er ei stor utfordring å forvalte desse ressursane rett. Endringane i næringa dei seinare åra gjev grobottn for nye aktivitetar medan andre fell bort. Ein av konsekvensane er at mange av dei eldre husa er gått ut av bruk.

Landskapet, eller det einskilde huset, ber med seg kunnskap om garden, bygda eller landet si historie. Dei gjev oss gode opplevingar, og er ressursar som kan brukast – til gamle eller nye føremål. Her ligg nøkkelen til godt kulturminnevern. Gjennom medviten forvaltning av historia kan vi sikre oss sjølv og etterkomarane våre tilgong til kunnskap, opplevingar og ressursar til å byggje gode lokalsamfunn. Her er bonden heilt sentral gjennom sitt arbeid til beste for felleskapet.

Om ein skal lukkast med å ta vare på hus som har mista den tradisjonelle bruken, må ein tenkje nytt. Til det treng ein engasjerte eigarar som finn tryggleik i entusiastiske næringsorganisasjonar og ei imøtekomande offentleg forvaltning. Prosjektet ”Ny bruk av ledige landbruksbygg” er ein viktig start på

arbeidet med å forvandle næringa sine kulturminne frå hindringar til ressursar. Det kan bli mykje godt kulturminnevern av slikt. Det kan også vere fornuftig næringsutvikling. At desse interessene kan einast er bra både for bonden og for samfunnet. Det gjev von om eit vidare løft for landbruket sine kulturminne.



Olaløo i Mauranger, Kvinnherad, Hordaland. Etter ombygging til selskapslokale.
På mange av driftsbygningane er vøling av taket ein krevjande og kostbar prosess. Tyngre skifertak gjev bygningar eit autentisk preg og lang levetid.
Eigar: Kjersti Bondhus
Foto: Reidulv Gald



Aktuelle ”etatar”

Ein grunneigar med landbrukseigedom har ofte ei tilknytning til det lokale landbrukskontoret, og det er ofte naturleg å starta her. Men avhengig av kva tiltak du har planar om, vil du kome i kontakt med ein eller fleire av nedanforståande ”etatar” i prosessen din. Førehandskonferansen med kommunen vil klargjera dette.

- Kommunen
 - Landbrukskontoret
 - Teknisk etat
 - Tiltakskontoret
- Fylkesmannen
 - Landbruksavdelinga
 - Miljøvernavdelinga
- Fylkeskommunen
 - Kulturminnevern
 - Næringsutvikling
- Norsk Landbruksrådgivning
- Mattilsynet
- Innovasjon Norge
- Husbanken

Kommunen si rolle

Kvar kommune har eit landbrukskontor og ein teknisk etat. Desse er dei fyrste du normalt får kontakt med om du har ein plan. Litt meir om kva du kan forventa deg frå dei, finn du på side 14 i historia ”Riv skiten”.

Kommunalt ansvar

I utgangspunktet er det kommunen som bestemmer korleis areala innafor eigne grenser skal brukast. Eit av vilkåra for å gje kommunane ansvar for planarbeidet, var likevel at planlegginga skulle skje i tråd med nasjonal politikk.

Fylkesmannen si rolle

Fylkesmannen har to sentrale oppgåver i høve arealforvaltninga i kommunane. Som fagmyndigheit innan landbruk, miljøvern, helse og samfunnstryggleik skal Fylkesmannen sjå til at nasjonale interesser blir tekne vare på i arealforvaltninga. Fylkesmannen skal også sikre at kommunale vedtak i plan- og byggesaker er i samsvar med gjeldande lovverk.

Nasjonale interesser

Stortinget og Regjeringa gir retningslinjer og rammer som kommunane skal leggje til grunn i arealforvaltninga. Fylkesmannen skal sjå til at nasjonale interesser innan miljøvern, landbruk, helse og samfunnstryggleik vert ivaretekne av kommunane. Dersom den kommunale arealforvaltninga er i strid med nasjonale interesser, kan Fylkesmannen gripe inn. Dette kan Fylkesmannen gjere ved å fremje motsegn til arealplanar eller klage på vedtak i byggjesaker som er i strid med arealplanen.

Sikre at vedtak er i tråd med gjeldande lovverk

Private parter kan klage på kommunen sitt vedtak i reguleringsplanar og byggjesaker, samt vedtak etter

jordlova, konsesjonslova og odelslova. Klagen vert først handsame av kommunen. Dersom kommunen ikkje endrar vedtaket i samsvar med det klagaren ynskjer, sender kommunen klagen til Fylkesmannen. Vedtaket frå Fylkesmannen er endeleg.

Fylkeskommunen si rolle

Fylkeskommunen ved avdeling for kulturminnevern er sentral i samband med fasadeendring, tilbygg og ombygging av verneverdige bygningar. Her kan ein få råd frå bygningsvernkonsulentar som har god kjennskap til kva som kan gjerast med ein bygning ut frå eventuell vernestatus.

Fylkeskommunen er og ein sentral aktør i satsinga på lokalsamfunn, og kan gje råd om næringsutvikling, finansieringsordningar og nettverksbygging. Eksempel på nettbasert hjelp er portalane www.hoppid.no i Møre og Romsdal og www.kom-an.no i Hordaland.

Norsk landbruksrådgiving si rolle

Norsk Landbruksrådgiving har ansvar for bygningsteknisk rådgjeving og planlegging i landbruket. Bønder over heile landet kan no få uavhengig rådgjeving og prosjektering hjå byggtekniske rådgjevarar som er tilsette i regionale einingar knytt til Norsk Landbruksrådgjeving. Desse samarbeider i eit felles nettverk der ein skilde spesialiserer seg innanfor t.d. tekniske løysingar for ny bruk av ledige landbruksbygg, bestemte husdyrslag osv. Sjå www.lr.no, eller Grønt nummer for byggeråd 800 30 678.

På heimesida til Norsk Landbruksrådgiving finn du og ei landsdekkande samling av gode døme på kva ein kan nytta ledige landbruksbygg til, sjå landbruksbygg.lr.no.

Mattilsynet si rolle

Mattilsynet arbeider for at maten i Noreg skal vera helsemessig trygg ved å føre tilsyn med at lover og reglar i samband med produksjon og sal vert etterlevde. Men det er dei ein skilde verksemdene i alle ledd frå produksjon til sal av matvarer som har ansvaret for at matvarene er trygge.

Om tiltaket du ynskjer å etablera skal ha noko med mat å gjera, rår ein til at du tidleg i prosessen tek kontakt med Mattilsynet for å sikra at planlegginga di går i rett lei frå starten av.

Mattilsynet finn du over heile landet. Internet-adressa er www.mattilsynet.no og dei kan kontaktast på 06040.

