



NY BRUK AV LEDIGE LANDBRUKSBYGG

**En veileder for deg med planer om
gjenbruk av gårdens bygningsressurser**



Arkitektskisse fjøs, Skjelstad kunst- og kulturgård, Steigen:
Rintala Eggertsson Architects

Forside: Skjelstad kunst- og kulturgård, Steigen
Foto: Rune Johansen/Fylkesmannen i Nordland

INNHOOLD

BAKGRUNN OG FORMÅL	4
LANDBRUKETS BYGNINGER FOR EN NY TID	6
LANDBRUKET I ENDRING. HVA MED BYGNINGENE SOM KULTURMINNER?	10
AKTUELLE ETATER	14
«RIV SKITEN»	18
AKTUELLE LOVER	24
FINANSIERINGSMULIGHETER	31
MULIGHET FOR FINANSIERING MED HUSBANKEN	32
SKATTE- OG AVDRAGSFRADRAG GJENNOM BRUK AV BYGNINGER	34
PROSJEKTFASER	38
UTVIKLINGSFASER OG VERDISKAPINGSPOTENSIALE	39
KONSULENTTJENESTER	40
NORSK KULTURARV OG RIKSANTIKVAREN	41

Denne veiledningen er utgitt av prosjektet «Liv i fjøsan» - et samarbeid mellom Landbruks- og matdepartementet, Nordland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Nordland. Veiledningen er tidligere utgitt av Fylkesmannen i Hordaland, landbruksavdelingen.

Styringsgruppa i prosjekt Liv i fjøsan har følgende sammensetning:

John Kosmo, Fylkesmannen i Nordland, leder
Liv Rask Sørensen, Nordland Fylkeskommune
Egil Murud, Nordland Fylkeskommune
Marit Iversen, Husbanken, avd Bodø
Roger Hatling, Innovasjon Norge, Bodø

Torger Karlsen, prosjektleder, landbruksavdelingen, Fylkesmannen i Nordland

Tekst:

MONICA A. IVELAND

Landbruksdirektør i Nordland

BAKGRUNN OG FORMÅL MED PROSJEKTET

Prosjektet Liv i fjøsan fokuserer på ny utnyttelse av gamle landbruksbygg. Disse ulike tradisjonelle byggene er tilpasset landskapet de står i og rollen de har spilt i en årrekke for den lokale selvberginga.

Det dreier seg om mange bygninger med ulik tilstand og kulturverdi. Noen av bygningene fortjener å bli bevart og benyttet til nye formål for framtiden. Kulturlandskapet blir fattigere om vi ikke tar vare på disse byggene for ettertiden. Hvor trist er det ikke å kjøre gjennom en grend og se på forfall og bygninger som råtner på rot?

Tenk så mange spennende historier som finnes i et slikt bygg. Og så mange spennende historier man kan skape for fremtiden...

Noen ganger er det bygget i seg selv som er hovedpilaren i næringskonseptet. Andre ganger er bygningen en ramme for det spennende som drives inne i den.

Hvor trivelig er det ikke å observere at noen tar tak i forfallet og tar vare på det gamle og flotte i ny drakt? Restaurering skaper ringvirkninger utover det enkelte objekt. Det sørger for at vi ikke glemmer fortidens håndverk. Det sørger for en viktig del av vår kulturarv og kulturlandskap – vår identitet!



*Prosjektdeltakere, representanter for kommuner, faglag, Høgskulen for landbruk – og bygdeutvikling og prosjektleder.
Foto: Rune Johansen/Fylkesmannen i Nordland*

Byråkrati og lovverk spiller også inn. Det er ikke bare enkelt å håndtere gammel bygningsmasse. I denne folderen har vi utarbeidet råd og tips underveis i arbeidet, slik at man lettere kan forstå hvilke roller de ulike myndigheter har, hvor man kan få hjelp og bistand i ulike prosjektfaser og hvordan man kan få hjelp til næringsutvikling.

Denne veilederen inneholder bilder fra prosjektet Liv i fjøsan - som inspirasjon til de som kunne tenke seg å

gjøre noe liknende. Bare fantasien setter grenser for hva dyktige kultur- og næringsentreprenører kan få til med gamle bygninger.

Vi håper veilederen kan være til nytte som en håndbok til informasjon og kunnskap for deg som har planer om gjenbruk av gårdens bygningsressurser.

Lykke til!

Tekst:

ARNSTEIN BREKKE

Norsk Kulturminnefond

LANDBRUKETS BYGNINGER FOR EN NY TID

De har tjent sin tid, het det før. Bygninger som hadde mistet sin funksjon ble revet, materialene gjenbrukt og nye bygninger ble reist. Bygninger var bygd for et formål. Romantiske følelser knyttet til det gamle var lite utbredt, det var framtida som gjaldt. Når formålet bygningene ble reist for var borte, når de hadde tjent sin tid, var det ikke bare slik at de kunne rives, de skulle rives.

Landbruket er i stadig hurtigere endring. Det gamle samfunnet preget av sjøhushold, næringskombinasjoner og fellesskap er gjennom 1900-tallet endret til et industrielt jordbruk. Både landskapet og bygningene er preget av disse endringene.

I det gamle samfunnet, før utskiftingene og overgangen til handelsjordbruk, hadde hver bygning gjerne bare en funksjon. Og hvert bruk kunne derfor ha mange bygninger i tunet. Da de gamle klyngetunene ble oppløst og hver bruker flyttet ut til egen eiendom og eget tun ble

bygningene færre og større. Særlig ble de nye driftsbygningene sterke symboler for den nye tiden. Mange av dem ble malt, og den kjente røde låven var skapt. I Nordland ikke så store som lenger sør, men de var likevel noe helt annet enn den gamle byggeskikken.

Inspirert fra kontinentet ble de fleste funksjonene nå samlet under ett tak, i de nye driftsbygningene. Den kunne i første etasje inneholde både kufjøs og sauefjøs, stall og djupstål for høy. I andre etasje – låven – ble mesteparten av høyet lagret.

Kjørebanelen inn fra låvebrua var gjerne også treskegolv, som erstatning for golvet i kornlåven. Fjøsrommet ble bygd i tømmer, for å gi et varmere rom. Låvene over fjøsrommet bæres av staver utenpå tømringen. Dette ble gjort for at tømmeret i fjøsrommet skulle kunne skiftes uten at låven ble tatt ned, når det ble for mye tært av amoniakk.

Materialbruken i disse bygningene er variert og preget av evnen til å utnytte ressursene best mulig. I en låve i Misvær bygd i 1903 kommer tømmeret i fjøsrommet fra gamle fembøringsnaust som ble revet. Reisverket og sperrer i låven over fjøsen er av osp, kledningen er av gran, fraktet fra Hemnes på en listerbåt. En mann i Sørfold hadde ikke furuskog men mye osp. Fra han bestemte seg for å bygge låven gikk det 18 år før han syntes emnene han hadde gått og passet på var i rett størrelse og form. Så ble de hogd og låven bygd. Slik har hver bygning en historie å fortelle. Alt har en sammenheng, og alt ble utnyttet og lite eller ingen ting ble kastet.

