

Nedre Strandgate 15

K U L T U R R O M

Trondheim Works for
Sørsida Utvikling

INNLEDNING:

Sørsida Utvikling har engasjert Trondheim Works for et mulighetsstudie knyttet til etablering av kulturaktivitet(er) i eksisterende bygg på Sørsida, og hovedsakelig med fokus på Nedre Strandgate 15.

Sørsida Utv. har mottatt støtte til mulighetsstudiet mv. fra Kulturrrom, en nasjonal tilskuddsordning for å legge til rette for og skape flere arenaer for kulturutøvelse, musikk, teater, dans, kunst mv.

Mulighetsstudiet fokuserer på det eksisterende byggets verdi, både som kulturminne, men også som bygningsstruktur, påvirkningsfaktor inn i ny utvikling og fysisk bindeledd i byen mellom eksisterende by og kommende bebyggelse på havneområdet.

TW takker for tilliten, god lesning.

INNHOLD

Del 1:
Historisk dokumentasjon

Del 2:
NS15 i en ny sammenheng

Del 3:
Mulighetsrom

DEL 1

Historisk dokumentasjon

INTRO

Nedre Strandgate 15 var grosserer og skipsreder Oskar Larsens sjøbu, og del av hans virksomheter med lokasjon i nr. 17, 15 og 14.

Larsen bygget sjøbodene i nr. 15 og 17 over samme lest: En sjøbod over to etasjer pluss undeetasje og loft. Tegningsmaterialet er noe overlappende for de to sjøbuene, men det kan virke som nr. 15 i utgangspunktet var planlagt som en etasje pluss underetasje og loft, basert på tegningsarkivet til Ålesund Kommune. Dog oppført med to hovedetasjer.

Det ble gitt tillatelse til riving av nr. 17 i 1983/84. Også deler av mellombygg ble revet på gitt tidspunkt. Og med rivingen av sjøboden i Langeberggaten 3 på tidlig 90-tall for oppføring av nye torvehallen, står nr.15 noe alene igjen i den historiske bryggekannten fra gjenreisningstiden. Noe som befester viktigheten av å bevare og istandsette sjøboden og igjen fylle den med aktivitet.

Her følger en periodisk gjennomgang av sjøboden i nr.15 utviklingshistore i kronologisk rekkefølge.



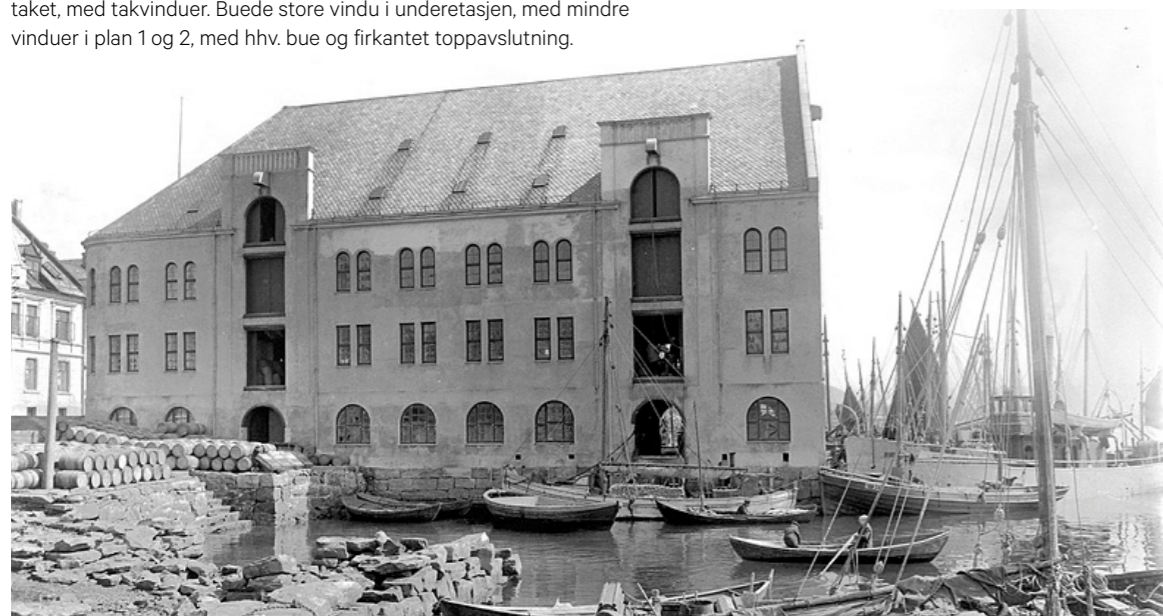
Foto: Nedre Strandgate 17, Sigvald Moa 1911-Ålesunds museum

1906 - NEDRE STRANDGATE 17

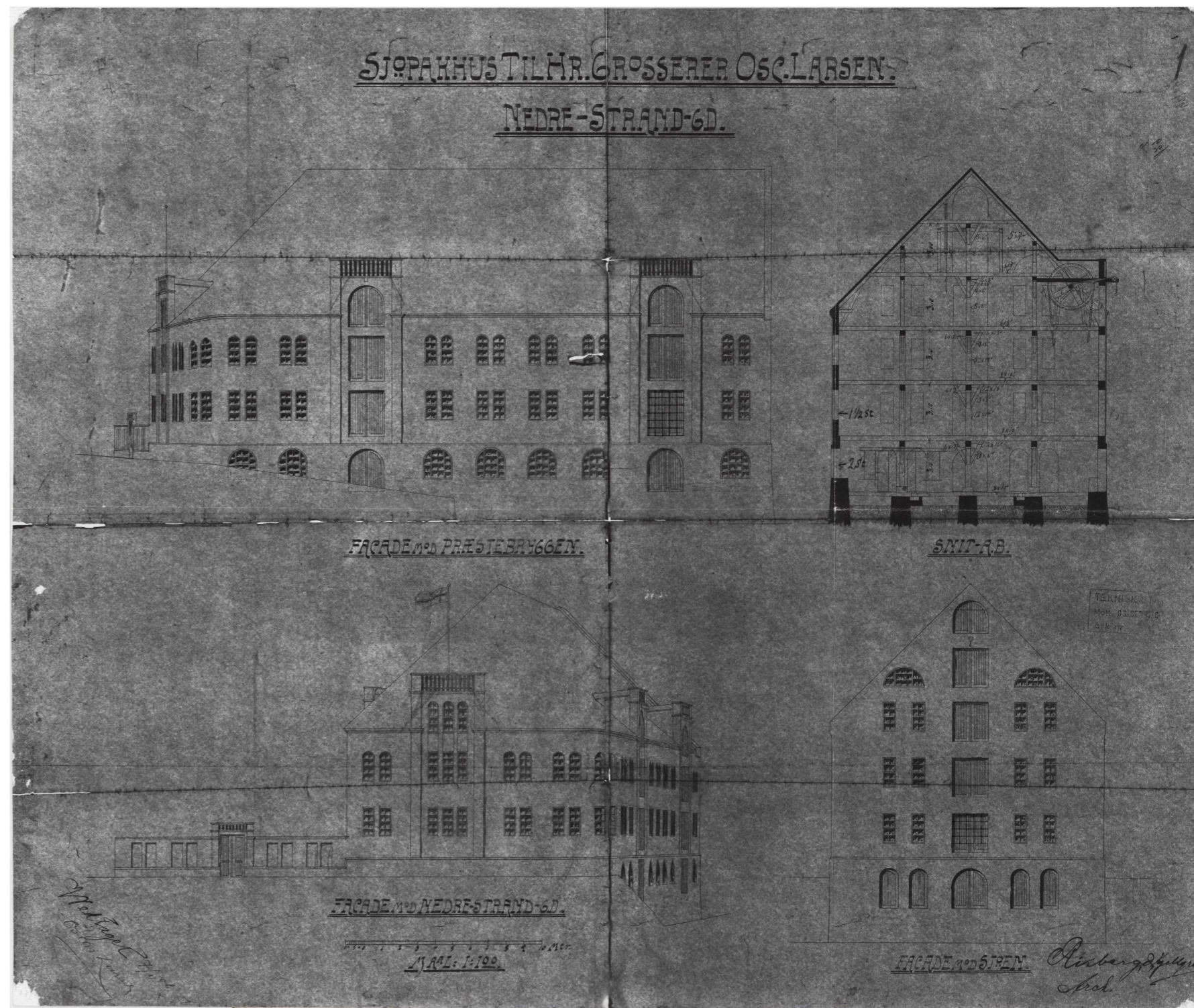
Nedre Strand gate 17 var også Oscar Larssens eiendom. Kart og tidlige luftfoto, tyder på at dette var det største av pakkausene (lagerbyggene) langs Nedre Strandgate.

Form og fasadeoppriss tyder på at de to pakkausene nr.17 og nr.15 nærmest ble sett på som ett kvartal med de symmetrisk avrundende hjørnene, og de sammenfallende fasadene mot gaten.

Nr. 17 var større enn nr. 15, da den var både ett modul lengre og ett modul bredere i sin grunnform. Ellers var veldig mye likt; Hovedhenvendelse mot sjøen, med markante portåpninger for innlossing, og takopplett som bryter gesims på langveggene for tilgang til loft. Det store skifertekkede taket, med takvinduer. Buede store vindu i underetasjen, med mindre vinduer i plan 1 og 2, med hhv. bue og firkantet toppavslutning.



Nedre Strandgate 17 - Sigvald Moa 1911 - Ålesunds museum



Nedre Strandgate 17 - tegning datert 07.04.1906 fra byggesak vedr. ombygging 1970

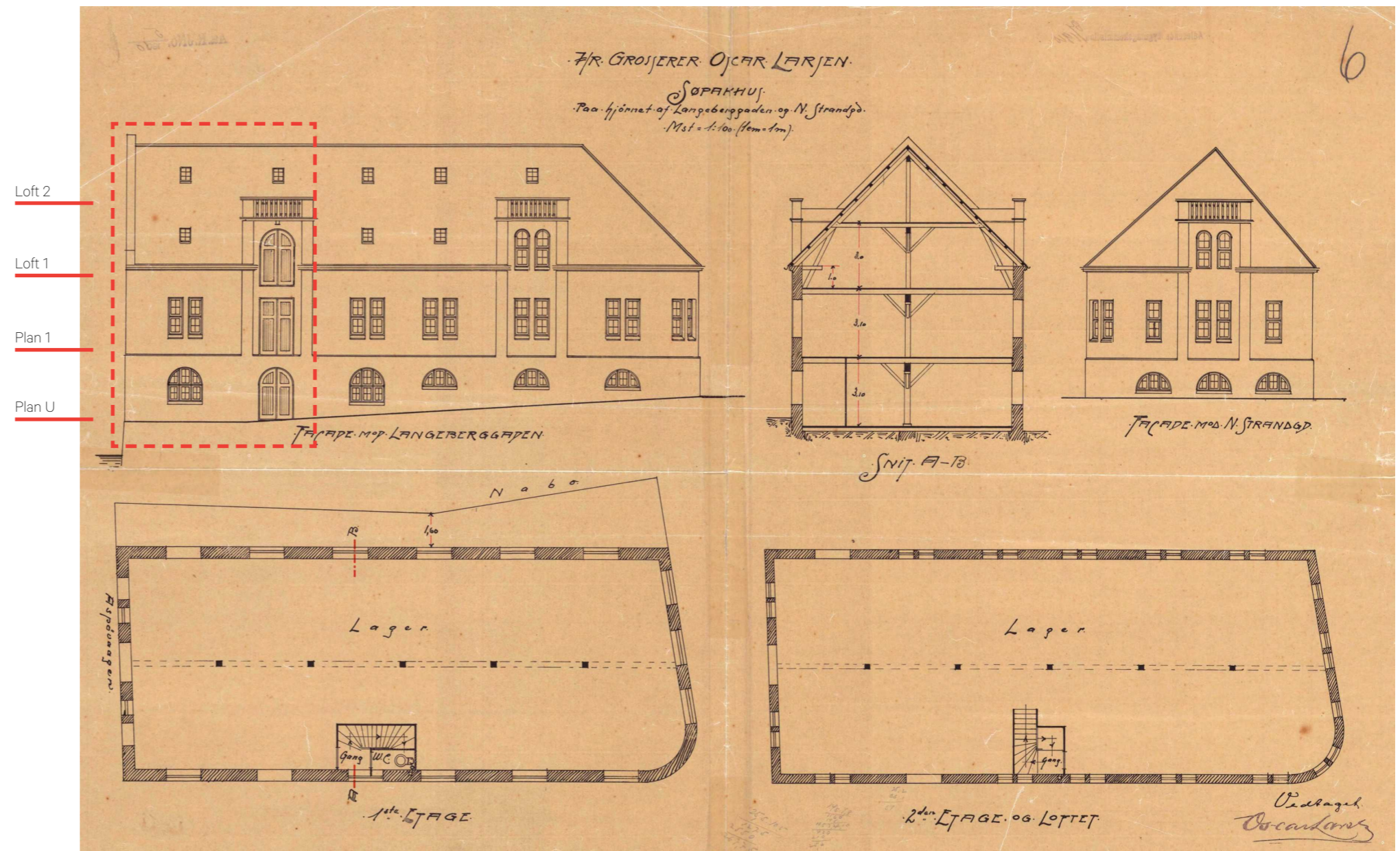
USIKKERT ÅRSTALL (1910?)