Innovasjon Norge si rolle

Innovasjon Norge kan yte tilskot og lån til varige investeringar i bygg og anlegg både innan tradisjonelt landbruk og nye næringar. Målsetjinga er å bidra til å skape langsiktige og lønsame verksemdar over heile landet med utgangspunkt i garden sine ressursar som t.d. jord, skog, dyr, bygningar, kompetanse m.m.

Ved vurdering av dei einskilde prosjekta vert det lagt stor vekt på at tiltaka skaper inntekter og sysselsetjing for dei som bur på bruket. Istandsetjing av bygningar utan slike klare verknader vert ikkje prioritert for støtte. Skal bygningen nyttast til lønsamt husdyrhald, planteproduksjon eller ny næring etter istandsettinga, kan støtte frå Innova-sjon Norge vere aktuelt.

For nærare informasjon om satsingar og prioriteringar ta kontakt med Innova-sjon Norge sitt distriktskontor der du bur.
Sjå www.innova-sjonnorge.no eller ring 22002500.

Den gamle løa på fruktgarden i Ullensvang, Hordaland har fått i nytt innhald: I sauefjosen er det etablert ein moderne ciderfabrikk basert på lokalt råstoff, gamle tradisjonar og ny kunnskap frå inn- og utland. Sjur K. Jaastad er "Grand old man" innan ciderproduksjon i Hardanger. Høylåven har fått forsterka golv og tener i dag som lager for maskiner, utstyr og reidskap for fruktgarden.
Eigar: Gunnhild Jaastad
Foto: Ole Bakkebø

Husbanken si rolle

Husbanken finansierer heilårsbustader. Fritidsbustader og næringsbygg ligg utanfor Husbanken sine oppgåver. Dersom eksisterande bygg i landbruket blir bygd som heilårsbustad, vil Husbanken sine vanlege lånevilkår for nybygg vere aktuelle. I praksis kan ein få inntil 80% lån, men Husbanken krev 1. prioritets pant for lånet.

Universell utforming og miljø/berekraft er viktige tema som Husbanken skal medverke til gjennom långjevinga. Det er derfor alltid ein føresetnad at ein legg vekt på god tilkomst, livsløpsstandard og energiriktige løysingar. Når kommunane skaffar omsorgsbustader og bustader for andre grupper vanskeligstilte, kan Husbanken og gje tilskott. Kommunane kan i nokre tilfelle vidaretildele tilskott. Sjå www.husbanken.no





Tilbygg til driftsbygning på Krokstadøra i Snillfjord, Sør-Trøndelag. Tilbygget underordner seg hovedforma på enhetslåven. Produksjonskapasiteten er 32 mjølkekyr i lausdrift med framføring av alle kvige- og oksekalvar. Investeringsbehovet var halvparten av det eit tilsvarende nybygg ville kosta.

Eigar: Helle May Brånå og Anders J. Krokstad

Riv skiten!

Olemann sto og kikka på gamla løo. Kårstein kom forbi – ka du lura på? Nei, eg lurte no på ei vøla, sa Olemann – no som eg har teke øve. Dadn gamla skiten? Riv ho – sa Kårstein og gjekk vidare. Men Olemann tok seg ein tur fyrst - til....

Landbrukskontoret

Det kommunale landbrukskontoret kan hjelpa til med råd om kva ei gamal løe kan nyttast til. Dei har døme å visa fram, og veit det mesta om kva som finnst av pengar til å halda kulturarven i hevd. Dei veit og kven elles i kommunen som kan gje gode råd. Kva du må søkja om før du går i gang med ei vøla, kva du kan gjera sjølv, kva du må ha fagfolk med til. Om det er lurt eller tenleg å dela noko ifrå, kva får det å seie for resten av drifta? Og dei kan hjelpa deg med gode kontaktar.

E du galen?

Kårstein på ån att – gjestetun og restaurant, e du steike sylhakke galen – ka trur du dei seier på teknisk – datta fer du alder løyve te. Men Olemann sto på sitt. Han hadde fått introduksjon frå landbrukskontoret til

Teknisk etat

Mange kommunar har lagt seg til fine namn på avdelingane sine (helst med plan og miljø i namnet), men dei som er kjent i systemet veit nok kvar du finn teknisk etat. Der finn du folk som veit det meste om kva bygningsarbeid du må melda frå om og om du må venta på løyve for å setja i gang.

Dei veit kva som står i kommunale planar som kan ha noko å seie for planane dine, og dei veit gjerne litt om den politiske støda i kommunen. Du må nok rekna med at alt bygningsarbeid som ikkje er direkte vøling av det som står der, krev noko papirarbeid. Det kan vera stor forskjell på om det vert full byggesøknad eller om det heldt med ei melding – og litt taktisk hjelp frå dei på teknisk, kan visa veg i paragrafjungelen. Kva rettar har du – kva plikter har du, til dømes i høve til grannane.

Politikarane stansar deg!

Kårstein kom innom og såg på arbeida som Olemann heldt på med, etter å ha fått økonomisk støtte med hjelp frå landbrukskontoret og løyve frå teknisk. Men Olemann hadde alt vore hjå

Ordføraren

Ordføraren er i mange mindre kommunar den som tek seg av næringsutvikling, elles fins det gjerne ein næringsssjef eller tilsvarande. Dei veit kva kommunen er interessert i, og kva dei vil støtta. Kanskje det finst eit næringsfond som kan trø til med midlar. Og større prosjekt vil ofte kune få god drahjelp om ein har dei lokale politikarane i ryggen.

Ka va da eg sa – du får da te du!

Sa Kårstein til Olemann på opningsdagen – da e da eg alltid har sagt, da e berre å stå på, so fær du da te. Olemann kan ikkje dy seg: Vi har visst litt ”erindringsforskyving” oss i mellom, men takk det same.

Stikkordliste:

Kva kan du gjera utan søknad

All reparasjon som ikkje fører til endringar på fasaden. Du kan skifta vindaug, men ikkje endra type. Har du vindaug med krysspost, kan du ikkje setja i panoramaglas utan søknad. Ver særleg varsam dersom du har gamle hus, det kan vera lurt å snakka med fagfolk på kulturminne, sjølv om det ikkje er søknadsplikt. Eit gammalt hus kan mista mykje verdi om du nyttar trykkimpregnerert materiale med annan tilskjering enn den gamle planken.

Kva krev søknad?

Det meste av endringsarbeid er no søknadspliktig. Ein søknad inneber at du må venta til du får svar og som regel krev det ein del dokumentasjon når det er tiltak som krev byggeløyve før du kan setje i gang. Vær særleg merksam på at det meste av endringar når det gjeld våtrom, er søknadspliktig. Statens Bygningstekniske etat har ei grei opplysning om dette på sine heimesider: www.be.no

Kva kan stoppa deg?