I Nordland er tunformene og enkeltbygningene ofte sterkere symboler enn andre steder, de vises godt mot horisonten og setter praktisk talt pris på landskapet. Plutselig ser du dem når du reiser forbi: Nordlandshuset med steinvegger som vern mot været på Engøløya, den gamle høyføya nedenfor veien i Bleikvasslia, den samiske gården som troner mot himmelen på Hulløya i Tysfjord, den store driftsbygningen med skifertaket på Hov på Dønna eller de karakteristiske bureisingsbrukene som kanskje særlig Vesterålen er smykket med. Små biter av en stor mosaikk, der hver bit har sin verdi.

Og dette er biter som stadig endres: Tenk gjennom dette: Neste gang noen planlegger å fjerne et skifertak på et nordlandshus og erstatte det med moderne svarte takpanner: Stopp litt opp og tenk gjennom hvordan dette faktisk kommer til å se ut. Er det noe som forringer eller øker verdien og opplevelsen? Bare det å stoppe litt opp, tenke seg om, og ikke alltid velge det enkleste og aller billigste kan være en god øvelse.

I dag har vi et litt annet syn på fortida enn våre nære forfedre hadde. Landbruket er stadig mer forvaltere av miljøverdier, samtidig som det kreves en stadig mer effektiv og større produksjon. Noe av landbrukets legitimitet er knyttet til å forvalte landskap og bygninger. Landbruket er en av de største forvalterne av kulturminner, ofte kulturminner som ingen har vurdert eller satt et stempel på. Virkemidlene er mange og gunstige for den som vil og ser. Noen av bygningene, som stabbur og utløer, er små og koster ikke mye å bevare, selv om de ikke har en aktiv bruk. Noen ganger er slike bygninger viktige kunnskapsbærere, om materialbruk, om redskapsbruk og byggemåter, om organisering av arbeidsdagen og om landskap. Slike unnselige bygninger forsvinner gjerne helt umerkelig, og tapet merkes ikke før det er for seint.

Nordland har en rik og variert bygningskultur. Faktisk er Nordland på tredje plass over antallet bygninger og anlegg i Norge. Mange tusen bygninger er eller har vært knyttet til landbruket. På 1950-tallet hadde Nordland om lag 17.000 fjøser, flere enn noen andre fylker i landet. De utgjør store ressurser, og er utfordrende å forvalte. Når bruken og/eller brukerne forsvinner forfaller eller rives de gjerne.

Det er ikke realistisk å tro at veldig mange driftsbygninger kan bevares. Men før en søker tillatelse til å rive kan det være lurt å tenke seg godt om først: Kan den brukes til et annet formål? Har den en verdi for tunet eller landskapet? Koster det mer å rive enn å reparere? Kan man med en enklere reparasjon eller sikring la bygningen stå en periode til så man får tenkt seg om? Finnes det mulighet for økonomisk støtte som kan redusere utgiftene?

Driftsbygningene (fjosen/låven) er jo bygd for et bestemt formål. Spørsmålet er om de kan tas i bruk til nye formål. Det er noen muligheter og begrensninger i gamle bygninger:

Det er store volum, som til en viss grad kan romme nye funksjoner. Rent byggeteknisk er de bygd for å være lufttette, og ikke for å være isolert. Utvendig kledning er montert rett på bærende konstruksjoner, og skal en isolere må det luftes bak kledningen. Noen ganger kan en løse dette ved å montere isolerte rom innenfor de eksisterende konstruksjonene. Andre ganger kan en demontere kledningen og flytte den ut så mye at en får luftet bak, og isolert mellom bærende staver.

Ny bruk vil ofte gi endringer i fasaden, i form av vinduer og dører, utbygg og tilbygg. God planlegging som tar hensyn til bygningens egenart kan gi fine tilføyelser, som beriker bygningene, men mangel på planlegging kan gi motsatt resultat. Ved endringer bør en først tenke gjennom hvilke kvaliteter bygningen har: Volum og propors-

joner, takvinkel og takform, tekkematerialer som skifer og torv, materialer av god kvalitet, vindu med smale rammer og gamle glass.

Dersom bygningen likevel rives: Kan materialene gjenbrukes til mindre bygninger? Eldre materialer er en stor ressurs, og med høyere kvalitet enn det du får kjøpt i dag. På en gård sør i Norge rev man driftsbygningen og bygde en mindre men stor garasje/uthus av de gamle materialene. Den fyller dagens bruksformål og er bygd med de gamle materialene og godt tradisjonshandverk. Nytt liv av gamle fjøser er altså en mulighet.

Å bevare de større bygningene, som driftsbygningene, krever som regel at de er i aktiv bruk. Noen slike bygninger med ny bruk kan også bidra til å bevare framtida for enkelte gårdsbruk. Å finne nye bruksområder trenger ikke være teknisk eller kulturminnefaglig komplisert. Det handler om å vurdere hver situasjon for seg, og en avveining mellom vern og bruk kan være en spennende øvelse. Økonomisk bidrag fra ordninger som SMILL-midlene og Norsk Kulturminnefond kan være gode hjelpere på veien. I letingen etter nye bruksområder er det godt at noen tør å tenke alternativt, noen ganger dristig og kreativt. Det er ikke sikkert alle ideer blir gjennomført men å våge å tenke nye tanker kan inspirere til at gamle bygninger kan tjene en ny tid.

*Fra Fjellgården Eldsmo, høsten 2009, Hattfjelldal
Foto: Torger Karlsen/Fylkesmannen i Nordland*



Tekst:

EGIL MURUD

Kulturvernsejef, Nordland fylkeskommune

LANDBRUKET I ENDRING

– HVA MED BYGNINGENE SOM KULTURMINNER?

I Nordland har det bodd mennesker i mer enn 10.000 år. Det tok tid før jeger- og samlermennesket ble bofaste. Da de slo rot, ble de fiskere og bønder. «Fiskerbonden» har lange tradisjoner langs kysten i Norge.

Variasjonene i bygningsarven i landbruket er meget store. Som mange andre steder i landet, er mange av de mest verdifulle kulturminnene i Nordland knyttet nettopp til landbruket. Det vitner om hvilken betydning gårdsdrift har hatt for nordlendingene langt tilbake i tid.