Første tegninger av Nedre Strand gate 15 mangler en etasje og sørlige innlossingsporter er trukket inn ett modul fra hjørnet.

Pakkhuset er for fiskeriprodukter på to etasjer, a 270m².

Det virker som at dette var en "lillebror" til nr. 17 med det buede hjørnet mot gatekrysset i Nedre Strandgate og Langeberggaten, et høyt tak som muliggjør to loftsetasjer, inkl. takvinduer, og den rytmiske fasaden som brytes av markerte parti med vindu / porter, hvor også gesimslinjen brytes.

Bygget ble ikke gjennomført som først prosjektert.

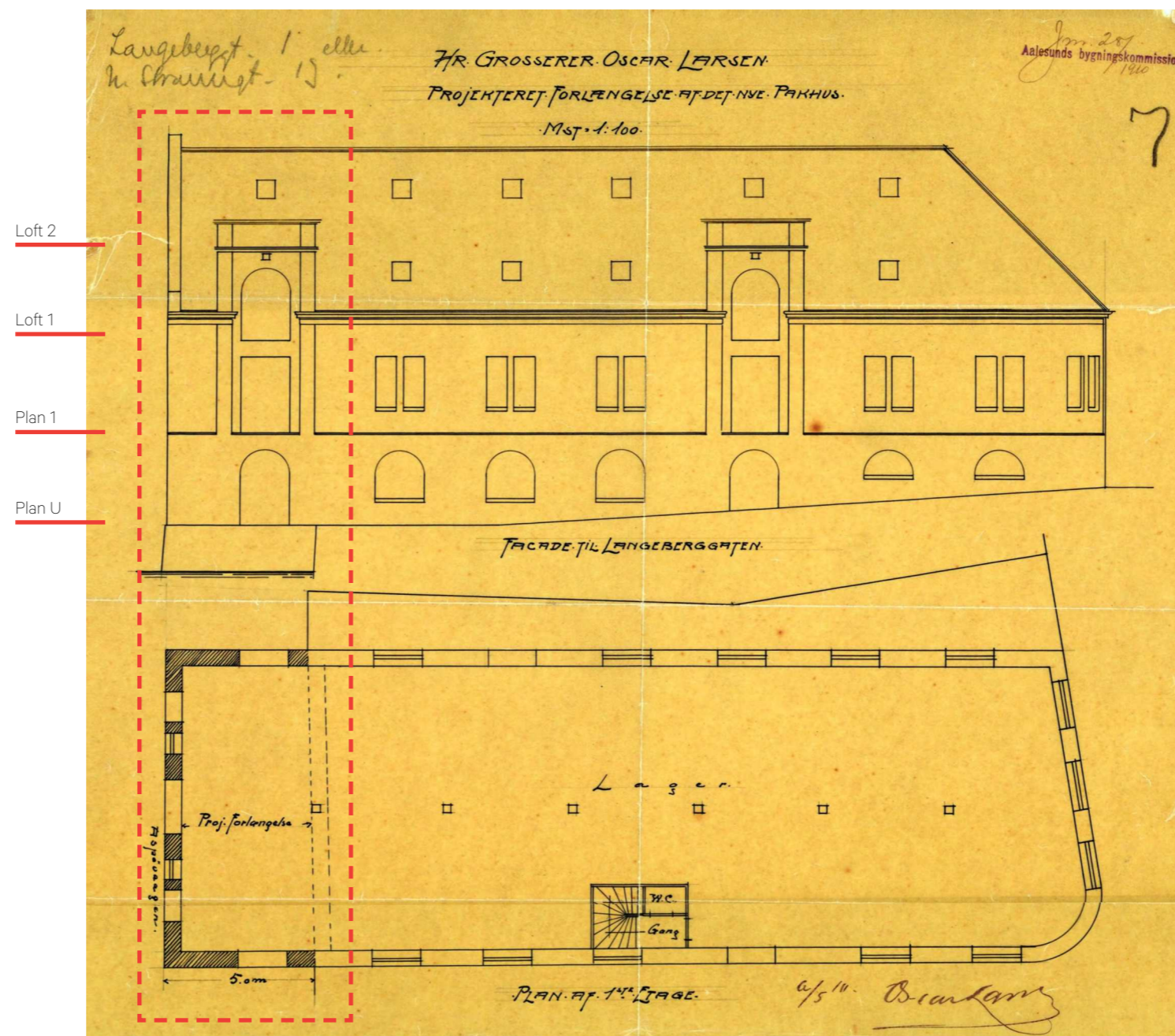
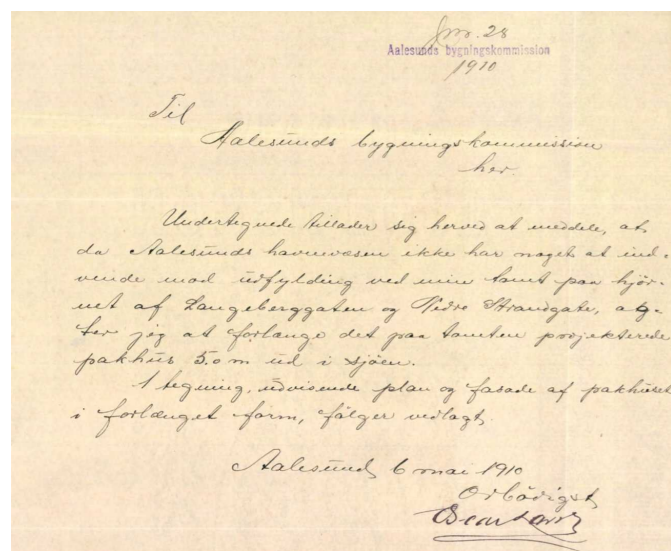


Nedre Strandgate 15 -
Ålesund kommunes arkiv - søknad fra "1915 - Sjøpakhus og røykeri"

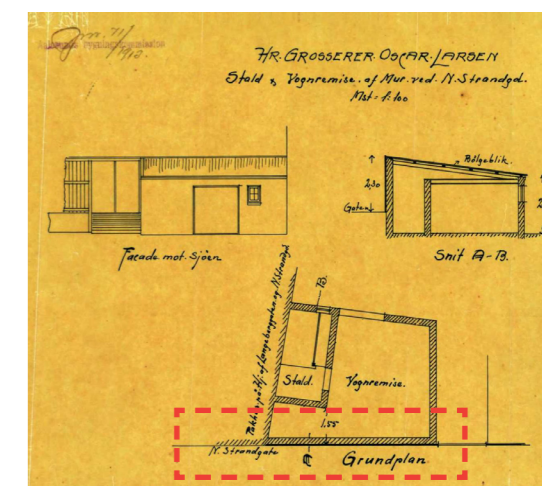
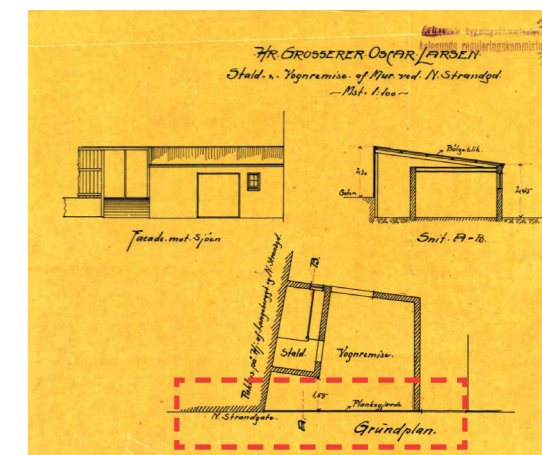
1910 - Stall og vognremise 1913

Det finnes fortsatt ingen tegning av pakkhuset med riktig antall etasjer. Dette er en omsøkt endring med forlenging på 5 meter etter at Ålesunds havnevesen ikke hadde noen innvendinger til utfylling i havnen. jf. søknadsbrev fra Oscar Larsen 6.mai 1910.

- Plantegningen viser at brygga er forlenget med ett modul i dette forslaget ift. det forrige.
- Man ser også en tydeligere henvendelse mot sjøveien med flytting av innlossingsportene og hvordan brygghuset forholder seg til kaikanten på opprisset.
- Bryggen er fortsatt tenkt med underetasje, plan 1 og to loftetasjer. En etasje mindre enn oppført.
- I tillegg er det foreslått et tilbygg til brygga mot vest som skal benyttes som stall og vognskur (vognremise). Den ene planen viser en tenkt mur mot gaten, slik senere oppført, mens den andre angir et plankegerde mot Nedre Strandgate.



Nedre Strandgate 15 -
Ålesund kommunes arkiv - søknad fra "1915 - Sjøpakkhus og røykeri"



Nedre Strandgate 15 - Tilbygg stall og vognremise
Ålesund kommunes arkiv - søknad fra "1915 - Sjøpakkhus og røykeri"

1911 og 1915 - REGISTRERINGER

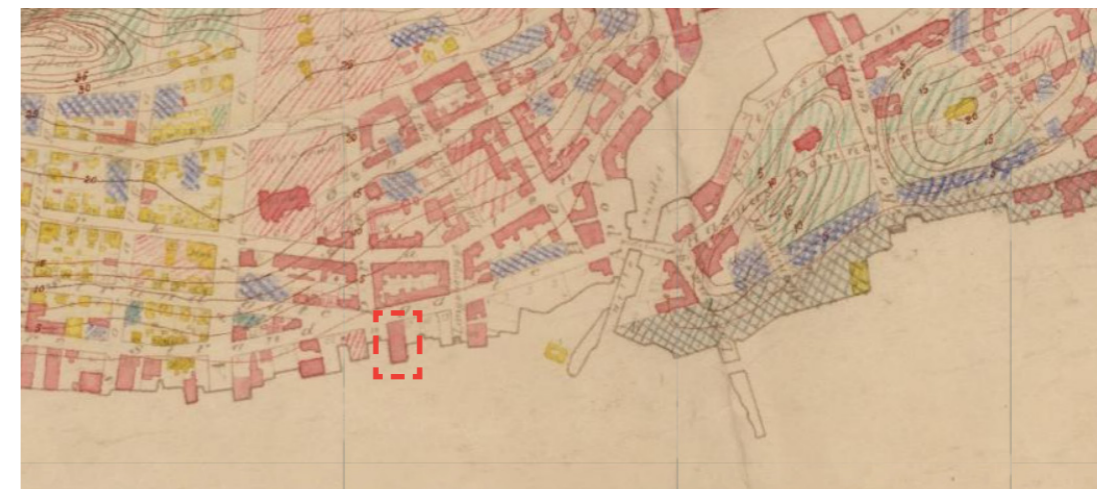
Nedre Strandgate 17 var oppført / omsøkt jf. forrgie sides oppslag i 1906. Kart og registreringer fra påfølgende år, hhv. 1911 og 1915 viser fortsatt at matrikkelen til nr.15 er ubebygd.