Alle kommunar har ein kommuneplan med ein arealdel. I arealdelen vil det stå kva ein kan nytta ein eigedom til. Står det at eigedomen din skal nyttast til landbruk, kan du ikkje utan vidare setje i gang verksemd som ikkje kan knytast til landbruk. Ver likevel merksam på at dersom det du skal til med er noko som kan vera eit tilskot til gards-



“Glashus” til overnatting under bygging i gamal høylåve på gardshotellet Gammel-Kleppe, Vågå, Oppland.

www.gardshotell.no

Eigar: Ingunn og Dag Lindvig

Foto: Victor Jensen

drifta, kan mykje godkjennast likevel. Spør kommunen kva som kjem inn under omgrepa ”Landbruk Pluss” og ”stadbunden næring”. Sjå: www.planlegging.no/publikasjoner eller www.landbruk.no. Det finst og detaljerte planar for arealbruken, og då er det enklare om ein planlegg verksemd som er i tråd med gjeldande plan. Det er ikkje umogeleg å endra ein plan, eller å laga ein ny, men det tek tid og mykje ressursar å gjennomføre slikt – mindre enn eitt års tid er ikkje tilrådeleg å rekna med.

Ditt ansvar!

Det er du som må passa på at det du gjer ikkje kjem i konflikt med planar, lov eller forskrift. Står det til dømes i kommuneplanen sin arealdel at i ditt område er det ikkje høve til å setja opp levegg utan at dette går inn i ein plan, så er det ditt ansvar å ha undersøkt dette. Så det kan uansett vere ein ide å ta ein prat med teknisk etat i kommunen.

Bruksendring

Sjølv om du ikkje endrar noko i ein bygning, men tek han i bruk til nye føremål, er dette som regel søknadspliktig. Skal du skipa til låvedans ein gong, er nok det greitt nok for bygningsmynde – berre hugs på branntryggleiken og sjenkeløyve. Men skal du ha dans kvar laurdag, må du nok inn med ein søknad om bruksendring. Og serveringsstad for gardsmat krev ei rad godkjenningar.

Førehandskonferanse

§21-1 i PBL opnar for ein førehandskonferanse mellom deg som tiltakshavar og kommunen. Begge partar kan krevja eit slikt møte og andre som er aktuelle i saka kan og kallast inn. Er du godt førebudd til eit slikt møte, kan du få avklara mange problemstillingar og få svar og rettleiing i spørsmål du måtte ha. Det vil ofte vere formålteneleg at landbrukssjef, teknisk sjef og næringssjef eller ordførar deltek på slike møter. Dette kan du spare mykje tid og ergrelsar på.



Gamalt bygningsmiljø og vakre tun kan skape ei flott råde rundt servering i det grøne.

“Hardingasete” - Ljones i Kvam, Hordaland.

Eigar: Jarle Hjartaker

Foto: Ole Bakkebo



Husmannsplassen Kvemmadokkje, Ulvik, Hordaland.
Nyttast til kulturbasert næringsutvikling t.d. konsertar.
Eigar: Toril Lunde Børsheim og Johan Børsheim.
Foto: Victor Jensen

Hoel Gård, Ringsaker, Hedmark. Driftsbygning fra 1873 og 1874 på ca. 3.000 m² med ca. 4,5 da tak. 60 bygningsarbeidere holdt på i ca. 2 år! Byggherre Petter Wessel Kildal. Bygningen innehar et "nytt" kyllinghus på 1.260 m² med 4,5 m takhøyde. Resten benyttes til korntørke m/lager, potetlager for vel 500 tonn + sorteringsrom.

Det tidligere grisehuset fra 1926 er ombygd til hva vi i dag kaller Gårdsmuseet eller Restauranten. Her kan vi bispise opp til 190 gjester, 130 i 1. etasje. Reiselivs- virksomheten fikk sin start i 1992 og skjøt fart etter OL-94. På Hoel Gård er nå reiselivet den desidert største virksomheten blant gårdens totalt 4 økonomiske "bein": 150.000 slaktekylling pr. år, ca. 1.350 da jordbruksareal fordelt på 1.075 da korn (vesentlig hvete) og 275 da potet.



Dagens marginer innenfor "jordbruksbeina" har ingen mulighet til å ta vare på dagens bygningsmasse, selv på Hoel, en av Norges største jordbrukseiendommer. Reiselivet bidrar nå til å ta vare på denne del av kulturen, ikke minst Hovedbygningen med sine 350 m² i grunnflate og 2 fulle etasjer. Bedriftsøkonomisk burde dette vært revet. Vedlikeholdet er en byrde. Videre ser vi at forsikringsbransjen tillater seg å prise disse trebygningene høyere og høyere. Bygningene må ha en inntekt for i det lange løp ha en sjanse til å overleve.

Tekst av eigar: Vigdis og Per Eilif Sandberg.

Foto: Ole Bakkebø



Døme på tiltak

Kårvatn i Surnadal Eigar: Gudmund Kårvatn

Ein gamal driftsbygning i tømmer blei tatt ned i Oppdal og flytta til Kårvatn i Todalen i Surnadal kommune.

Bakgrunnen var at Gudmund Kårvatn hadde trong for eit nytt bygg for å kunne utvikle verksemda si innan import, sal og distribusjon av ekstremsport-utstyr innan ski, klatring, ekspedisjonar, kiting m.m. ved sida av at dei driv med utleige av rom til fotturister.



Øvste delen av bygningen var i brukbar stand og lite utsett for råteskadar. Nederste delen blei ikkje nytta oppatt. Bebyggd flate er på 270 m² - ein kvadratmeterpris på vel 12.000 kroner ferdig til bruk.

Oppvarming skjer ved vassbåren varme i betonggolvet i 1. etasje basert på varmepumpe og jordvarme. På maks belastning trekker varmepumpa 3,5 kW og då er det komforttemperatur i begge etasjene - lager i 1. etasje og butikk/utstilling i 2. etasjen.

Foto: Gudmund Kårvatn



Det "nye" tunet er byrja ta form etter ein formidabel restaureringsinnsats.
Foto: Anbjørg Nornes - 2011

**Staup Gard i Voss.
Eigar: Geir Løne.**

Garden som blei fråflytta på femtitalet er no under restaurering. Det gamle tunet skal nyttast som utviding av mat- og opplevingstilbodet på smalahovetunet.

www.smalahovetunet.com
Foto: Victor Jensen - 2006



Aktuelle lovverk

Den som ønskjer å ta i bruk gamle hus, kjem fort i kontakt med gjeldande lovverk, alt etter kva status området har i kommunale planar.

Dei vanlegaste vert:

- Plan- og bygningslova (PLB)
- Jordlova
- Kulturminnelova
- Matvaretryggleik
- Veglova

Kommunen vil informere deg om dette på førehandskonferansen (sjå s.18). Dei vil òg syta for at dei aktuelle lovforvaltarane får høve til å uttale seg om søknaden din før du får svar frå kommunen.