De eldste stående trebygningene vi har datert i Nordland, er flere stabbur fra tidlig på 1500-tallet. Det finnes mange bygninger relatert til landbruket fra hele perioden fra reformasjonen og fram til i dag. I registeret over alle bygninger oppført før år 1900 (SEFRAK)

er det over 22.000 bygninger i Nordland fylke. Svært mange av disse er landbruksbygninger fra 18- og 1900-tallet, men også 16- og 1700-tallet er representert. I tillegg kommer et høyt antall bygninger fra 1900-tallet som ikke er registrert noe sted, men som kan ha historisk interesse. Dessverre har utviklingen vært slik de senere tiårene at flere og flere gårdsbruk går ut av bruk og blir stående tomme og uten virksomhet eller de har fått en ny bruk som feriesteder. Det har også vært en rasjonalisering i jordbruket ved f. eks. bygging av samdriftsfjøs. Den tradisjonelle gårdsstrukturen med mange ulike bygg for mange funksjoner - fjøs, låve,



Fra Fjellgården Eldsmo, høsten 2012, Hattfjelldal Foto: Lovise Steinrud

Det bærer også store deler av landbruksbebyggelsen i Nordland preg av, men vi har svært mange flotte eksempler på storgårder i Nordland også.

stabbur, eldhus, smie m.v. er også i stor grad borte. Bruk av rundballer som før har for eksempel medført at låvene ikke lenger er i samme bruk som før. Høy på hesjer er et sjeldent syn i dag.

Dette har medført at mange låver nå står tomme og forfaller. De har tålt mange høst- og vinterstormer, men når de er ute av bruk, avtar vedlikeholdet og dermed starter et alvorlig forfall. Det er ikke lenger sjelden å se låver som rett og slett har falt sammen. Det er en trist utvikling at en viktig del av landbrukets kulturarv nå ser ut til å forsvinne mer og mer. Når

låvene og fjøsene blir borte, er dette intet mindre enn en sentral og vesentlig del av kulturmiljøet som går tapt for alltid.

Denne utviklingen fører også til endret bosettingsmønster. Når produksjonen i jordbruket legges død, skjer flere ting på en gang, selv om ikke alt går like raskt. Kulturlandskapet gror igjen, bygningene forfaller og de som drev brukene flytter til mer sentrale strøk. De aller fleste kommunene i Nordland har en negativ befolkningsutvikling. Verst er det i kommunene med størst grad av primærnæringer som landbruk og fiske.

Stort sett er det bare bystrøk som Bodø som har en positiv befolkningstilvekst. Selv om det alltid har vært endringer i bosetting og landskap, så har disse endringene aldri vært mer dramatiske enn nå. Det haster derfor med å berge landbrukets kulturarv.

Ett er sikkert. Det skjer ikke av seg selv. Det krever interesse, stå-på-vilje, hardt arbeid, ressurser og offentlige virkemidler!

Det er viktig å poengtere at landbrukets kulturminner, i alle fall de som ennå står oppreist, i tillegg til verneværdien, i høyeste grad også er en økonomisk ressurs. Den bør ikke bare få stå der til den faller ned av seg selv. Ta den i bruk! For den som vil, er det faktisk mange muligheter for virksomhet i disse bygningene, men det krever at man må være villig til å tenke nytt og akseptere at det skjer endringer.

Det er neppe mulig å ta vare på landbrukets kulturarv uten å akseptere at det skjer i et næringsutviklingsperspektiv. Det er en stor utfordring å ta disse bygningene i bruk som en ressurs i en langsiktig næringsssammenheng. Men den som våger det, vil oppleve at nettopp slike prosjekter ses på med velvilje fra myndigheter og finansieringskilder. Det er en samfunnsmessig ønsket utvikling å hindre fraflytting og forfall, samt å bidra til at kulturarven ivaretas. Dette vil igjen føre til vekst og at mennesker fortsatt kan leve utenfor byer og tettsteder. Med kulturminnene i aktiv bruk, selv om de har gått gjennom endringer, er det prisen og bryderiet verdt!

Svært mange av landbrukets bygninger er kulturminner. Stortinget opprettet i 2003 Norsk kulturmin-

nefond som yter tilskudd til bevaring av verneverdige kulturminner i privat eie. Det gjør også Stiftelsen UNI, Sparebankfondet og andre. Flere kommuner har næringsfond der en kan søke om midler. Det er viktig å huske på at endring av en bygning er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Kommunen som plan- og bygningsmyndighet, må derfor godkjenne prosjektet før du setter i gang.

Det viktig å vite at den tekniske tilstanden til en gammel bygning sjelden eller aldri er så dårlig som utseende skulle tilsi. Det finnes det mange eksempler på. Ofte handler det om værslitte bordkledninger med malingsflass, som med enkle grep kan settes i stand igjen. Det er selvsagt en utfordring å isolere og vindtette en stor låve som er bygget for å være luftig for å tørke høy. Ny bruk vil derfor fordre nye tekniske løsninger, men det lar seg løse. Man skal bare vite hva man gjør. Det mest fornuftige vil derfor være å ta kontakt med arkitekt, bygningsingeniør eller byggmester som har erfaring med istandsettelse av verneverdige bygninger. Slike fagpersoner kan finne gode tekniske løsninger som forener ivaretagelse av kulturarven med ny bruk, tilpasset dagens krav og lovverk.

Hos fylkeskommunens kulturminneseksjon kan du også få råd om hvordan du går fram.

Røssøyfjøset, Steigen

Foto: Rune Johansen/Fylkesmannen i Nordland



AKTUELLE ETATER

En grunneier med landbrukseiendom har ofte en tilknytning til det lokale landbrukskontoret, og det er derfor naturlig å starte her. Avhengig av hvilket tiltak du har planer

om, vil du komme i kontakt med en eller flere av følgende offentlige etater i prosessen. Forhåndskonferansen med kommunen vil klargjøre dette.

Kommunen

Landbrukskontoret

Teknisk etat

Næringsavdeling

Fylkesmannen

Landbruksavdelingen

Miljøvernavdelingen

Fylkeskommunen

Kulturminnevern

Næring

Areal og miljø

Norsk Landbruksrådgivning

Mattilsynet

Innovasjon Norge

Husbanken

KOMMUNENS ROLLE

Hver kommune har et landbrukskontor og en teknisk etat. Disse er de første du normalt får kontakt med om du har en plan. Litt mer om hva du kan forvente deg fra dem, finner du i historia ”Riv skiten”.

KOMMUNALT ANSVAR

I utgangspunktet er det kommunen som bestemmer hvordan arealene innenfor egne grenser skal brukes. Et av vilkåra for å gi kommunene ansvar for planarbeidet, var likevel at planlegginga skulle skje i tråd med nasjonal politikk.

FYLKESMANNENS ROLLE

Stortinget og Regjeringa gir retningslinjer og rammer som kommunene skal legge til grunn i arealforvaltningen. Fylkesmannen skal se til at nasjonale interesser innenfor miljøvern, landbruk, helse og samfunnstrygghet blir ivaretatt av kommunene. Dersom den kommunale arealforvaltninga er i strid med nasjonale interesser, kan Fylkesmannen gripe inn. Dette kan Fylkesmannen gjøre ved å fremme innsigelser til arealplaner eller klage på vedtak i byggesaker som er i strid med arealplanen.

Fylkesmannen skal sikre at vedtak er i tråd med gjeldende lovverk. Private parter kan klage på kommunens

vedtak i reguleringsplaner og byggesaker, samt vedtak etter jordloven, konsesjonsloven og odelsloven. Klagen blir først behandlet av kommunen. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket i samsvar med det klageren ønsker, sender kommunen klagen til Fylkesmannen. Vedtaket fra Fylkesmannen er endelig.