Dog er mye av gjenreisningsarkitekturen i mur i indre by på plass relativt kort tid etter bybrannen.



Røde hus av mur, 1911.

"Topografisk-statistisk Beskrivelse over Romsdals Amt. Anden del: Byerne og herredene. I-II." - utgivet av Helland Amund, 1911, side 1 Trykkeri - Norsk Lithografisk Officin KR. A



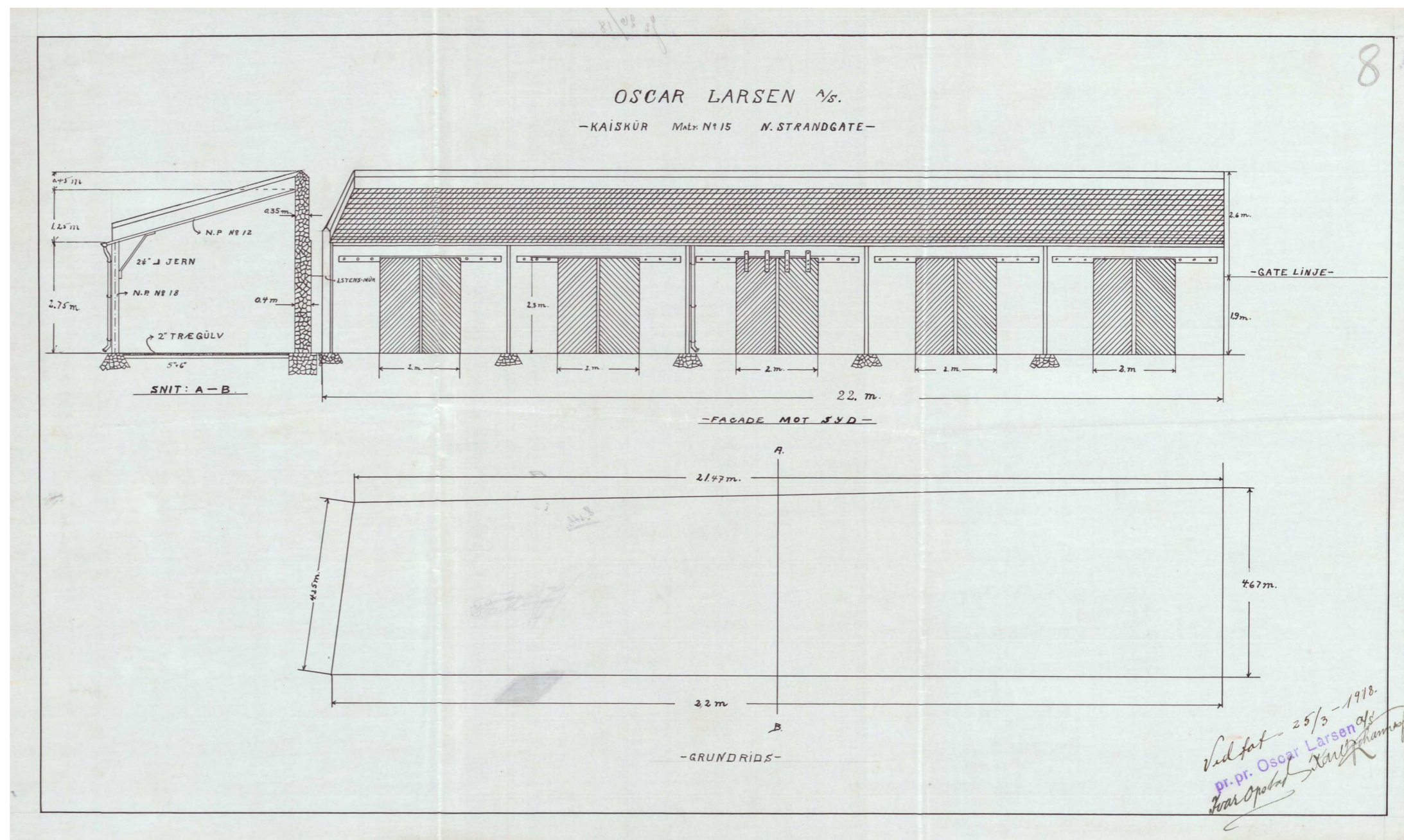
Historisk kart, Ålesund 1915
Kilde: Finn.no / Historiske kart

1918 - OMSØKT STALL

Omsøkt vognskur, antatt beliggende mellom Nedre Strandgate 15 og 17, ser ut til å være erstatning for tidligere omsøkt stall og vognremise.

Utført i mur mot gaten og trevegg mot sør, skifertak iht. beskrivelse på søknadsskjema. Dessverre ingen tegning av muren mot gaten.

Usikkert om dette noen gang ble gjennomført som vist.

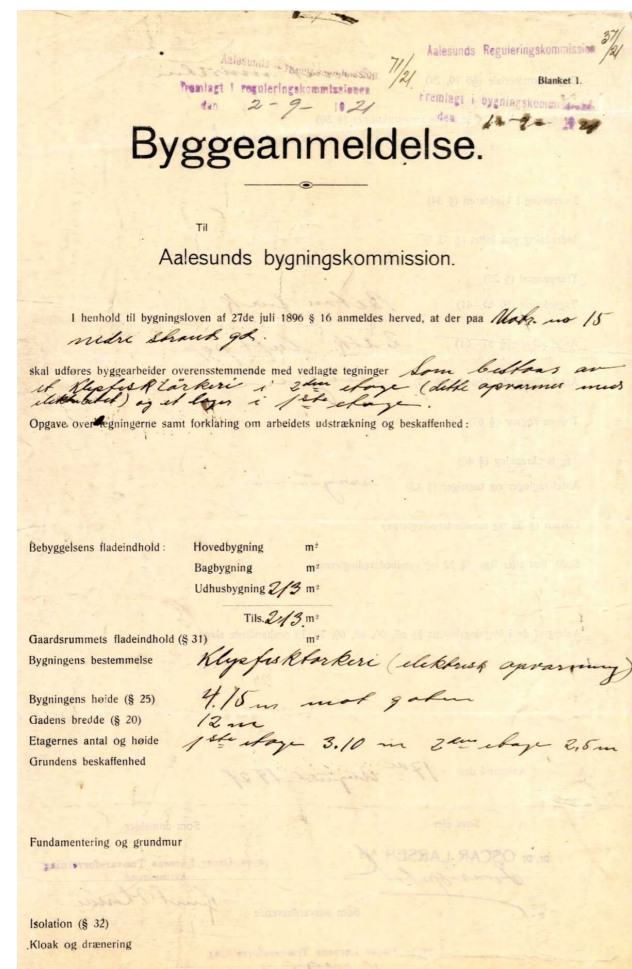


Nedre Strandgate 15 - Kaiskur
 Ålesund kommunes arkiv - søknad fra "1915 - Sjøpakkehus og røykeri"

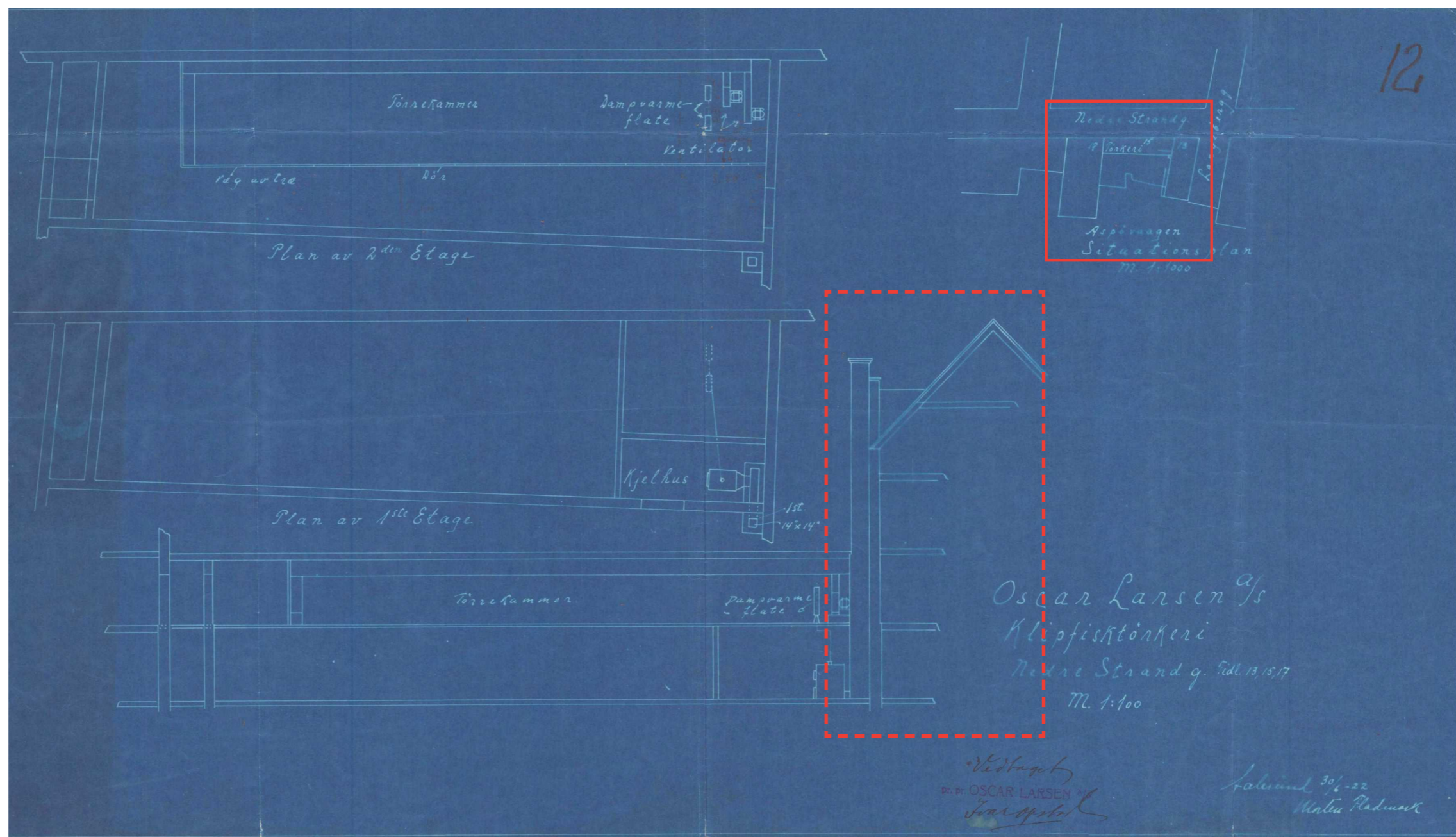
1922 TILBYGG - Klippfiskrøykeri

Søknad om mellombygning med lager i første etasje og klippfiskrøykeri i andre, med elektrisk oppvarming.