Plan- og bygningslova (PBL)

Kommuneplanen sin arealdel

For dei som har landbrukseigedom, kan tiltaket kome inn under landbruksnæring eller landbruksrelaterte næringar. Det må då vurderast om tiltaket kjem inn under LNF(R) (landbruks-, natur- og friluftskategorien) i kommuneplanen, eller om tiltaket utløyser krav om dispensasjon eller reguleringsplan etter plan- og bygningslova.

Rettleiaren ”Plan- og bygningslova og Landbruk Pluss” tek opp kva som går inn og kva som ikkje går inn under landbruksomgrepet. Ei bruksendring med tilleggsnæring i landbruket vil vanlegvis

gjelde tiltak i eitt eller fleire av husa på bruket, eller del av bygning eller utleige av bygget i delar av året.

Tiltaket treng ikkje nærare planavklaring eller dispensasjon når:

- tiltaket er knytt til produksjonene på garden eller det behovet garden har for varer og tenester, eller det er naudsynt i samband med annan næringsverksemd knytt til jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske el.likn.
- verksemda er basert på og tilpassa garden sitt eige ressursgrunnlag, for eksempel bruk av for, planter, tre, blomar, frukt, grønsaker og andre råvarer produsert på garden, samt vidareforedling og/eller sal av desse.

Utover desse tiltaka vil det vere naudsynt med dispensasjon frå kommuneplan eller reguleringsplan.

§ 1-8 Forbod mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag.

I 100-metersbeltet langs sjø gjeld eit generelt byggjeforbod. Tidlegare var tiltak med tilknytning til landbruket unnateke frå forbodet. I den nye lova har landbruket ikkje lenger eit slikt unntak. I staden har kommunen fått høve til å vedta føresegn til kommuneplanen sin arealdel som tillet oppføring av landbruksbygningar. (Det er vedteke ein overgangsordning der reglane i den gamle lova gjeld fram til 1.7.2013)

For tiltak som kjem i konflikt med byggjeforbodet langs sjø, må det utarbeidast reguleringsplan eller søkjast om dispensasjon. Regjeringa har nyleg vedteke nye statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Retningslinene legg opp til ein streng praksis for tiltak i sentrale strom, medan område med mindre press på areala vert gjeve større rom for å vurdere utbygging/tiltak gjennom kommunale planar, spesielt til næringsutvikling.

Spreidd utbygging i LNF (R)- område (PBL § 11-11 nr. 2)

Kommunen kan gjennom kommuneplanen vedta føresegner som tillet at eksisterande bygningsmasse på gardstun kan nyttast til alternative næringar ut utan at det krevst reguleringsplan eller søknad om dispensasjon. Her er det mogleg for kommunane å aktivt tilrettelegge for lokalisering av tilleggsnæringar i landbruket. Slike område kan også ligge i 100-metersbeltet langs sjø.

Driftsbygningen til Jens Litlabø og Marta Tveita på Leirvik, Stord, Hordaland, er fullstendig rehabilitert. Det solide skifertaket er karakteristisk for byggeskikken i dette området og skal no stå for ein støyt. Dei driv tradisjonelt

landbruk med vestlandsk fjordfe i kombinasjon med Inn på tunet-aktivitetar med tilbod til barnehagar og småskule. Heile tunskipnaden er velstelt og innbydande for gjester som kjem til garden. Foto: Ole Bakkebø



§ 12-1 Reguleringsplan

Gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn krev reguleringsplan.

Kommunen tek stilling til krav om reguleringsplan.

Ved vurdering av om tiltaket krev reguleringsplan må kommunen ta stilling til om tiltaket får verknader for:

- Særleg verdifullt kultur- eller naturlandskap
- Område prega av bevaringsverdige bygningar
- Viktige friluftstinteresser
- Viktige naturverdiar (naturmangfaldlova)
- Infrastruktur (t.d. auka biltrafikk)
- Er i konflikt med rikspolitiske retningslinjer eller statlege planretningslinjer

Kapittel 19. Dispensasjon

Eit tiltak kan opne for krav om dispensasjon frå reglane i plan- og bygningslova eller frå føresegner eller planar i medhald av lova. Til døme går ikkje naust og rorbuer som fullt ut skal nyttast til turisme inn under landbruksomgrepet ”Landbruk Pluss” (sjå side..) Slike tiltak vil då krevje dispensasjonssøknad. Ved avgjerd av søknaden vil omsyna som ligg til grunn for byggjeforbodet verte vektlagt: natur- og kulturmiljø, biologisk mangfald, landbruk, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser.

Byggesaksreglane

Medfører tiltaket ditt bruksendring eller vesentlege endringar/utviding av tidlegare drift, må tiltaket også vurderast i høve til lova sine byggesaksreglar.

Dette kan t.d. innebere at krav i lova må vere oppfylt, t.d. knytt til brannsikring, isolasjon eller trafikale tilhøve etc.

Jordlova

Det nye tiltaket kan også krevje ei avklaring i høve til reglane i jordlova. Bruksendring og ombygging i eksisterande bygg vert ikkje råka av jordlova sine reglar. Dette gjeld uansett kva bygget tidlegare har vore nytta til. Men dersom det nye tiltaket legg beslag på jordbruksareal t.d. til utviding av bygget eller for tilkomst/parkering og lignende, må tiltaket godkjennast etter jordlova § 9 av kommunen.

Det nye tiltaket vert i utgangspunktet ein del av garden og garden sin økonomi på godt og vondt. Avhengig av kor omfattande det nye tiltaket er, både fysisk og økonomisk, kan det vere at du ønskjer å få det etablert som ein eigen eigedom (på eige gards- og bruksnummer) t.d. for å sikre pantegrunnlag ved lånefinansiering eller for å skilje verksemda frå gardsdrifta. Du må då søkje om delingsløyve etter jordlova § 12. Kommunen sitt landbrukskontor vil gje deg rettleiing om søknadsprosessen og dei moment som skal vurderast etter jordlova.

Du kan elles lese meir om dette i landbruksdepartementet sitt rundskriv M-4/2003 om omdisponering og deling etter jordlova.

Kulturminnelova

Bygningar frå før 1650 er automatisk freda og underlagt særskilte krav frå fylkeskonservatoren. Bygningar og anlegg etter 1650 kan fredast etter vedtak dersom dei har kulturhistorisk og/eller arkitektonisk verdi av nasjonal interesse. Dette vil kommunen syte for vert klarlagt i søknadsprosessen for tiltaket. Lova har og ein paragraf om mogleg dispensasjon om eit tiltak ikkje fører med seg vesentlege inngrep i det freda kulturminnet.

Dersom ein vil utføre arbeid på hus som er freda (som går ut over vanleg vedlikehald), må det søkjast om dispensasjon. Dispensasjon har to viktige føremonar; ein får dokumentert den eventuelle endringa på ein god måte, og fagmynde kan bidra med råd og vegleiing.