FYLKESKOMMUNENS ROLLE

Fylkeskommunen er regional kulturminnemyndighet og behandler alle saker etter plan- og bygningsloven som involverer kulturminner; både plansaker og byggesaker. I tillegg behandles alle saker som handler om fredete bygninger. Automatisk fredete bygninger fra før 1650 er Riksantikvarens ansvarsområde.

Ved restaurering, rehabilitering og ombygging av verneverdige bygninger er detaljene viktig. Fylkeskommunens kulturvernseksjon kan gi råd og veiledning om hvordan du går fram.

NORSK LANDBRUKSRÅDGIVINGS ROLLE

Norsk Landbruksrådgiving har ansvar for bygningsteknisk rådgiving og planlegging i landbruket. Bønder over hele landet kan nå få uavhengig rådgiving og prosjektering hos byggt tekniske rådgivere som er ansatt i regionale enheter knyttet til Norsk Landbruksrådgiving. Disse samarbeider i et felles nettverk der enkelte spesialiserer seg innenfor f.eks. tekniske løsninger for ny bruk av ledige landbruksbygg, bestemte husdyrslag osv. Se www.lr.no, eller ring grønt telefonnummer for byggeråd 800 30 678.

På hjemmesiden til Norsk Landbruksrådgiving finner du også en landsdekkende samling av gode eksempler på hva en kan benytte ledige landbruksbygg til, se: www.landbruksbygg.lr.no.

MATTILSYNETS ROLLE

Mattilsynet arbeider for at maten i Norge skal være helsemessig trygg ved å føre tilsyn med at lover og regler i forbindelse med produksjon og salg blir over-

holdt. Det er imidlertid de enkelte virksomhetene i alle ledd fra produksjon til salg av matvarer som har ansvaret for at matvarene er trygge.

Om tiltaket du ønsker å etablere skal ha noe med mat å gjøre, anbefales det at du tidlig i prosessen tar kontakt med Mattilsynet for å sikre at planleggingen din går i riktig retning fra starten av. Mattilsynet finner du over hele landet. Internet-adressen er www.mattilsynet.no og de kan kontaktes på telefon 06040.

INNOVASJON NORGES ROLLE

Innovasjon Norge kan yte tilskudd og lån til varige investeringer i bygg og anlegg både innenfor tradisjonelt landbruk og nye næringer. Målsettingen er å bidra til å skape langsiktige og lønnsomme virksomheter over hele landet med utgangspunkt i gårdens ressurser som f.eks. jord, skog, dyr, bygninger, kompetanse m.m.



*Bilde til høyre: Fra Harvasstua lappeoppsynsstasjon, Hattfelldal
Foto: Torger Karlsen/Fylkesmannen i Nordland*

*Bilde til venstre: Fra Skjelstad kunst- og kulturgård, Steigen
Foto: Rune Johansen/
Fylkesmannen i Nordland*



RIV SKITEN?

«Ola stod og kikka på gammelfjøsen. Karstein kom forbi! «Hva lurer du på? Neeei, jeg lurte nå på å utbedre, sa Ola – nå som jeg har overtatt.»

LANDBRUKSKONTORET

Det kommunale landbrukskontoret kan hjelpe til med råd om hva en gammel fjøs kan benyttes til. De har eksempler å vise til, og vet det meste om hva som finnes av midler til å holde kulturarven i hevd. De vet og hvem som ellers kan gi gode råd i kommunen. Hva du må søke om før du går i gang med en endring/ombygging, hva du kan gjøre selv, eller hva du må ha fagfolk med på. Om det er hensiktsmessig å fradele noe, og hva får det å si for resten av drifta? Og de kan hjelpe deg med gode kontakter i din videre informasjonsinnhenting.

ER DU GAL?

«Karstein tilbake igjen – «gjestetun og restaurant, er du steike hakke gal – hva tror du at de sier på teknisk etat – dette får du aldri lov til.»

Men Ola sto på sitt. Han hadde fått introduksjon fra landbrukskontoret til

TEKNISK ETAT

Mange kommuner har lagt seg til fine navn på avdelingene sine (helst med plan og miljø i navnet), men de som er kjent i systemet vet nok hvor du finner teknisk etat. Der finner du folk som vet det meste om hvilket

byggningsarbeid du må melde fra om, og om du må vente på tillatelse for å sette i gang. De vet hva som står i kommunale planer som kan ha noe å si for planene dine, og de vet gjerne litt om den politiske situasjonen i kommunen. Du må nok regne med at alt byggningsarbeid som ikke er direkte vedlikehold av eksisterende bygninger, krever noe papirarbeid. Det kan være stor forskjell på om det må til en full byggesøknad eller om det holder med en byggemelding – og litt taktisk hjelp fra de på teknisk etat, kan vise vei i paragrafjungelen. Hvilke rettigheter du har – og hvilke plikter du har, for eksempel i forhold til naboer.

POLITIKERNE STANSER DEG!

«Karstein kom innom og så på arbeidet som Ola holdt på med, etter å ha fått økonomisk støtte med hjelp fra landbrukskontoret og tillatelse fra teknisk etat i kommunen.»

Men Ola hadde alt vært hos ...

ORDFØREREN

Ordføreren er i mange mindre kommuner den som tar seg av næringsutvikling, ellers finnes det gjerne en næringsssjef eller tilsvarende. De vet kva kommunen er

Den gamle skiten? Riv den» – sa Karstein og gikk. Men Ola tok seg først en tur til...

interessert i, og hva de vil støtte. Kanskje finnes det et næringsfond som kan bidra med midler. Og større prosjekt vil ofte kunne få god drahjelp om en har de lokale politikerne i ryggen.

Hva var det jeg sa – du får det til du!

Sa Karstein til Ola på åpningsdagen – «det e det jeg alltid har sagt, det er bare å stå på, så får du det til.»

Ola kunne ikke dy seg: «Vi har visst litt ”erindringsforskyving” oss i mellom, men takk det samme.»

STIKKORDLISTE:

Hva du kan gjøre uten søknad

All reparasjon som ikke fører til endringer på fasaden. Du kan skifte vinduer, men ikke endre type. Har du vinduer med krysspost, kan du ikke sette i panoramaglass uten søknad. Vær særlig forsiktig dersom du har gamle hus, det kan være lurt å snakke med fagfolk på kulturminne hos fylkeskommunen eller andre etater, selv om det ikke er søknadsplikt. Et gammelt hus kan tape seg

*Fjellet Hatten, Hattfjelldal
Foto: Torger Karlsen/Fylkesmannen i Nordland*



mye i verdi om du benytter trykkimpregnerert materiale med annen tilskjæring enn den gamle planken.

HVA KREVER SØKNAD?