På søknadstegning ser man for første gang et snitt med riktig antall etasjer i NS15.



Byggeomeldelse
Ålesund kommunes arkiv - søknad fra "1915 - Sjøpakkhus og røykeri"



Nedre Strandgate 15 - Klippfiskrøykeri
Ålesund kommunes arkiv - søknad fra "1915 - Sjøpakkhus og røykeri"

1922 TILBYGG - Klippfiskrøykeri

I svaret på søknaden "henleder" bygningsmyndigheten til at de tidligere har vedtatt at matrikkel nr. 13, 15 og 17 skal slås sammen til et matrikelnr. Det trues med politiet da dette ikke er gjort.

Kartet fra 1929 viser at de to pakkhusene i nr. 15 og 17 og mellombygget betraktes som en struktur / ett anlegg i byen.

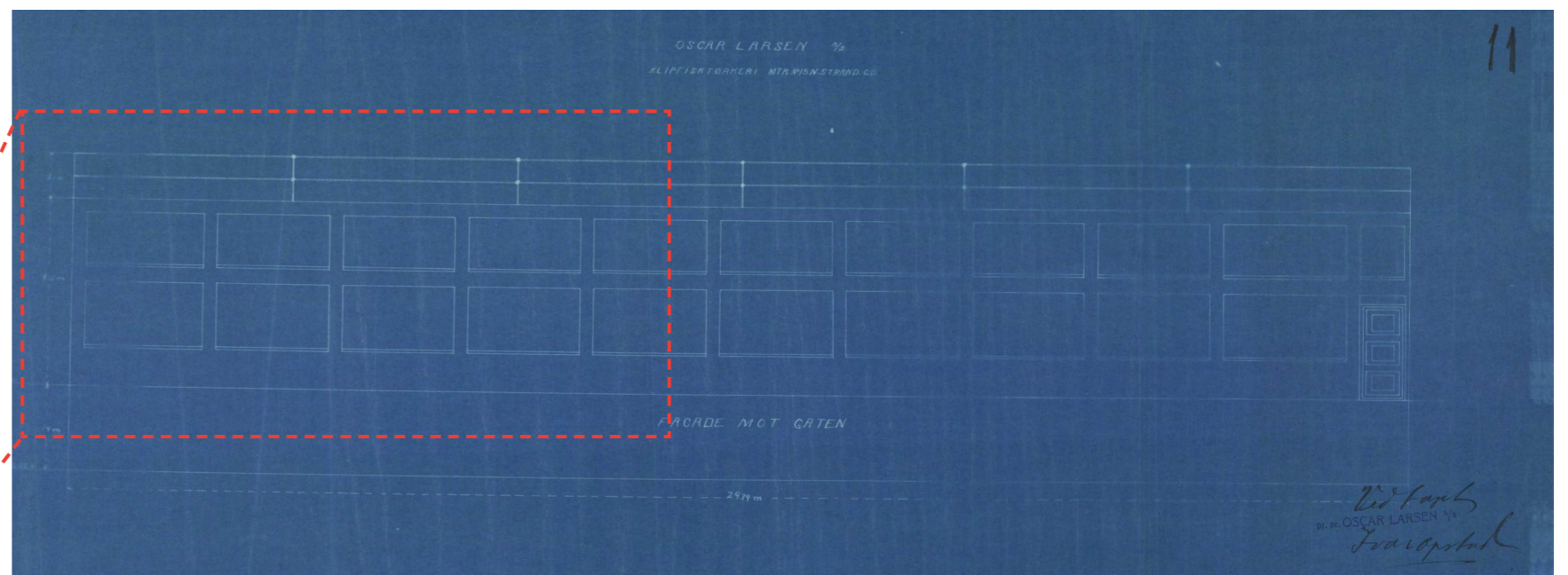
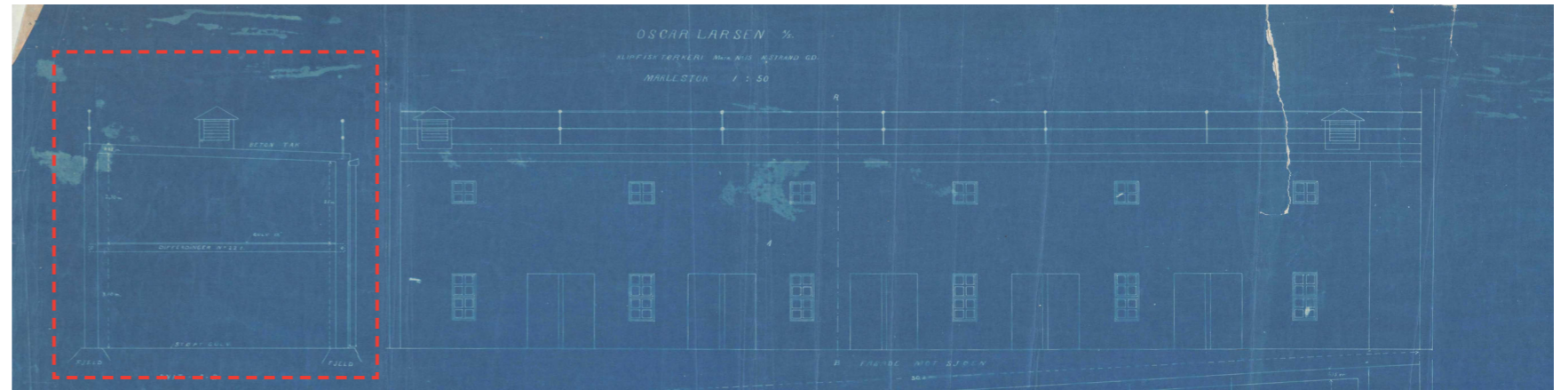
- Av snittet leses ikke høyereliggende base i første etasje (slik dette ses i bygget nå), men må antas at dette er bygget som står på stedet i dag, tatt omsøkt fasadeoppriss mot gaten til etterretning.



Historisk kart, Ålesund 1929
Kilde: Finn.no / Historiske kart



Nedre Strandgate
Kilde: Google streetview



Nedre Strandgate 15 - Klippfiskrøykeri
Ålesund kommunes arkiv - søknad fra "1915 - Sjøpakkhus og røykeri"

1933 - TILBYGG og ominnredning

- Ombygging til kontorer i første etasje, samt et tilbygg med safe, over røykeri. Her går man altså bort fra den tradisjonelle lagerbygningen og begynner å benytte bygget til annet formål.
- Ifm. etablering av kontor, bygges også trappen mot gaten. Da det ikke foreligger fasadetegninger fra tidligere, er det usikkert hvorvidt dør / inngang også er ny, men trolig blir denne etablert samtidig. Trappen forbinder gaten med plan en og to, men ikke kjeller og loft.
- Det er også første tegning funnet av fasade med riktig antall etasjer.

Følgeløp til søknad:

Ålesund, 8. august 1933

Til Ålesunds Bygningsråd. her.

Undertegnede eiere tillater sig herved - under henvisning til den vedlagte tegning - å anmelde for det ærede bygningsråd, at der i overnevnte bygnings 2. etasje agtes nye indredet 3 kontorer i forbindelse med garderobe og utvendig safe. Der vil bli anlagt ny trappeopgang fra N. strandgate.

Det flate betontak over det tilstøtende tørkeri er rikelig dimensjonert for belastning av safen.

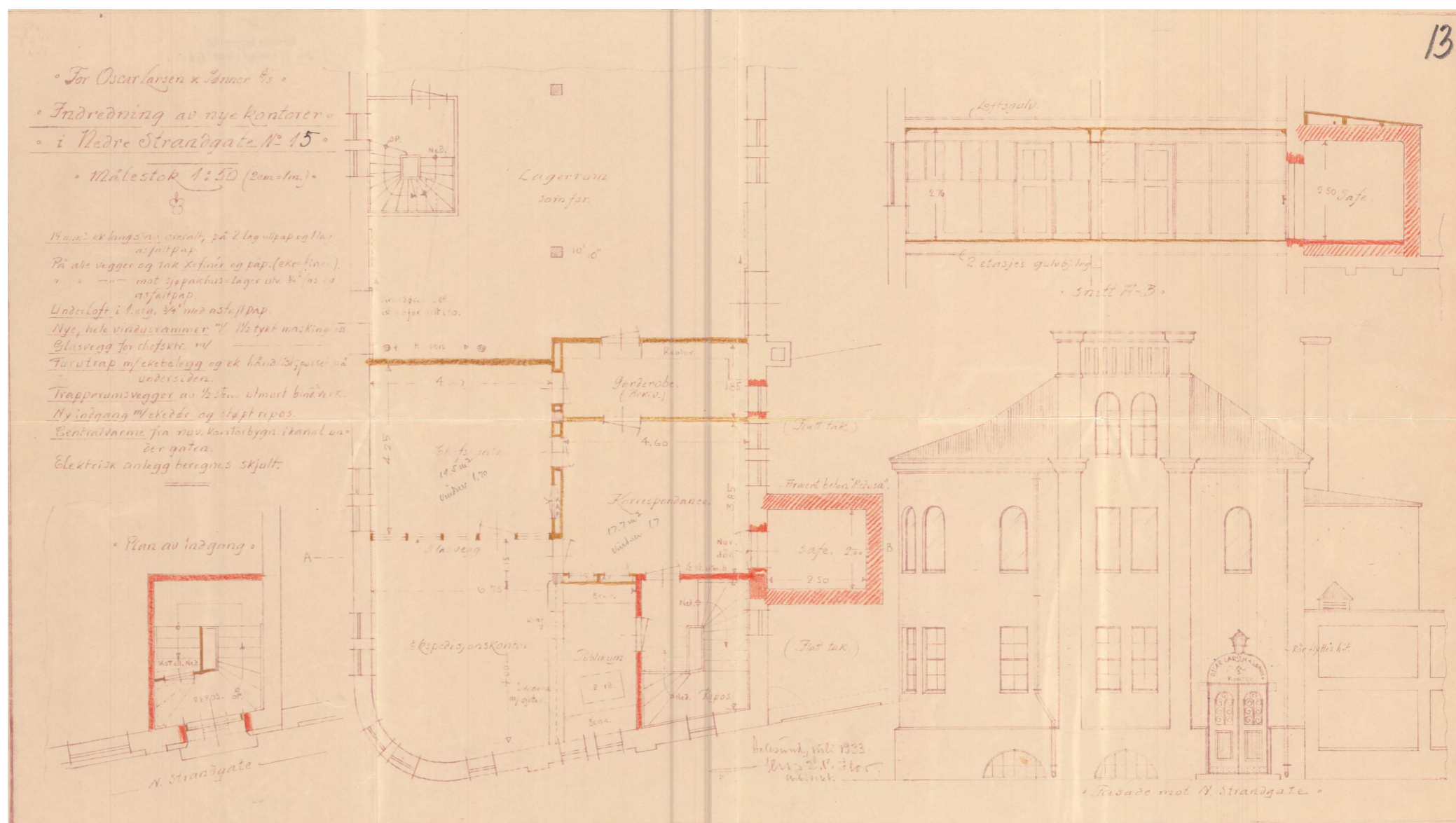
WC. for de nye kontorer er allerede anlagt i det nuværende trapperums nederste løp. Klosettet vil bli oppidret????