Bygningar og anlegg kan og få vernestatus med utgangspunkt i anna lovverk. Kommunen har ansvar for å utarbeide reguleringsplanar etter plan- og bygningslova og der finn ein gjerne at eit område er regulert til bevaring. Slik bevaring/ vernestatus er gjerne å forstå som mindre omfattande enn freding. Kommunen har ansvaret for å klårleggje den formelle status til bygget i høve til lovverket.

Sjå heile lova ”Lov om kulturminner av 6.juni 1978 nr. 50”

I det gamle fjøset frå 1919 på Alhaug gård – midt i Mjøsa – er det etablert galleri og produksjonslokaler for merkevaren Edel Design. Driftsbygningen er totalrenovert av Edel Urstad og ektemannen Helge Hvoslef - trygt assistert av kvalifiserte snekkarar. Lokala rommer no eit lekkert heilårsopent galleri og prøverom der kufjøset var, kontor i stallen, produksjonslokale på høyloftet, personalrom på låvebrua og personalbad i siloen. Bedriften teller per i dag 8 tilsette. Kan det bli betre? www.edeldesign.as.

Foto: Ole Bakkebø



Veglova

Tiltaket ditt kan føra til at du får krav om ny og betre avkjøyring frå offentleg veg for å koma fram på skikkeleg vis. Veglova set krav om å fylgja reguleringsplan eller arealdel av kommuneplan om du vil eller må byggje ny avkjørsle. Er det ikkje reguleringsplan, må du ha løyve frå regionvegkontoret om det gjeld avkjørsle frå riks- eller fylkesveg. Frå kommunal veg må kommunen gje løyve. Dette vil du få klårlagt på ein førehandskonferanse.

Universell utforming

Diskriminerings- og tilgjengelighetslova definerer universell utforming slik: *“Med universell utforming menes utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen i de fysiske forholdene slik at virksomhetens alminnelige funksjon kan benyttes av flest mulig.”*

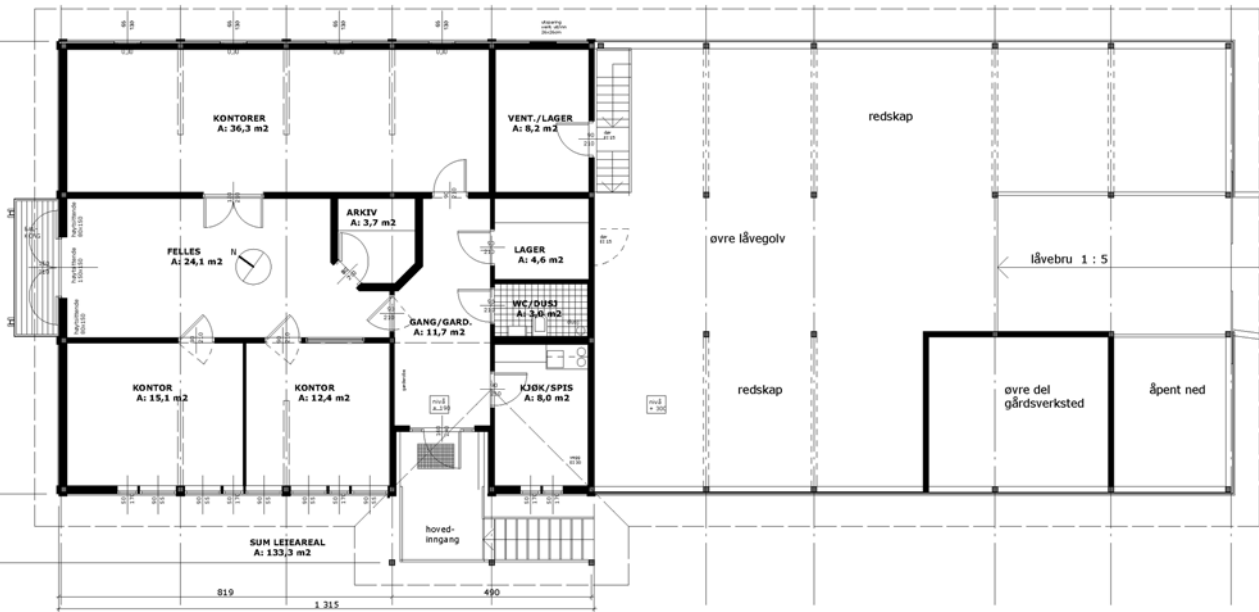
I praksis bør bygningar og utomhusareal vere tilrettelagt for at personar med nedsatt funksjons-evne ikkje skal vere forhindra i å benytte seg av tilbodet. Det kan vere fysisk hindringar for til dømes rullestolbrukarar, eller andre hindringar som gjer det vanskeleg for synshemma og bevege seg i området.

Plan- og bygningslåven

Plan- og bygningslåven på Gjernes i Sauherad, Telemark hyser i dag tre arkistar, ein landskapsarkitekt og ein arealplanleggar i eit moderne kontorfellesskap, vegg-i-vegg med reidskapsrom, verkstad og traktorgarasje. Den gamle driftsbygningen på Gjernes var i tradisjonell bruk med husdyr, fórlager og reidskapslager fram til 1964. Håvard Gjernes hadde heimkontor i våningshuset på garden, men var på jakt etter eit større arbeidsfellesskap. Ombygging av låven gjorde det mogleg å ta vare på ein viktig bygning i tunet.

Eigar: Håvard Gjernes
Tekst og foto: Solveig Svardal
Teikning: Håvard Gjernes

Eksempelet er henta frå rapporten “Nytt liv for dei raude låvane midt i Telemark” av Solveig Svardal. Rapporten - TF-notat nr. 13/2009 - finn du på www.telemarksforskning.no



Finansiering

Dei fleste vil ha trong for ei finansiering utover egne midlar. Eit moment i planlegginga er å finne ut kvar ein kan få den gunstigaste ordninga. Kor vidt ein kan få direkte tilskot, gunstige lån osv. er igjen avhengig av tiltaket og kva tilknytning søkjar har til finansieringskjelda. Aktuelle finansieringskjelder:

- Innovasjon Norge
- Fylkesmannen - SMIL/BU
- Fylkeskommunen
- Husbanken
- Private finansieringskjelder

Innovasjon Norge

Innovasjon Norge kan yta tilskot og lån både til det tradisjonelle landbruket og til såkalla nye næringar i tilknytning til landbruk. Sjå side 11.

SMIL-midlar

Spesielle miljøtiltak i jordbruket er ei ordning som tek for seg bevaring av kulturlandskapet, herunder bygningar. Det kan løyvast tilskot til utvendes restaurering og istandsetting. Det er ikkje krav om drift på bruket for at SMIL-midlar kan innvilgast. Det er kommunane ved landbruksmyndigheitene som prioriterar søknadar om tilskott. Søknaden må innehalde plan for arbeidet og kostnadsoverslag. Meir informasjon får du hjå kommunen.