Det meste av endringsarbeid er nå søknadspliktig. En søknad innebærer at du må vente til du får svar, og som regel krever det en del dokumentasjon når det er tiltak som krever byggetillatelse før du kan sette i gang. Vær særlig oppmerksom på at det meste av endringer når det gjeld våtrom, er søknadspliktig. Statens Bygningstekniske etat har en oppstilling om dette på sine hjemmesider: www.be.no

HVA KAN STOPPE DEG?

Alle kommuner har en kommuneplan med en arealdel. I arealdelen vil det stå hva en kan benytte en eiendom til. Står det at eiendommen din skal benyttes til landbruk, kan du ikke uten videre sette i gang virksomhet som ikke kan knyttes til landbruk. Vær likevel oppmerksom på at dersom det du skal til med er noe som kan være et tilskudd til gårdsdrifta, kan mye likevel godkjennes. Spør kommunen kva som kommer inn under begrepene "Landbruk Pluss" og "stedbunden næring".

Se: www.planlegging.no/publikasjoner eller www.landbruk.no.

Det finnes også detaljerte planer for arealbruken, og da er det enklere om en planlegger virksomhet som er i tråd med gjeldende plan. Det er ikke umulig å endre en plan, eller å lage en ny, men det tar tid og mye ressurser å gjennomføre – mindre enn ett år er det ikke tilrådelig å regne med.

DITT ANSVAR!

Det er du som må passe på at det du gjør ikke kommer i konflikt med planer, lov eller forskrift. Står det for eksempel i kommuneplanens arealdel at det i ditt område ikke er anledning til å sette opp levegg uten at dette går inn i en plan, så er det ditt ansvar å ha undersøkt dette. Så det kan uansett være en ide å ta en prat med teknisk etat i kommunen.

BRUKSENDRING

Selv om du ikke endrer noe i en bygning, men tar den i bruk til nye formål, er dette som regel søknadspliktig. Skal du arrangere låvedans en gang, er det nok greit nok for bygningsmyndighetene – husk bare på brannsikkerhet og skjenkeløyve. Men skal du ha dans hver lørdag, må du nok søke om bruksendring. Og serveringssted for gårdsmat krever en rekke godkjenninger.

FORHÅNDSKONFERANSE

§21-1 i PBL åpner for en forhåndskonferanse mellom deg som tiltakshaver og kommunen. Begge parter kan kreve et slikt møte, og andre som er aktuelle i saken kan også innkalles. Er du godt forberedt til et slikt møte, kan du få avklare mange problemstillinger, og få svar og rettledning i spørsmål du måtte ha. Det vil ofte være formålstjenlig at landbrukssjef, teknisk sjef og næringsjef eller ordfører deltar på slike møter. Dette kan du spare mye tid og ergrelser på.

*Haugtun gård, Hattfjelldal
Foto: Rune Johansen/Fylkesmannen i Nordland*





Remmen gård, Hattfelldal Foto: Rune Johansen/Fylkesmannen i Nordland



Arkitektsskisse fjøs, Remmen gård, Hattfelldal Rintala Eggertsson Architects

AKTUELLE LOVER

Den som ønsker å ta i bruk gamle hus, kommer fort i kontakt med gjeldende lovverk, alt etter hvilken status området har i kommunale planer.

DE VANLIGSTE ER:

Plan- og bygningsloven
Jordloven
Kulturminneloven
Lov om matproduksjon og mattrygghet
Vegloven

Kommunen vil informere deg om dette på forhåndskonferansen. De vil også sørge for at de aktuelle lovforvalterne får anledning til å uttale seg om søknaden din før du får svar fra kommunen.

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kommuneplanens arealdel

For de som har landbrukseiendom, kan tiltaket komme inn under landbruksnæring eller landbruksrelaterte næringer. Det må da vurderes om tiltaket kommer inn under LNF(R) (landbruks-, natur- og friluftskategorien) i kommuneplanen, eller om tiltaket utløser

krav om dispensasjon eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. Rettlederen «Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss» tar opp hva som går inn og hva som ikke går inn under landbruksbegrepet. En bruksendring med tilleggsnæring i landbruket vil vanligvis gjelde tiltak i et eller flere av husene på bruket, eller del av bygning eller utleie av bygget i deler av året.

Tiltaket trenger ikke nærmere planavklaring eller dispensasjon når:

- tiltaket er knyttet til produksjonene på gården eller det behovet gården har for varer og tjenester, eller det er nødvendig i sammenheng med annen næringsvirksomhet knyttet til forhåndskonferanse, jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske eller lignende

- virksomheten er basert på og tilpasset gårdens eget ressursgrunnlag, for eksempel bruk av for, planter, tre, blomster, frukt, grønnsaker og andre råvarer produsert



Hattfjeldals framtid, Hattfjeldal Foto: Torger Karlsen/Fylkesmannen i Nordland

på gården, samt videreføring og/eller salg av disse. Utover disse tiltakene vil det være nødvendig med dispensasjon fra kommuneplan eller reguleringsplan.

§ 1-8 Forbud mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag
I 100-metersbeltet langs sjø gjelder et generelt byggeforbud. Tidligere var tiltak med tilknytning til landbruket unntatt fra forbudet. I den nye loven har landbruket ikke lenger et slikt unntak. I stedet har kommunen fått anledning til å vedta forskrifter til kommuneplanens arealdel som tillater oppføring av landbruksbygninger (det er vedtatt en overgangsordning der reglene i den gamle lova gjelder fram til 1. juli 2013).

For tiltak som kommer i konflikt med byggeforbudet langs sjø, må det utarbeides reguleringsplan eller søkes om dispensasjon. Regjeringen har nylig vedtatt nye statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Retningslinjene legger opp til

en streng praksis for tiltak i sentrale strøk, mens områder med mindre press på arealene gis større rom for å vurdere utbygging/tiltak gjennom kommunale planer, spesielt til næringsutvikling.

Spredd utbygging i LNF (R)- område (PBL § 11-11 nr. 2)
Kommunen kan gjennom kommuneplanen vedta forskrifter som tillater at eksisterende bygningsmasse på gårdstun kan nyttes til alternative næringer uten at det kreves reguleringsplan eller søknad om dispensasjon. Her er det mulig for kommunene å aktivt tilrettelegge for lokalisering av tilleggsnæringer i landbruket. Slike områder kan også ligge i 100-metersbeltet langs sjø.

§ 12-1 Reguleringsplan

Gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak, og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn kreves reguleringsplan. Kommunen tar stilling til krav om reguleringsplan.