Nytt i trø og mur er på tegningen fravelagt.

Med Oscar Larsens sønner AS.

Tillatelsen ser ut til å ha gått enkelt gjennom, og er datert 5. september 1933.

I et avslag for ominnredning av Langeberggaten 2, samme år, henvises det til at det kun er lovlig å innrede halvparten av første og andre etasje av pakkhus og sjøboder til annet enn tiltenkt formål, under visse betingelser. Så det kan være en forklaring til den begrensede utnyttelsen til kontor.



Nedre Strandgate 15 - Pakkhus
Ålesund kommunes arkiv - søknad fra "1933 - Pakkhus og tovhallen ombygginger"

1935-1940 ASPØYA OG SENTRUM

NS15-17 med prominent og sentral plassering i møtet mellom Øvre og Nedre strandgate.

De to bygningene vises med tydelig slektskap og sammenheng, hvor mellombygningen med den lukkede fasaden mot gaten også utgjør en vesentlig del av anleggets ansikt mot byen. Selv om hovedhenvendelsen var mot sjøen, er anlegget tydelig forankret i gatestrukturen.

På fotografiet vises også den tydelige sammenhengen med Nedre Strandgate 19 (Hotel waterfront).

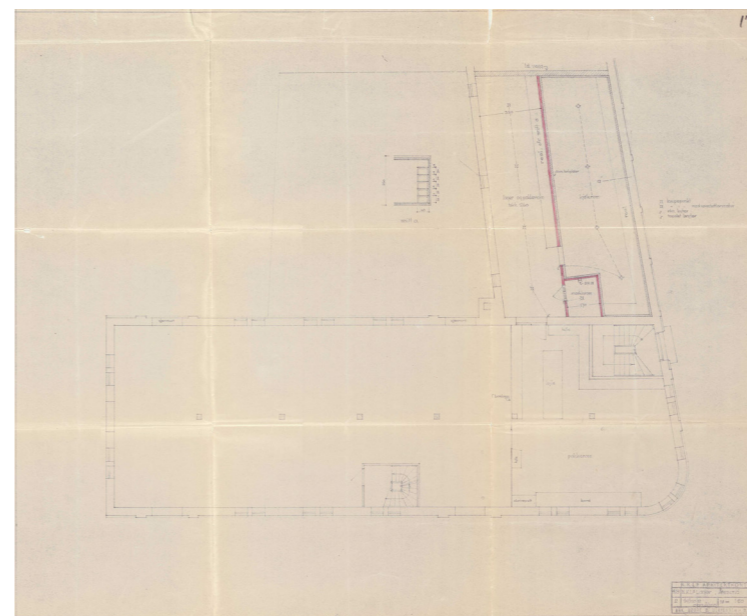
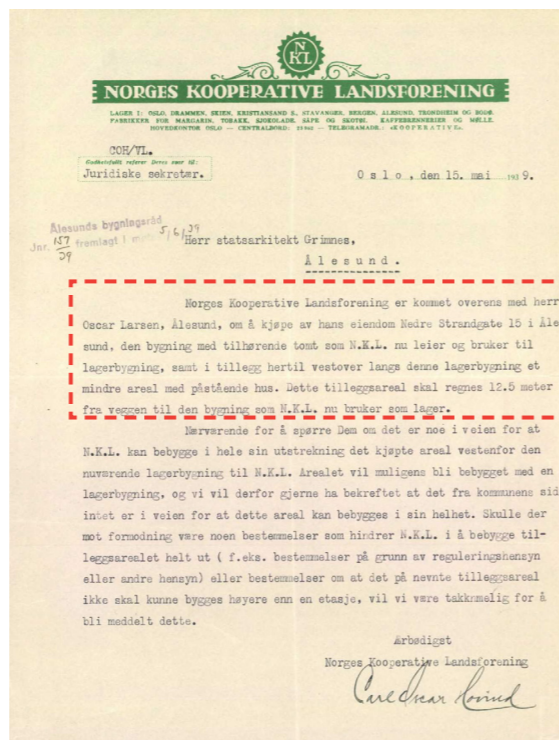


Luftfoto over Aspøya mot øst - 1935-40
Widerøes fotoarkiv

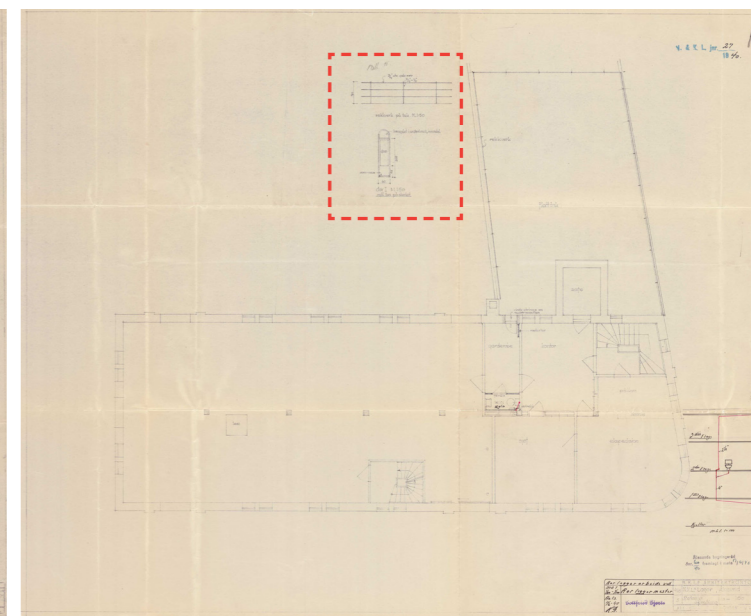
1940 - TALLET - Ombygginger

Ila. 1940 tallet blir det gjennomført flere endringer og ombygginger i pakkhuset som følge av at NKL kjøper bygget fra Oscar Larsen AS i 1939, etter å ha vært leietaker tidligere:

- 1939 - 40 : Tilbygget blir omsøkt og ombygd til kjølerom. Det følger egne søknader for ferdigstilling under krigen mtp. rasjonering, for å få det siste bygningsmateriellet.
- 1939 : Det etableres også en brannskillevegg mellom nr. 15 og 17 ifm. overdragelsen til NKL i 1939 jf. erklæring fra Oscar Larsen. Som vil tilfalle den gjenstående eiendom dersom en av byggene skal rives i fremtiden.
- 1940 : Ombygging plan to til ekspedisjon mv. Taktterrassen over den lavere mellombygning mot nr. 17 ser fortsatt ut til å være intakt, med enkle smijerns rekkverk.
- 1948 -49: Det kommer til et tilbygg i bakgården, 90grader på mellombygget mot Nedre strandgate, som provisorisk tilbygg for fiskmatkjøkken med hurtighakker, kvern, stekemaskin, bollekoker og 2 puddingovner.

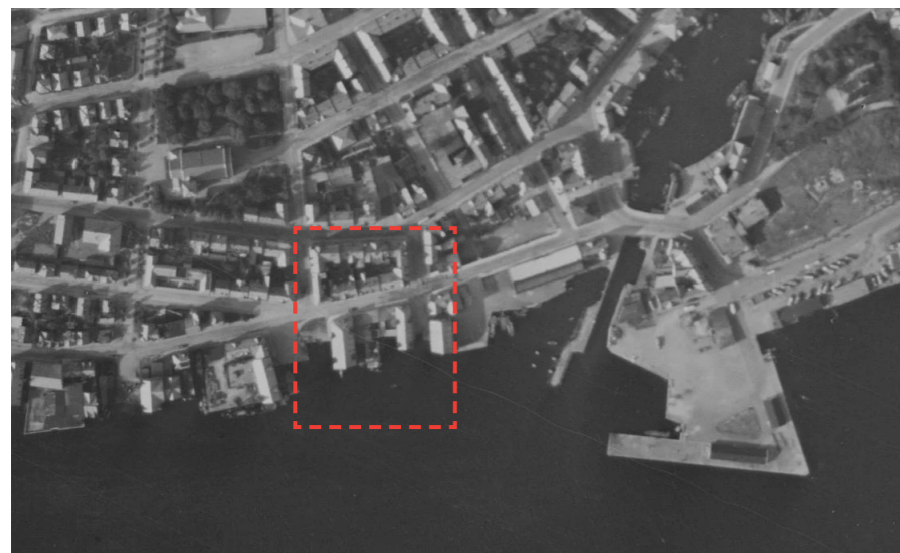


Kjølerom og ombygging kontor - 1939 / 40
Ålesund kommunes arkiv - søknad fra "1939-40 - Lagerbygg bakgård"

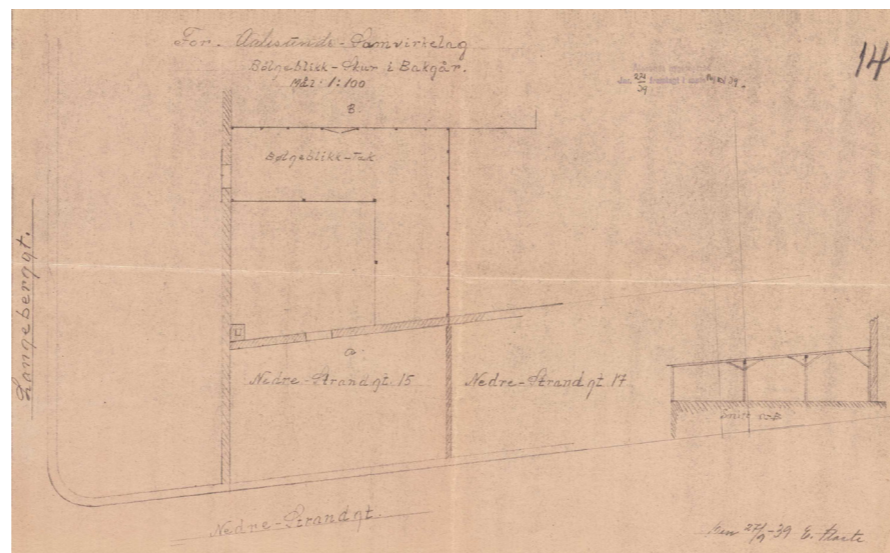


1.etasje

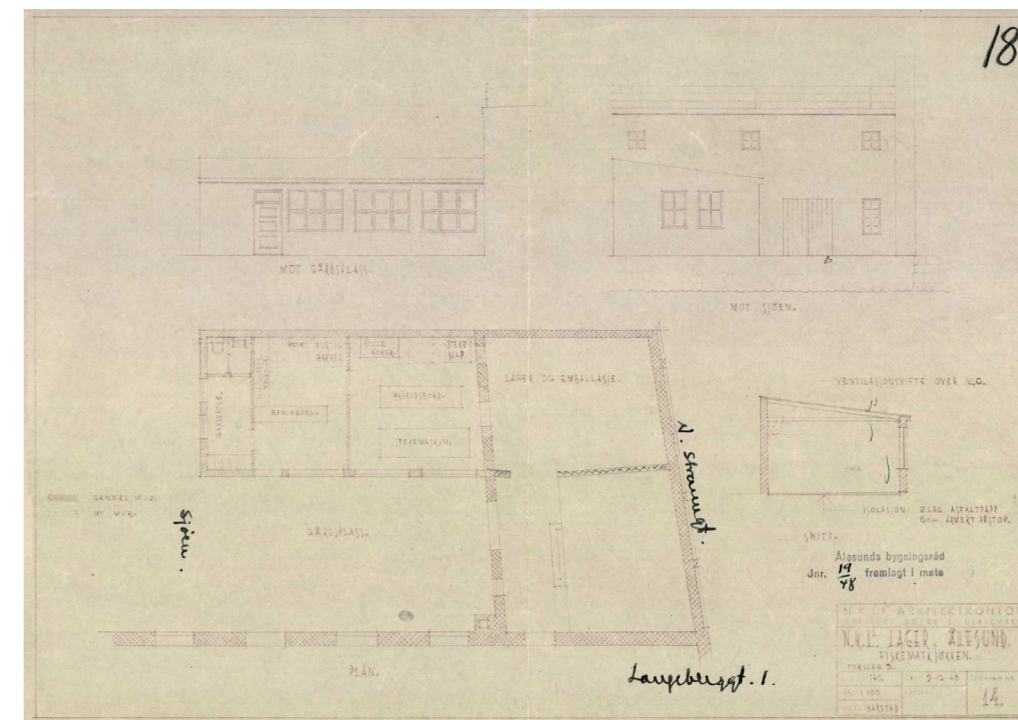
2.etasje



Flyfoto 1947 - Finn.no
- tydelig at bakgården blir benyttet og bygd igjen



Bølgelikkiskur i bakgård - 1939 (senere revet)
Ålesund kommunes arkiv - søknad fra "1939-40 - Lagerbygg bakgård"