Husbanken

Husbanken kan gje 80 % lån til bustader på landbrukseigedomar. Lånevilkåra er dei same som for vanlege nybygg.

Konsulenttenester

Ta kontakt med t.d. kommunen eller kulturminneverntenesta i ditt fylke. Dei kan gje deg råd om arkitektar, handverkarar osv...

Norsk Landbruksrådgiving har eigen bygnings-teneste som i hovudsak tilbyr planlegging av nybygg og ombyggingar til landbruksføremål.

Mange av dei lokale musea har bygningsvern-konsulentar som kan gje råd i samband med ombygging av landbruksbygg.

Driftsbygning i Løding, Bodø kommune, Nordland. 1. etasje er ombygd til bolig.
Eigar: Kirsten Fjellanger.
Foto: Hans-Henrik Nordhus



Skatte- og avgiftsfradrag gjennom bruk av bygninger

Advokat Jan H. Bangen, Norges Bondelags Servicekontor AS

Det er kostbart å ta vare på gamle bygninger og mange sliter med å finansiere dette. Skatte- og avgiftsfradrag for utgifter til vedlikehold, restaurering og drift kan da være en god hjelp. Det kan oppnås fradrag både i inntekt gjennom skatteloven og for merverdiavgift etter merverdiavgiftsloven. I tillegg kan fordeler oppnås i eiendomsskatteloven, dokumentavgiftsloven, og i arveavgiftsloven ved overdragelse av eiendom.

En forutsetning for fradrag etter skatteloven er at bygningen brukes i økonomisk virksomhet enten gjennom egen bruk eller gjennom utleie. Bygningen må med andre ord på en eller annen måte gjøres inntektsbringende. En vil da ha krav på fradrag for driftskostnader og vedlikehold etter skatteloven § 6-10 og § 6-11 mv. Det gis ikke fradrag for påkostninger. Påkostninger er utgifter til å endre eller forbedre bygningen utover normalt vedlikehold. Disse utgiftene skal aktiveres/føres i balansen og vil kunne danne grunnlag for årlige skattemessige avskrivninger.

I skatteretten opereres det med en nedre grense for vedlikehold dersom bygningen er så nedslitt at den fremstår som en ruin. Da regnes en gjenoppbyggingen som et nybygg, og det gis ikke fradrag for vedlikehold. Det gjelder derfor å ta fatt i bygningen før den når dette stadiet, dersom en vil oppnå vedlikeholdsfradrag.

Frdraget for vedlikeholds- og driftsutgifter vil gå direkte imot inntektene i eierens virksomhet og være med på å finansiere de nødvendige arbeidene.

Etter merverdiavgiftsloven er det i tillegg en forutsetning at bygningen brukes i avgiftspliktig virksomhet som er registrert i Brønnøysund. Utleie av fast eiendom er i utgangspunktet utenfor merverdiavgiftsområdet, men ved utleie til avgiftspliktig virksomhet kan det søkes om frivillig registrering etter lovens § 2-3, 1 og 2. ledd. Ved egen bruk i avgiftspliktig virksomhet vil en ha krav på direkte fradrag. Eksempler på dette kan være serveringsvirksomhet, pensjonat, verksted eller matproduksjon. Dersom en kommer innenfor regelverket vil en oppnå fradrag med 25% på alle avgiftspliktige kostnader. Dette kan være en svært effektiv hjelp.



Etter eiendomsskatteloven § 5 a er historiske bygg og anlegg fritatt for eiendomsskatt. I henhold til § 7 kan kommunen også fritta andre bygninger som har historisk verdi.

Ved et generasjonsskifte er det viktig å sette ny eier i stand til å ta vare på eiendommen ved ikke å gjøre overdragelsen for dyr. Dersom en landbruks-eiendom selges innen slekten til 75 % av takst eller lavere vil salget være skattfritt etter skatteloven § 9-3, 6. ledd. Ved en høyere pris eller salg ut av familien, vil gevinsten være skattepliktig.

Åsetesarvinger (barn og barnebarn) slipper å betale arveavgift av åsetesavslaget på 25% etter arveavgiftsloven § 14, 3. ledd.

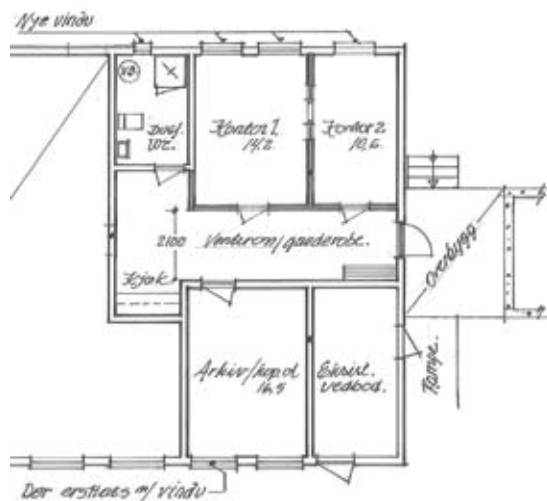
Det gis direkte fradrag i arveavgift mot betalt dokumentavgift ved overdragelse av nærings-eiendom etter arveavgiftsloven § 20. Dette medfører i mange tilfeller at arveavgiften blir borte til glede for ny eier og eiendommen som sådan. Ta i god tid kontakt med regnskapsfører eller advokat for å få hjelp til å håndtere de skatte- og avgiftsmessige forhold.

Norges Bondelag har et formalisert samarbeid med regnskapsførere og advokater over hele landet som har kompetanse på dette området. I tillegg står Norges Bondelags Servicekontor til medlemmenes disposisjon på dette området. Du finner en oversikt over Bondelagets samarbeidende regnskapsførere og advokater på www.bondelaget.no.

Delar av driftsbygning på Dalen i Hovet i Hol kommune, Buskerud, er planlagt ombygd til næringslokale. Det skal etablerast eit tilbod om klinisk nevropsykologi i dei nye lokala.