Ved vurdering av om tiltaket krever reguleringsplan må kommunen ta stilling til om tiltaket får virkninger for:

- Særlig verdifullt kultur- eller naturlandskap
- Områder preget av bevaringsverdige bygninger
- Viktige friluftsinnteresser
- Viktige naturverdier (naturmangfoldsloven)
- Infrastruktur (for eksempel økt biltrafikk)
- Er i konflikt med rikspolitiske retningslinjer eller statlige planretningslinjer

Kapittel 19. Dispensasjon

Et tiltak kan åpne for krav om dispensasjon fra reglene i plan- og bygningsloven eller fra forskrifter eller planer i medhold av loven. For eksempel går ikke naust og rorbuer som fullt ut skal benyttes til turisme inn under landbruksbegrepet «Landbruk Pluss». Slike tiltak vil da kreve dispensasjonssøknad. Ved avgjørelse av søknaden vil hensyn som ligger til grunn for byggeforbudet være vektlagt: natur- og kulturmiljø, biologisk mangfold, landbruk, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Byggesaksreglene

Medfører tiltaket ditt bruksendring eller vesentlige endringer/utviding av tidligere drift, må tiltaket også vurderes i forhold til lovens byggesaksregler. Dette kan innebære at krav i loven må være oppfylt, for eksempel knyttet til brannsikring, isolasjon eller trafikale forhold etc.

JORDLOVEN

Det nye tiltaket kan også kreve en avklaring i forhold til reglene i jordloven. Bruksendring og ombygging i

eksisterende bygg blir ikke rammet av jordlovens regler. Dette gjelder uansett hva bygget tidligere har vært nytt til. Men dersom det nye tiltaket legger beslag på jordbruksareal, f.eks. til utvidelse av bygget eller for adkomst/parkering og lignende, må tiltaket godkjennes etter jordlova § 9 av kommunen.

Det nye tiltaket blir i utgangspunktet en del av gården og gårdens økonomi på godt og vondt. Avhengig av hvor omfattende det nye tiltaket er, både fysisk og økonomisk, kan det være at du ønsker å få det etablert som en egen eiendom (på eget gårds- og bruksnummer) for eksempel for å sikre pantegrunnlag ved lånefinansiering eller for å skille virksomheten fra gårdsdrifta. Du må da søke om delingstillatelse etter jordlovens § 12. Kommunens landbrukskontor vil gi deg rettledning om søknadsprosessen og de momenter som skal vurderes etter jordloven.

Du kan ellers lese mer om dette i landbruksdepartementet sitt rundskriv M-4/2003 om omdisponering og deling etter jordloven.

FORHOLDET TIL KULTURMINNER

Det er kommunen som er plan- og bygningsmyndighet. Alle tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven er listet i pbl §20-1. Normalt vil søknad om tiltak i fredete og verneverdige bygninger bli oversendt av kommunen til fylkeskommunen, men det skader ikke å ta tidlig kontakt med kulturminnemyndigheten direkte fra tiltakshaver.

Fjøsbygning, Steigen

Foto: Torger Karlsen/Fylkesmannen i Nordland



Vær oppmerksom på at det kan foreligge gjeldende kommunale planer som for eksempel kommunedelplan eller reguleringsplan for området som det planlegges tiltak i. Reguleringsbestemmelsene sier ganske detaljert hva som er tillatt eller ikke tillatt. Dersom en låve er regulert til landbruksformål, og den nå ønskes ombygd til boligformål, må det søkes om reguleringsendring til kommunen som planmyndighet. Et planområde kan gjerne ha blandet formål bolig/landbruk/næring.

KULTURMINNELOVEN

Etter kulturminneloven er alle bygninger oppført før 1650 automatisk fredet. Her er Riksantikvarens kulturminnemyndighet. I tillegg er en del bygninger fredet etter særskilt vedtak. Her er fylkeskommunen kulturminnemyndighet.

Tiltaket kan også berøre kjente og ukjente fornminner som også er automatisk fredet. Det er derfor viktig at fylkeskommunens kulturvernseksjon orienteres om tiltaket så snart som mulig. Eiere av fredete bygninger har plikt til å sende søknad til kulturminnemyndighetene for alle tiltak som går ut over det man kan kalle normalt vedlikehold. Alle endringer, ombygginger, større vedlikeholdstiltak mv. må ha tillatelse og dispensasjon fra kulturminneloven før tiltaket igangsettes.

Kulturminneloven er en særlov, og rangerer foran plan- og bygningsloven, men det er viktig å merke seg at en tillatelse etter kulturminneloven ikke opphever kravet om søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Kommunen kan ikke fatte vedtak før kulturminnemyndigheten har gitt uttalelse til tiltaket.

Nordland fylkeskommunes kulturminneseksjon kan for øvrig gi faglige råd og veiledning i alle saker som omhandler fredete og verneverdige bygninger.

VEGLOVEN

Tiltaket ditt kan føre til at du får krav om ny og bedre avkjøring fra offentlig vei for å komme fram på skikkelig vis. Vegloven setter krav om å følge reguleringsplan eller arealdel av kommuneplan om du vil eller må bygge ny avkjørsel. Er det ikke reguleringsplan, må du ha tillatelse fra regionveikontoret om det gjelder avkjørsel fra riks- eller fylkesvei. Fra kommunal vei må kommunen gi tillatelse. Dette vil du få klarlagt på en forhåndskonferanse.

UNIVERSELL UTFORMING

Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven definerer universell utforming slik: "Med universell utforming menes utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen i de fysiske forholdene slik at virksomhetens administrative funksjon kan benyttes av flest mulig."

I praksis bør bygninger og utehusareal være tilrettelagt for at personer med nedsatt funksjonsevne ikke skal være forhindret fra å benytte seg av tilbudet. Det kan være fysiske hindringer for eksempel for rullestolbrukere, eller andre hindringer som gjør det vanskelig for synshemmede å bevege seg i området.

Fra Finnøy, Hamarøy

Foto: Torger Karlsen/Fylkesmannen i Nordland





FINANSIERINGSMULIGHETER

De fleste vil ha behov for finansiering utover egne midler. Et moment i planleggingen er å finne ut hvor en kan få den gunstigste ordningen. Hvorvidt en kan få direkte tilskudd, gunstige lån osv. er igjen avhengig av tiltaket og hvilken tilknytning søker har til finansieringskilden. Aktuelle finansieringskilder:

Innovasjon Norge
Fylkesmannen - SMIL/BU
Fylkeskommunen
Husbanken
Private finansieringskilder

Innovasjon Norge

Ved vurdering av de enkelte prosjektene blir det lagt stor vekt på at tiltakene skaper inntekter og sysselsetting for de som bor på gården. Istandsetting av bygninger uten slike klare målsettinger blir ikke prioritert for støtte. Skal bygningen nyttes til lønnsomt husdyrhold, planteproduksjon eller ny næring etter istandsettingen, kan støtte fra Innovasjon Norge være aktuelt.

Del av gammel fjøsbygning, Steigen

Foto: Torger Karlsen/Fylkesmannen i Nordland

For nærmere informasjon om satsinger og prioriteringer - ta kontakt med Innovasjon Norge sitt distriktskontor der du bor.
Se: www.innovasjonnorge.no eller ring telefon 22 00 25 00.

SMIL-midler

Spesielle miljøtiltak i landbruket er ei ordning som tar for seg bevaring av kulturlandskapet, herunder bygninger. Det kan innvilges tilskudd til utvendig restaurering og istandsetting. Det er ikke krav om drift på bruket for at SMIL-midler kan innvilges. Det er kommunene ved landbruksmyndighetene som prioriterer søknader om tilskudd. Søknaden må inneholde plan for arbeidet og kostnadsoverslag. Mer informasjon får du hos kommunen.