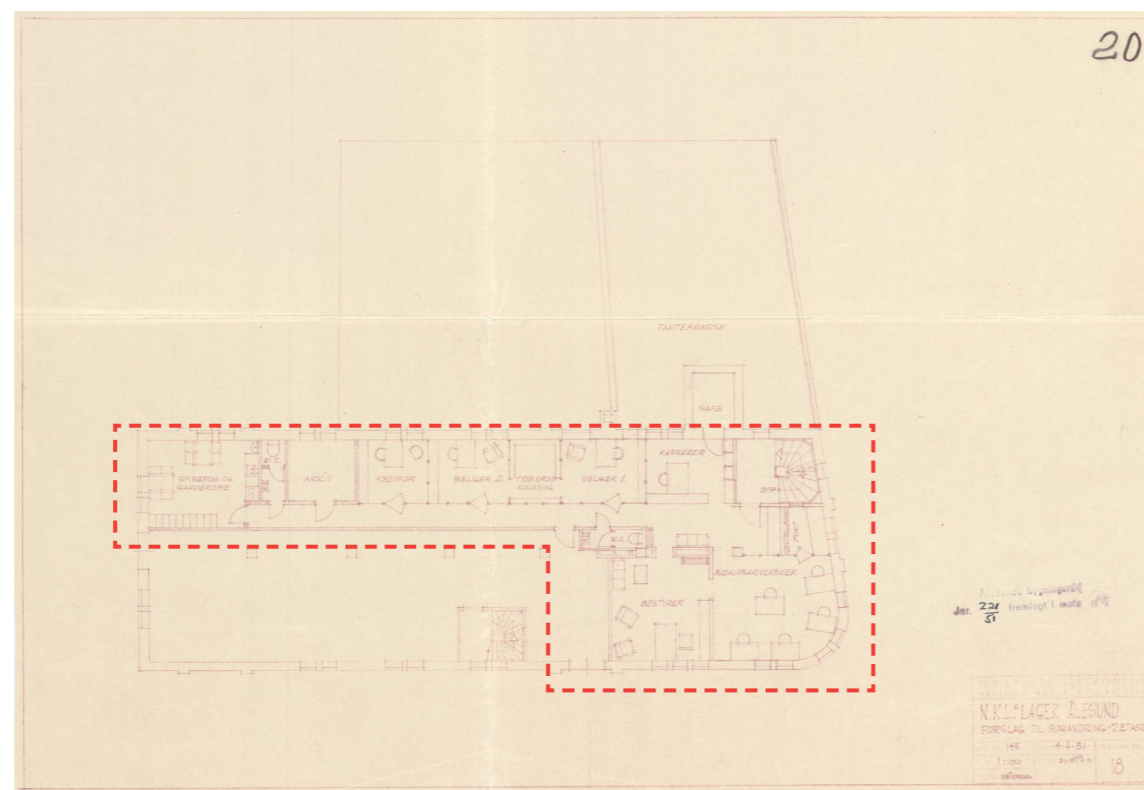


Fiskmatkjøkken i bakgård - 194 (senere revet)
Ålesund kommunes arkiv - søknad fra "1939-40 - Lagerbygg bakgård"

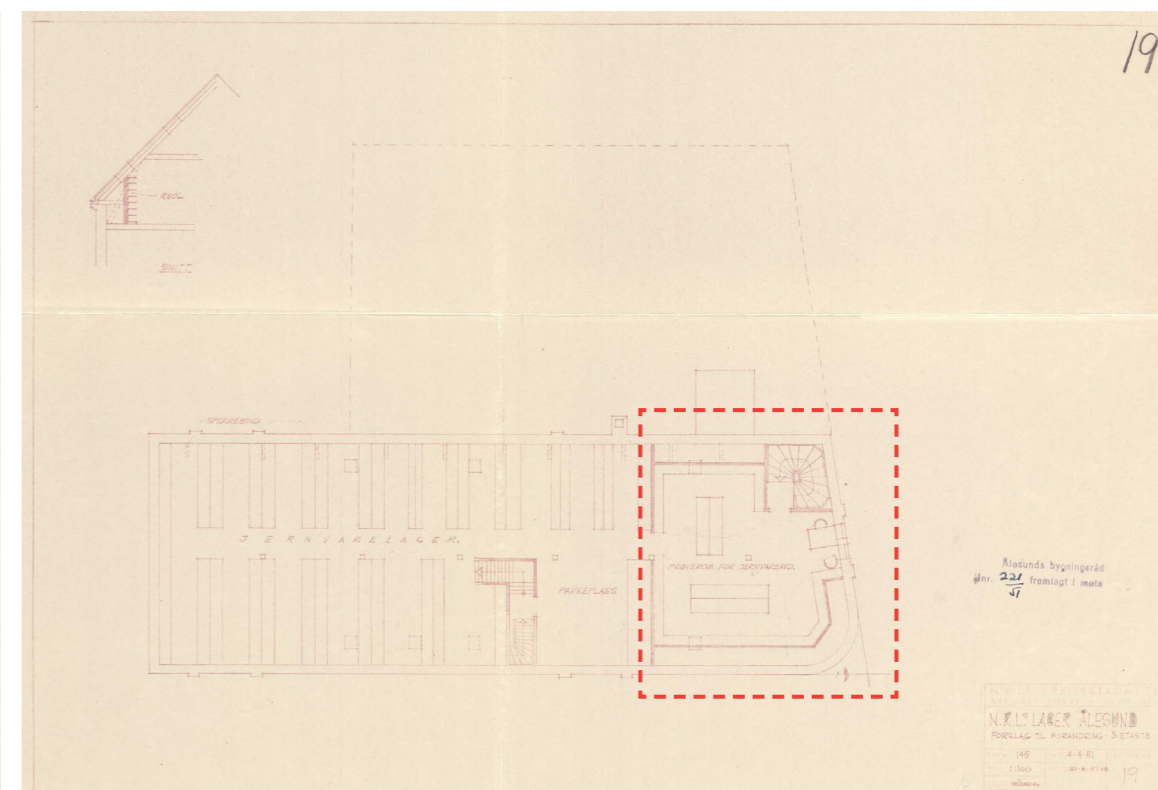
1951 - Ombygging av kontor og lager

NKL har større behov for kontorer og det etableres i tillegg et jernvarelager i 3. etasje i tilknytning til ekspedisjon.

2. etasje bygges om betraktelig og større areal innlemmes. Også større enn tidligere regulering av konotrinredning i pakkehusene ser det ut til. (Jf. søknad i Langeberggaten 2).



2. etasje - ombygging til flere kontorer
Ålesund kommunes arkiv - søknad fra "1951 - Ominnredning lager - kontor"



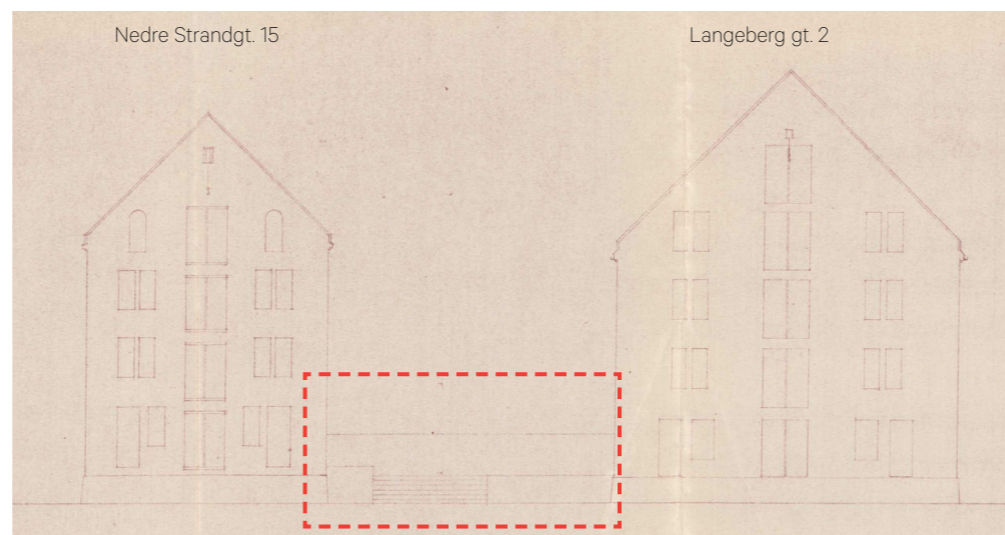
3. etasje
Ålesund kommunes arkiv - søknad fra "1951 - Ominnredning lager - kontor"

1960 - SAMMENBYGGING med Torvhallen (Langeberggt. 2)

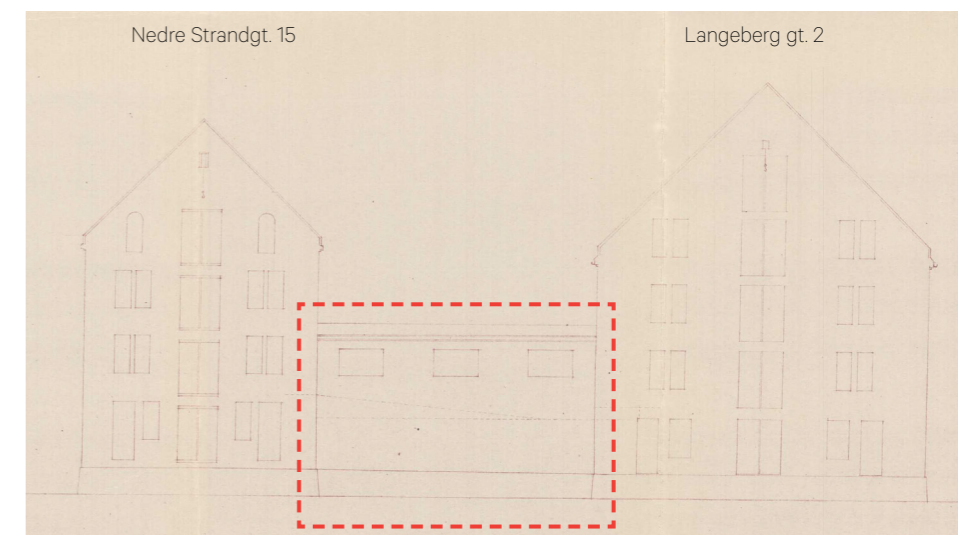
Det etableres en sammenbygging med lasteramper mv. i enden av Langeberggaten, som sprerrer for kaien. NKL eier også Torvehallen og gjør nå bruk av nedre del av Langeberggaten til innlossing for begge bygg fra biltransport. Tilbygget viser tydelig hvordan tiden har dreiet til at varer kommer med biltransport til lageret, ikke sjøveien.