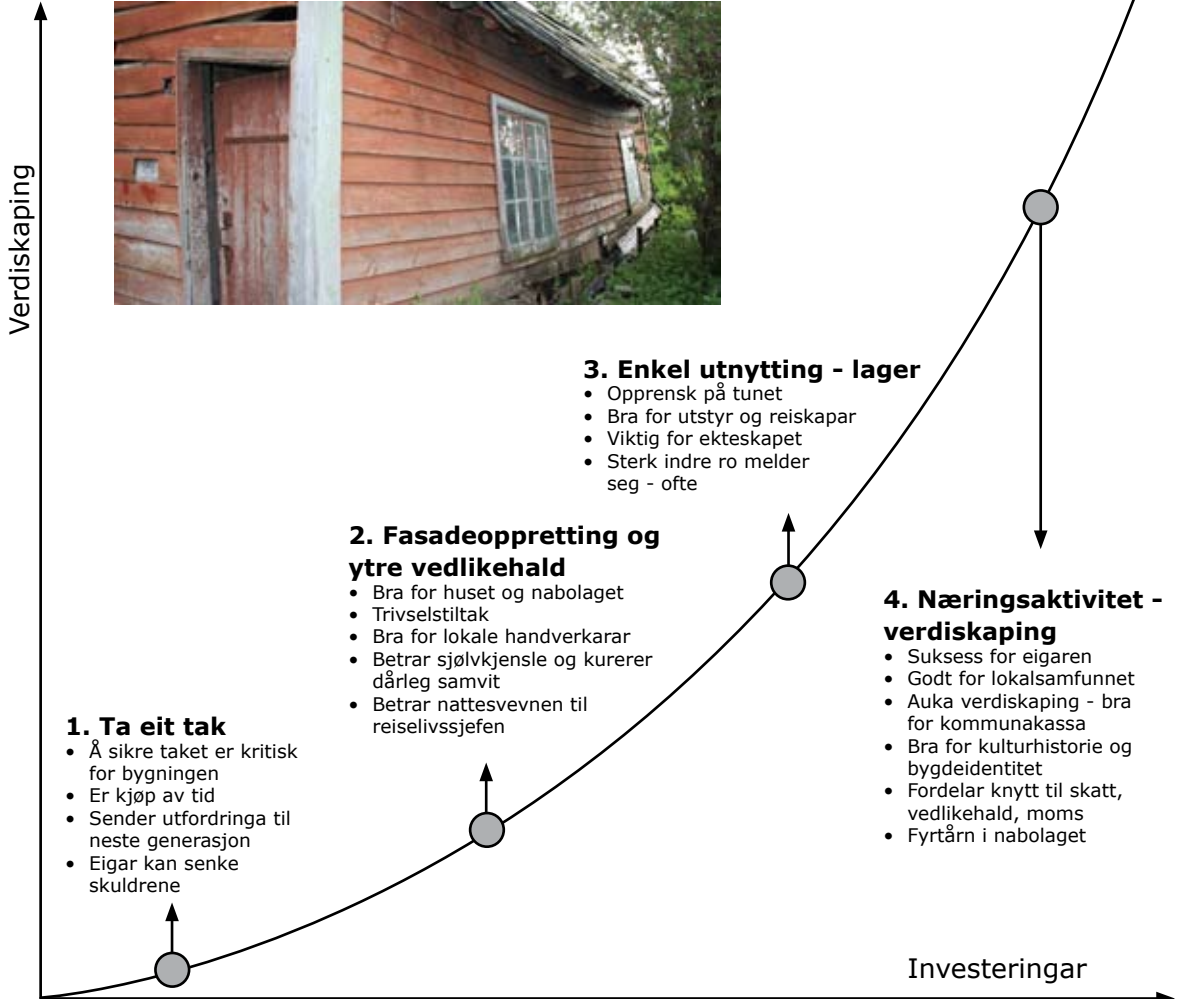
Eigar: Knut Dalen

Foto:Knut Dalen

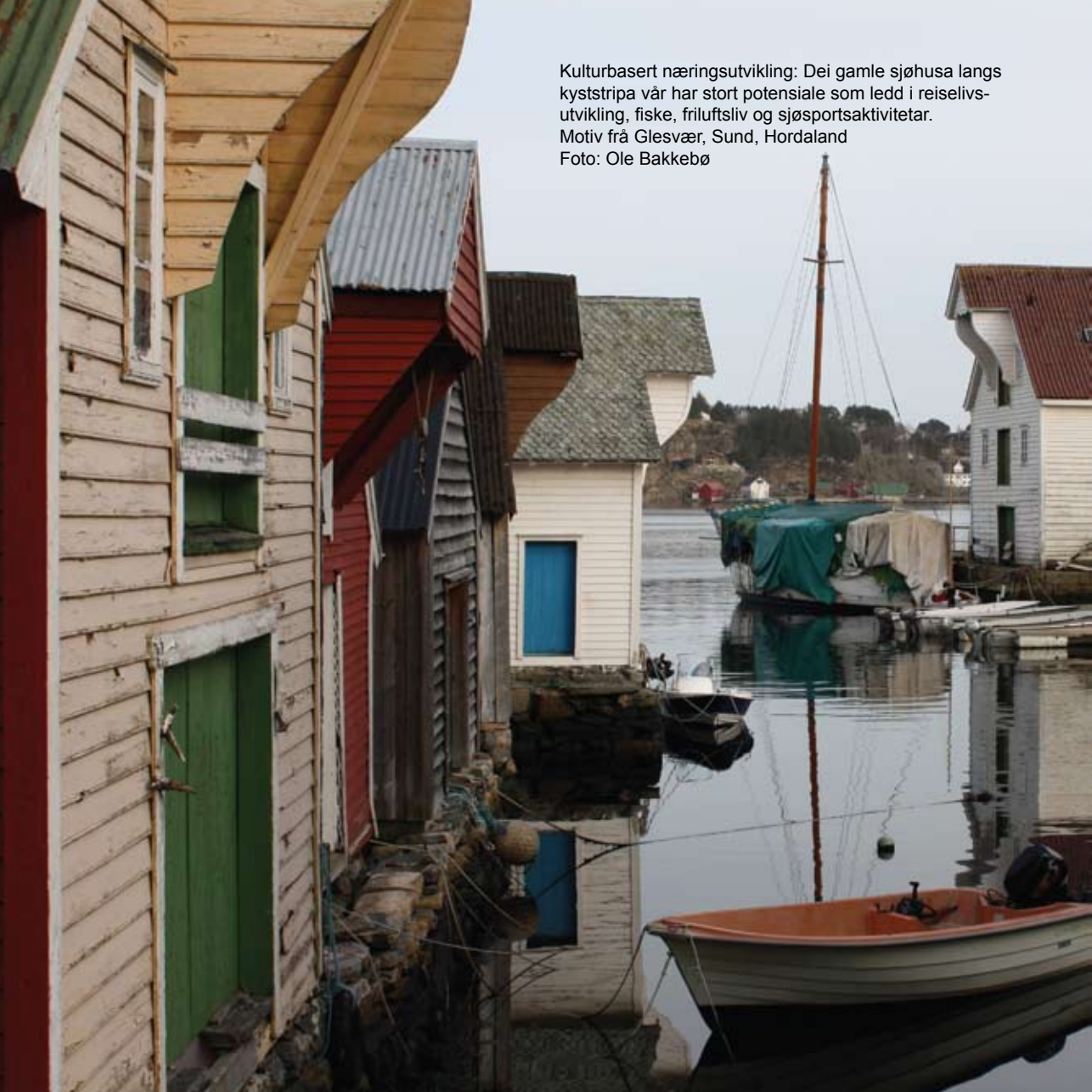


Prosjektfasar	Kva skal skje?	Merknadar
Utarbeiding av strategi og beslutningsgrunnlag	Marknadsundersøking og forretningsplan	Viktig med klare mål og korleis nå dei. Ta familien med på råd.
Førehandskonferanse med kommunen	Legg fram planane for kommunen og få råd om framdrifta	Viktig å kome i dialog med kommunen tidleg i prosjektfasen
Innhente løyve frå aktuelle instansar	Prosjektet må leggjast fram for t.d. mattilsynet, vegvesen, brannvesen...	Her vil kommunen vere ein viktig samarbeidspartnar
Teikningar og skisser	Design, logistikk, funksjon, teknologi, prisar...	Dette kan vere ei tidkrevjande prosess
Byggemelding	Løyve til igongsettjing	Bør gå raskt om alt er på plass
Prosjektering	Konstruksjonsmessige berekningar, detaljteikningar	Tidkrevjande, avhengig av kor kompleks utbygginga er.
Anbod	Anbodsmateriale, forhandlingar	Gå nøye gjennom anboda, bruk evt. konsulenthjelp
Finansiering	Kontakt med finansieringskjelder	Kan ta tid å få finansieringa på plass
Byggearbeidet	Kontroll, justeringar undervegs, likviditetsstyring	Skal du sjølv gjere dette eller leige hjelp?
Overlevering	Gjennomgang av utført arbeid med handverkar	Dette gjennomførast på 1 dag
Drift og vedlikehald	Planlegging av drift og vedlikehald	Det er no kvardagen byrjar...!

- Ledige landbruksbygg - Utviklingsfaser og potensiale for verdiskaping



Kulturbasert næringsutvikling: Dei gamle sjøhusa langs kyststripa vår har stort potensiale som ledd i reiselivsutvikling, fiske, friluftsliv og sjøsportsaktivitetar. Motiv frå Glesvær, Sund, Hordaland
Foto: Ole Bakkebø





Norsk Kulturarv

Norsk Kulturarv er ein ideell stiftelse som har som formål å bidra til vern av kulturarven gjennom berekraftig bruk. Stiftelsen har som motto:

Vern gjennom bruk

Næringsutvikling med basis i kulturminne er nødvendig for å skaffe inntekter som kan bidra til å ta vare på det fantastiske mangfaldet kulturarven vår har.

Stiftelsen Norsk Kulturarv har heile landet som arbeidsområde, og gjennomfører praktiske tiltak i samarbeid med næringsliv og offentlege styresmakter.

Administrasjonen i Norsk Kulturarv held til i Vågå kommune i Oppland fylke.

www.kulturarv.no for meir informasjon.



Bygg og Bevar er et nettsted for deg som bor i - eller jobber med gamle hus. Her finner du tips, håndverkere og produkter. Alt på ett sted. www.byggogbevar.no



Riksantikvaren

Riksantikvaren er direktorat for kulturminneforvaltning og er fagleg rådgjevar for Miljøverndepartementet i utviklinga av den statlige kulturminnepolitikken.

Kor skal du henvende deg?

Hvis du har spørsmål eller treng rettleiing, bør du først ta kontakt med kommunen. Du kan også henvende deg til kulturminneforvaltninga i fylkeskommunen, eventuelt Sametinget, der du bor eller der kulturminnet ligg. Hvis dei meiner Riksantikvaren må inn i saka, vil dei formidle kontakt vidare.