Og ved restaurering av verneverdige bygninger:

Norsk kulturminnefond
Fylkeskommunen
Stiftelsen Uni
Sparebankfondet
Private finansieringskilder

MULIGHET FOR FINANSIERING I HUSBANKEN

Husbanken har en sentral rolle i gjennomføringen av norsk boligpolitikk, og supplerer og korrigerer markedet der det trengs for å bidra til at alle kan bo godt og trygt. Husbanken skal legge til rette for boligpolitisk måloppnåelse gjennom samarbeid med kommuner, bransje, kunnskapsmiljø og andre relevante aktører.

Boligpolitikken inngår som en del i regjeringens velferdspolitik, og den boligsosiale oppgaven er en sentral oppgave for Husbanken. Husbanken jobber for økt forebygging og bekjempelse av fattigdom og bostedsløshet slik at vanskeligstilte på boligmarkedet kan skaffe seg og beholde en god bolig. Husbanken skal også gjennom utlånsvirksomhet og utvikling og formidling av kompetanse stimulere til boligløsninger som har kvaliteter utover de krav som plan- og bygningsloven stiller når det gjelder universell utforming og miljøkvaliteter.

Husbanken kan også vurdere å gi lån til ombygging av eksisterende lokaler til barnehage. Dette i samarbeid med kommunen som skal uttale seg om verdi, behovsvurdering og drift i sammenheng med barnehageplanene. Husbanken kan bare gi lån til barne-

hageprosjekter som er godkjent av kommunen ifølge foreliggende lover og regler.

Husbanken kan også gi lån og tilskudd til ombygging av eksisterende lokaler til fremskaffelse av nye omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. (Jf helse- og sosialtjenestelovens § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav c, jf. § 3-7). Lånet gis til eier av prosjektet mens tilskuddet gis til kommunen. Kommunen kan da inngå avtale på forretningsmessig basis med aktuelle aktører om leie av omsorgsboligene. Dette fordrer et nært samarbeid med kommunen. Departementet fastsetter hvor lenge kommunen må disponere omsorgsboligen.

Husbanken kan også gi lån og tilskudd til etablering av utleieboliger der det inngås avtale med kommunen om



Arkitektskisser fjøs, Haugtun gård, Hattfjelldal Rintala Eggertsson Architects

kommunal disponering. For utleieboliger gjelder også kravet om universell utforming og energi/miljø.

Husbanken kan gi lån til oppføring av nye boliger med inntil 80 % av kost dommen. For lån til utbedring/ombygging kan Husbanken gi lån etter foranstående pant i eiendommen, innenfor 90 % av verdien av omsetningsverdien etter ombygging.

For barnehager kan lånet utmåles med inntil 100 % av kostnadene. Lån til omsorgsboliger for andre låntakere enn kommunen, gjelder vanlige regler for låneutmåling. Utleieboliger kan fullfinansieres med lån og tilskudd. Maksimalt tilskudd skal ikke overstige differansen mellom kostnadsdekkende husleie og husleie, og skal normalt ikke overstige 20 prosent av godkjente prosjektkostnader.

Tekst:

ADVOKAT JAN H. BANGEN

Norges Bondelags Servicekontor AS

SKATTE- OG AVGIFTSFRADRAK GJENNOM BRUK AV BYGNINGER

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 eiendomsskatte- loven, 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 inntektsbrin- gende. 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 gjenoppbygging 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 forutset- ning 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 mat- produksjon. Dersom en kommer innenfor regelverket vil en oppnå fradrag med 25% på alle avgiftspliktige kostnader. Dette kan være en svært effektiv hjelp.

Etter eiendomsskatte- loven § 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 over- dragelsen for dyr. Dersom en landbrukseiendom selges innen slekten til 75 % av takst eller lavere vil salget være skattefritt 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 arveavgifts- loven § 14, 3. ledd.

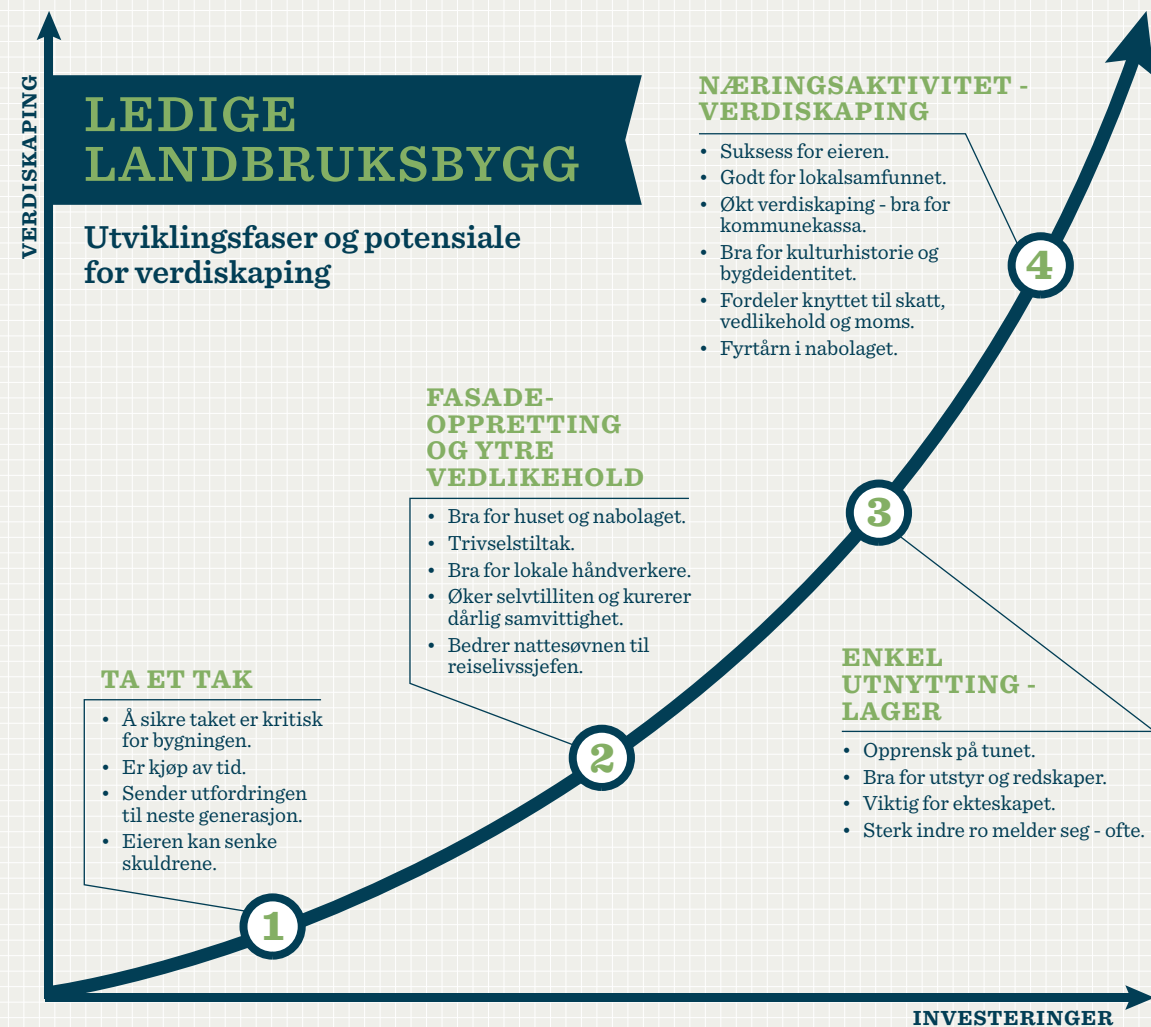
Det gis direkte fradrag i arveavgift mot betalt dokumentavgift ved overdragelse av næringseiendom etter arveavgiftsloven § 20. Dette medfører i mange tilfeller at arveavgiften blir borte til glede for ny eier og eiendommen som sådan. Ta i god tid kontakt med regnskapsfører eller advokat for å få hjelp 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 Bon- delags Servicekontor til medlemmenes disposisjon på dette området. Du finner en oversikt over Bondelagets samarbeidende regnskapsførere og advokater på [www. bondelaget.no](http://www.bondelaget.no).