Tilbygget er felles ekspedisjon til de to pakkehusene, med innvendige ramper. Det kan se ut av plan til at underetasjene ikke benyttes i like stor grad.

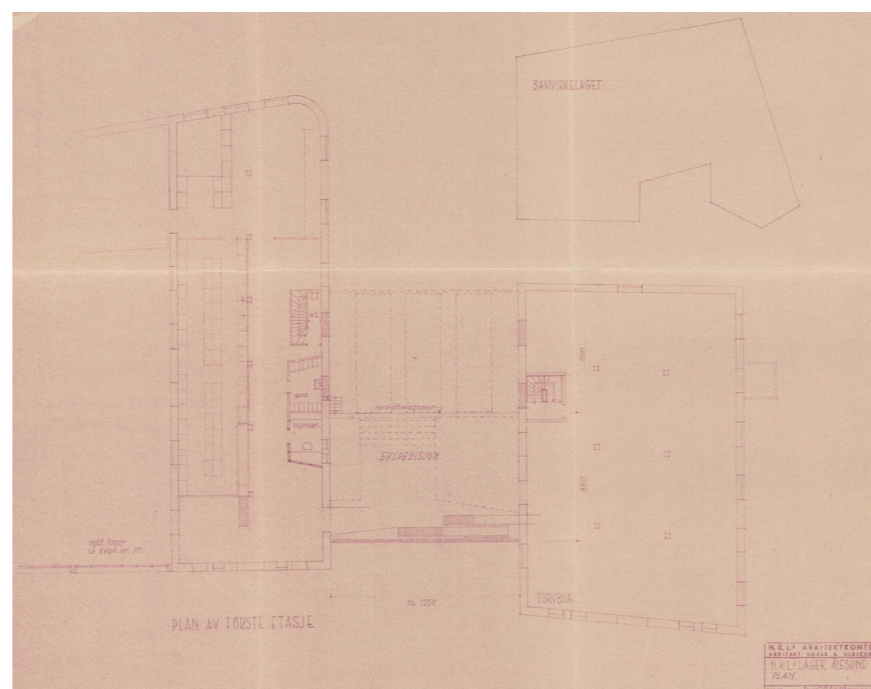
Grunnen mellom torvehallen og NS15 blir også overdratt til NKL.



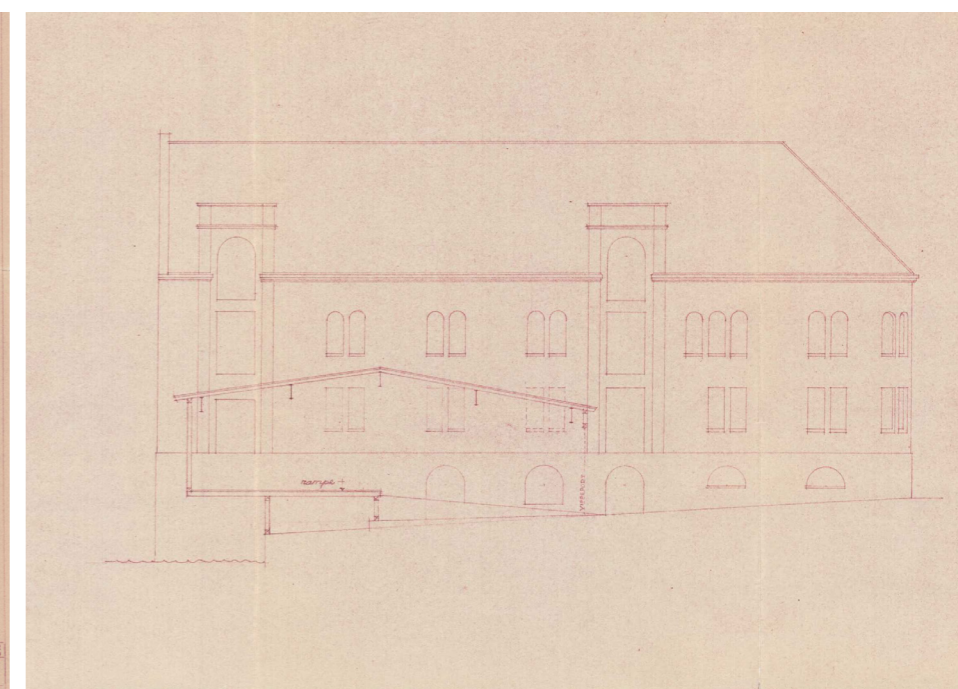
Fasder mot sør før nytt tilbygg.
Byggene har sin henvendelse mot sjøveien, og gateløpet ender i en bearbeiding av kaikanten med trapp for tilgang til sjøen.



Fasde sør - omsøkt endring med tilbygg.
Tilbygg sperrer tidligere kai og åpning mot sjøen fra bysiden. Lukket fasade tyder på at varer ikke skulle komme fra/til sjøsiden.



Plan første etasje



Snitt.

Alle tegninger er hentet fra:
Ålesund kommunes arkiv - søknad fra "1960 - Lager ekspedisjon _ Tilbygg sammenbygging torvhallen"

1964 - TILBYGG lager

1977 - FASADEENDRING og OVERDRAGELSE til havnefogden

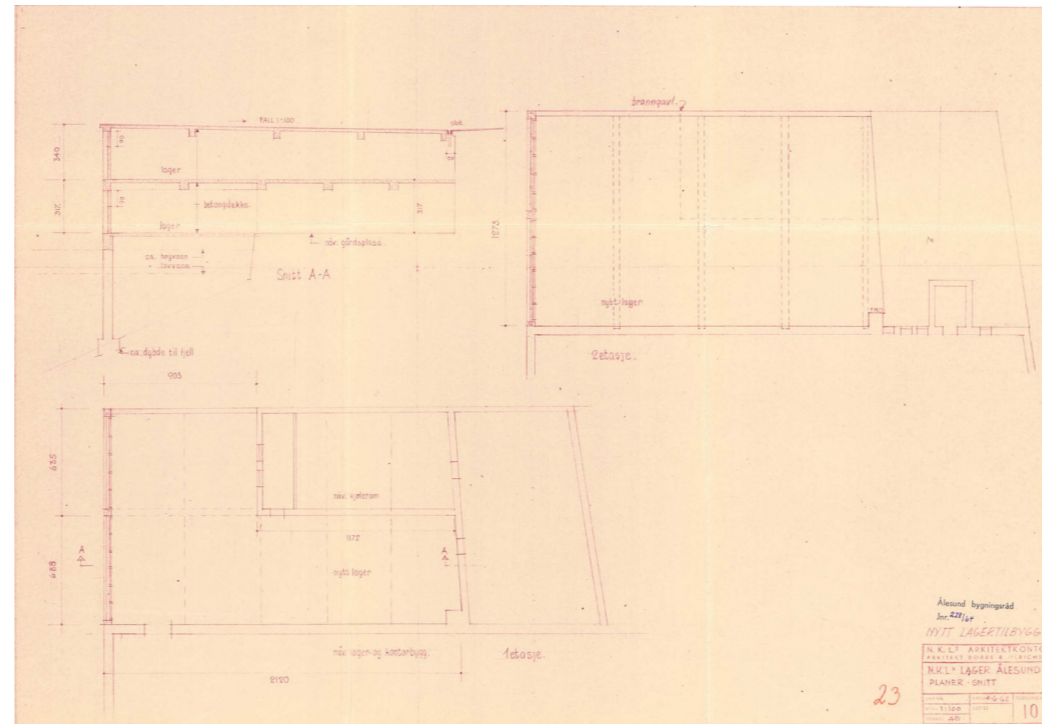
Tidligere gårdsrom bygges igjen med et ekstra lager over to etasjer. Tilbygget utformes som selvstendig konstruksjon i betong, uisolert.

Fasader og kart viser at tilbygget er en lukket bygningskropp, uten henvendelse til havnen, men kun med åpninger inn mot opprinnelig pakkhus og mellombygget mot nr. 17.

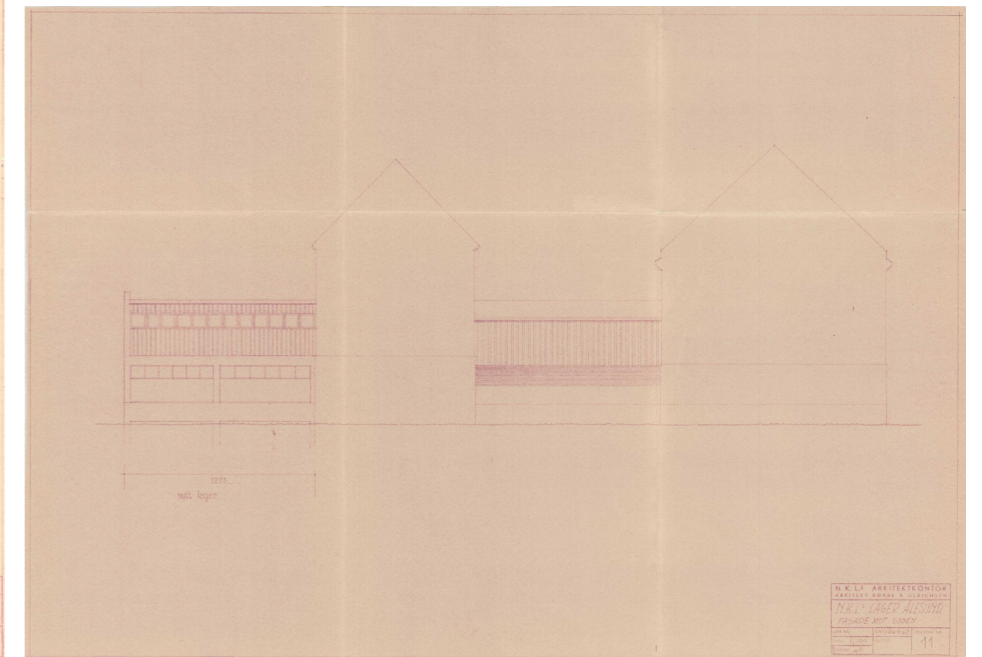
Byggeplanene ble først avslått med argumentasjon om kravet til et indre gårdsrom og et krav om konstruksjoner i ubrennbare materialer. Taket var i utg.pkt prosjektert med gitterdragere i stål. Ut fra tegninger ser man at konstruksjonen er endret til betong, og søknaden godkjennes under noen forutsetninger 03.11.1964.

Presthusbygga ble påstartet / omsøkt i 1972/73 med det som ser ut til å være en noe gradvis oppfylling og sammenkobling med landmurer gjennom 1970-tallet og senest i 1976.