www.ra.no for meir informasjon

STATENS BYGNINGSTEKNISKE ETAT

Statens bygningstekniske etat er den sentrale myndigheit for det bygningstekniske regelverket, tilsynsmyndigheit for reglene om dokumentasjon av byggevarers eigenskaper og driv ordninga for sentral godkjenning av foretak etter plan- og bygningsloven.

Alle byggverk skal være gavnlege for den ein-skilde og for samfunnet. Derfor legg vi vekt på helse, miljø, tryggleik og brukseigenskap gjennom krav til byggverk som vert oppført eller endra.

www.be.no for meir informasjon.

Berre fantasien set grenser for kva du kan få til i eit ledig landbruksbygg

Ein “workshop” i Bergen 16. juni 2010 hadde som mål å få fram gode idéar til ny bruk av ledige landbruksbygg. Deltakarane representerte arkitektar, kommunane, fylkesmannen, Innovasjon Norge, advokatar, grunneigarar og organisasjonar. Eit mangfall av forslag kom fram og her finn du nokre av dei.

- Sportssenter / treningsstudio / aktivitetssenter....
- Inn på tunet arbeids/opphaldsrom. Ungdomsheim....
- Overnatting / utleie/ aktivitetar....
- “De unges tun” fritidsaktivitetar, klatring, musikk, mekking, IT, nettkafé, studio....
- Kolonihagen - Nydiktning av “kolonihagen”, matproduksjon, urteproduksjon...
- Eldrebølgja / innvandring, overnatting, beitebytte, gøy på landet. TUN Hangout.....
- Fleksibel bustad - Ta i bruk løa som ekstra areal, innretta med fleksible løysingar...
- Lager - inntekter frå utleige av lager, t.d. campingvognhotell, gjenstandsmagasin....

+ mange andre gode idéar.....

- Produksjon av sopp
- Osteproduksjon
- Bruksendring til enebolig
- Høyballelager
- Blomsterbutikk
- Kontorfellesskap
- Iskremproduksjon
- Kulturverkstad
- Fotostudio
- Inn på tunet-verksem
- Museum
- Fiskeforedling
- Rusomsorgssenter
- Urte dyrking
- Tannklinik
- Krematorium
- Kunststeli
- Skatehall
- Kino og teater
- Asylmottak
- Dansepass
- Kennel
- Kryddertørkehus
- Gardsbutikk
- Kajakkutleie
- Overnatting
- Nettkafé
- Disco
- Lydstudio
- Konsertlokale
- Serveringslokale
- Kunstverkstad
- Klatrevegg i silo
- Barnehage
- Stillerom for vegfarande
- Mekkehus for ungdomar
- Eldresenter
- Pub
- Sykkelverkstad
- Vinterlagring av båtar
- Pelletsproduksjon
- Moské
- Mikrobryggeri

Redaksjonen:

Haldor Fosse - Os kommune
Roald Landøy - Hordaland fylkeskommune
Anders Hassel Stub - Fylkesmannen i Hordaland
Victor Jensen - Fylkesmannen i Hordaland
Per Albert Lund - Fylkesmannen i Hordaland
Ole Bakkebo - Fylkesmannen i Hordaland

Grafisk design: Victor Jensen
Trykk: NetPrint, Bergen

Tal frå Statistisk Sentralbyrå Bygningar på landbrukseigedomar for 2009 - heile landet.

Bebygde landbrukseigedomar:	173.780
Bygningar i alt:	1.009.326
Boligbygningar:	227.948
Driftsbygningar:	461.186
Seterhus, koier, naust m.m.:	86.700
Øvrige bygningar:	234.092

www.ssb.no for detaljert statistikk