Fjøsbygning, Steigen Foto: Torger Karlsen/Fylkesmannen i Nordland

PROSJEKTFASER	HVA SKAL SKJE?	KOMMENTARER
Utarbeidelse av strategi og beslutningsgrunnlag	Markedsundersøkelse og forretningsplan	Viktig med klare mål og hvordan nå disse. Ta familien med på råd!
Forhåndskonferanse med kommunen	Legge frem planene for kommunen, og få råd om fremdrift	Viktig å komme i dialog med kommunen tidlig i prosjektfasen
Innhente tillatelse fra aktuelle instanser	Prosjektet må presenteres overfor f.eks. mattilsynet, vegvesen, brannvesen...	Her vil kommunen være en viktig samarbeidspartner
Tegninger og skisser	Design, logistikk, funksjon, teknologi, pris...	Dette kan være en tidkrevende prosess
Byggemelding		Bør gå raskt om alt er «på plass»
Prosjektering	Tillatelse til igangsetting	Tidkrevende, avhengig hvor komplisert utbygginga er
Anbud	Konstruksjonsmessige beregninger, detaljtegninger...	Gå nøye gjennom tilbudene, bruk evt. konsulenthjelp
Finansiering	Tilbudsmateriale, forhandlinger	Kan ta tid å få finansieringa på plass
Byggearbeidet	Kontakt med finansieringskilder	Skal du gjøre dette selv eller leie hjelp?
Overlevering	Kontroll, justeringer underveis, likviditetsstyring	
Drift og vedlikehold	Gjennomgang av utført arbeid med håndverkerne	Dette gjennomføres på en dag
	Planlegging av drift og vedlikehold	Det er nå hverdagen begynner!





KONSULENTTJENESTER

Ta kontakt med for eksempel kommunen og/eller Nordland fylkeskommunes kulturverneseksjon. De kan gi deg råd om arkitekter, handverkere osv... Norsk Landbruksrådgiving har en egen bygningstjeneste som

i hovedsak tilbyr planlegging av nybygg og ombygginger til landbruksformål. Mange av de lokale museene har også bygningsvernkonsulenter som kan gi råd i forbindelse med ombygging av landbruksbygg.

NORSK KULTURARV

Norsk Kulturarv er en ideell stiftelse som har som formål å bidra til vern av kulturarven gjennom bærekraftig bruk.

Stiftelsen har som motto:

VERN GJENNOM BRUK

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

Fra Finnøy, Hamarøy

Foto: Torger Karlsen/Fylkesmannen i Nordland



Stiftelsen Norsk Kulturarv har hele landet som arbeidsområde, og gjennomfører praktiske tiltak i samarbeid med næringsliv og offentlige myndigheter.

Administrasjonen i Norsk Kulturarv holder til i Vågå kommune i Oppland fylke. Se www.kulturarv.no for mer 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.



Bare fantasien setter grenser for hva du kan få til i et ledig landbruksbygg

En «workshop» hadde som mål å få fram gode idéer til ny bruk av ledige landbruksbygg. Deltakerne representerte arkitekter, kommuner, Fylkesmannen, Innovasjon Norge, advokater, grunneiere og organisasjoner. Et mangfold av forslag kom fram, og her finner du noen av disse.

Sportssenter/treningsstudio/aktivitetssenter

Inn på tunet arbeids-/oppholdsrom/ungdomsheim

Overnatting/utleie/aktiviteter

«De unges tun», fritidsaktiviteter, klatring, musikk, mekking, IT, nettkafé, studio

Kolonihagen - Nydiktning av «kolonihagen», matproduksjon, urteproduksjon

Eldrebeølgjen / innvandring, overnatting, beitebytte, gøy på landet, TUN Hangout

Fleksibelt bosted - Ta i bruk låven som ekstra areal, innrettet med fleksible løsninger

Lager - inntekter fra utleie av lager, f.eks. campingvognhotell, gjenstandsmagasin

+ mange andre gode ideer:

Produksjon av sopp

Osteproduksjon

Bruksendring til enebolig

Høyballelager

Blomsterbutikk

Kontorfellesskap

Iskremproduksjon

Kulturverksted

Fotostudio

Inn på tunet - virksomhet

Museum

Fiskeforedling

Rusomsorgssenter

Urte dyrking

Tannklinikk

Krematorium

Kunstatelier

Skatehall

Kino og teater

Asylmottak

Danseplass

Kennel

Kryddertørkehus

Gårdsbutikk

Kajakutleie

Overnatting

Nettkafé

Diskotek

Lydstudio

Konsertlokale

Serveringslokale

Kunstverkstad

Klatrevegg i silo

Barnehage

Stillerom for veifarende

Mekkehus for ungdommer

Eldresenter

Pub

Sykkelverksted

Vinterlagring av båter

Pelletsproduksjon

Moské

Mikrobryggeri

TALL FRA STATISTISK SENTRALBYRÅ Bygninger på landbrukseiendommer for 2009 - hele landet

Bebygde landbrukseiendommer:	173.780
Bygninger i alt:	1.009.326
Boligbygninger:	227.948
Driftsbygninger:	461.186
Seterhus, kjoer, naust m.m.:	86.700
Øvrige bygninger:	234.092

Se www.ssb.no for detaljert statistikk

Utgivelse

Veilederen er utgitt som en del av prosjektet Liv i fjøsan ved Fylkesmannen i Nordlands Landbruksavdeling 2009 - 2013.

Den bygger på tidligere utgitt skriftlig materiale fra Fylkesmannen i Hordaland, og er utviklet og tilpasset Nordland fylke.

Grafisk design: Riktig Spor