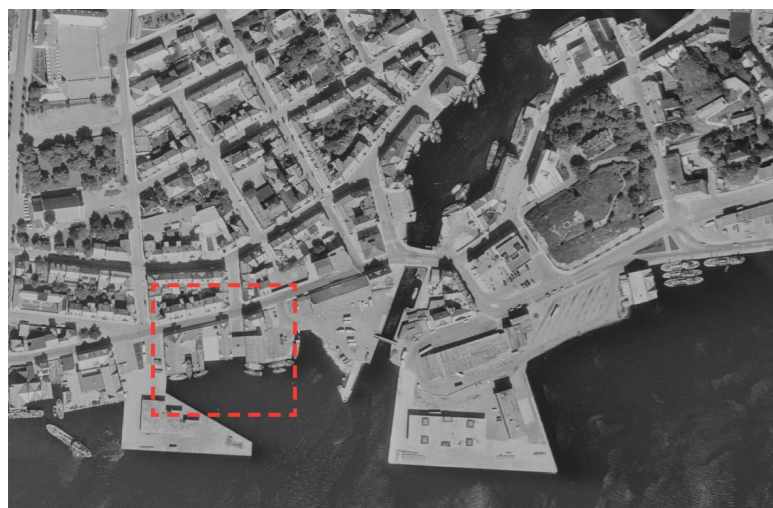
Omsøkt fasadeendring 1977 er tegn på at oppfylling foran NS15 var slutført på dette tidspunkt. Og representerer også en endring til at pakkhuset har blitt en bygning på land uten sjøkontakt.



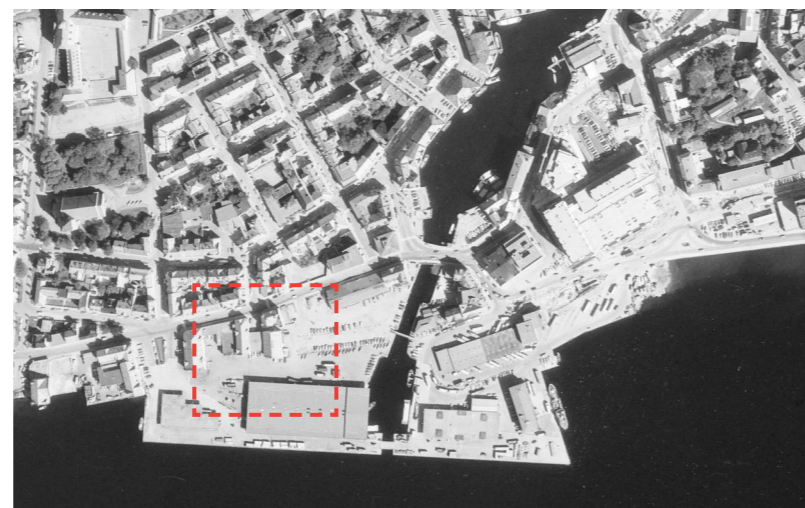
Rev. konstruksjonstegninger med bla. betongdragere. - 1964



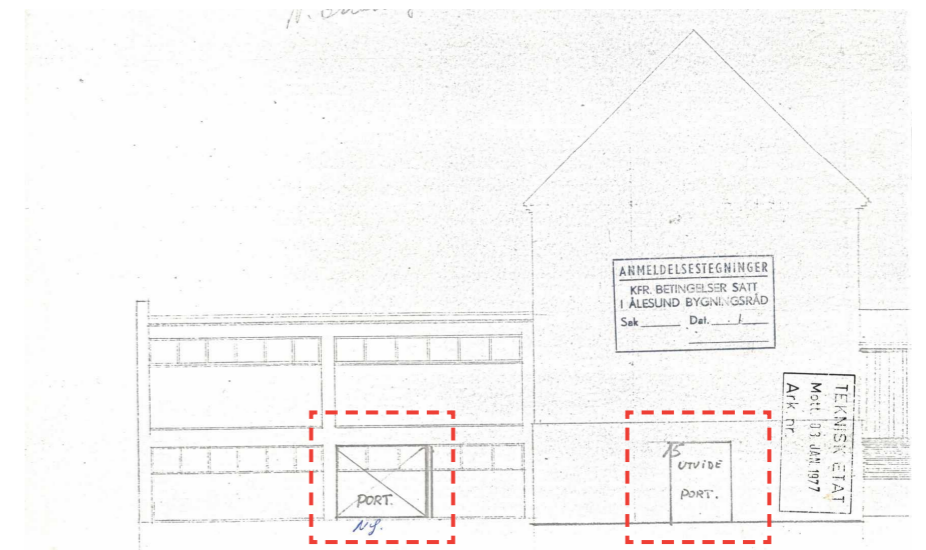
Fasade mot sør (Tidligere hovedhenvendelsen) 1964



Flyfoto 1968 - Finn.no
- fortsatt har bygget tilgang til sjøen



Flyfoto 1980 - Finn.no
- utfylling av havneområdet som vi kjenner det i dag ble gjennomført



Fasadeendring 1977

Alle tegninger er hentet fra: Ålesund kommunes arkiv - søknad fra "1960 - Lager ekspedisjon _ Tilbygg sammenbygging torvhallen"

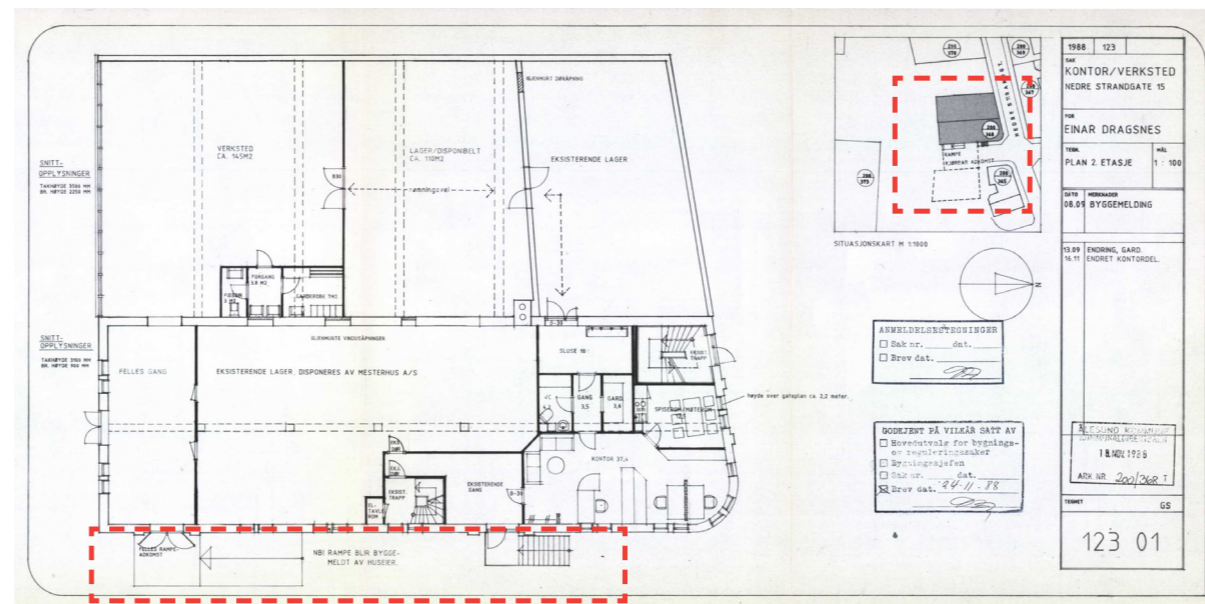
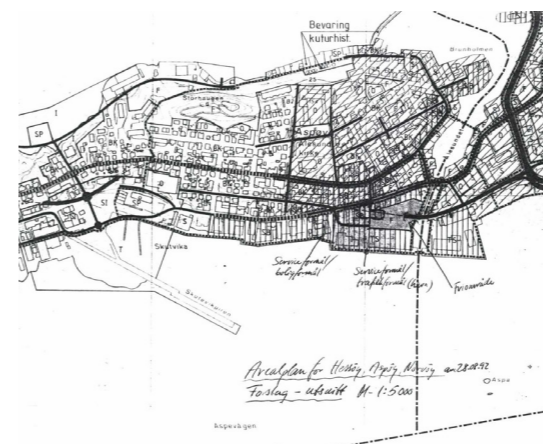
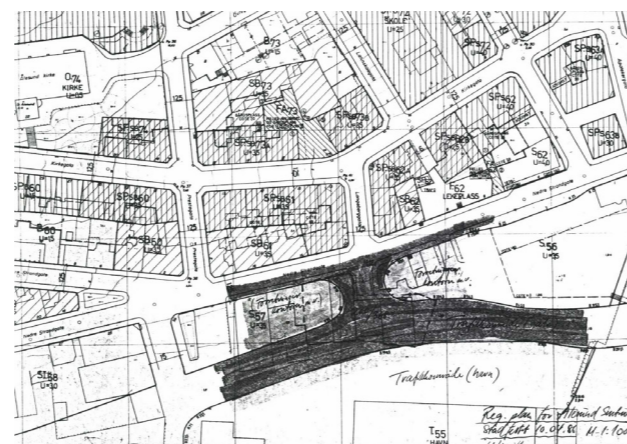
1983 - RIVING av Nedre Strandgt 17
 1988 - RIVING Av torvehallen

NS 17 rives etter tillatelse i 1983, for å legge til rette for parkering.
 Planlagte Keiser Wilhelmsgate er også en del av argumentasjonen ovenfor byggesakskontoret for å få revet bygget.

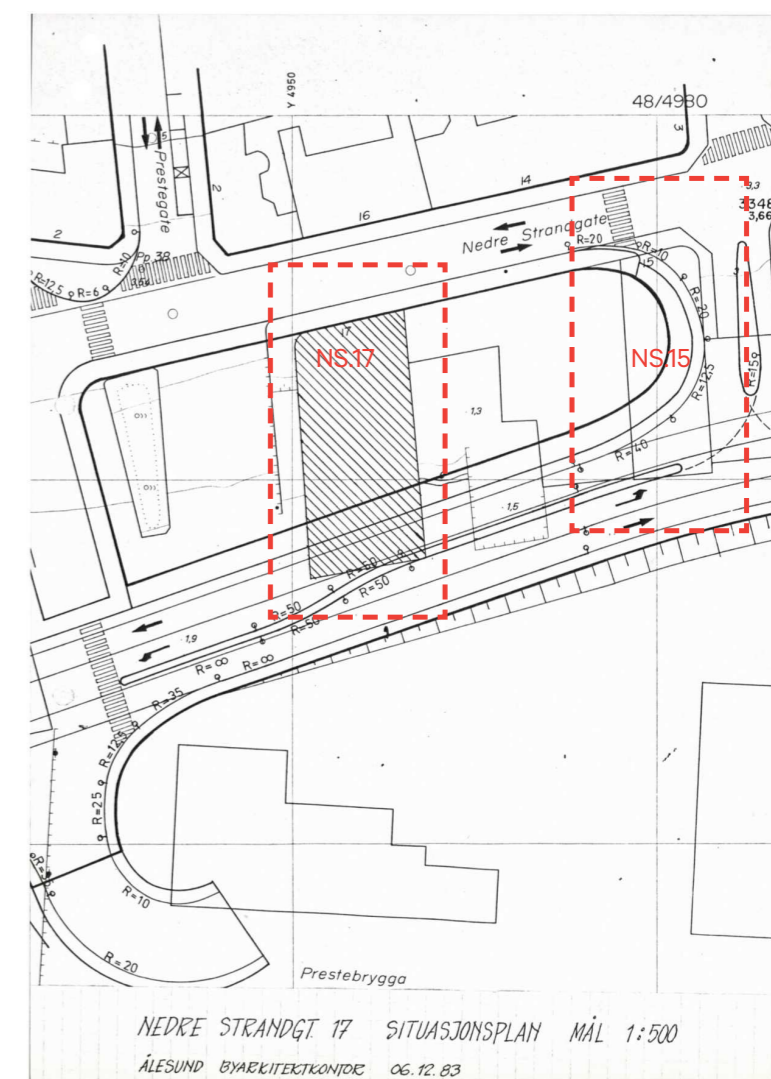
I reg.plan for den fremtidige veien, ser man at også nr.15 inkl. tilbygget er forutsatt revet for den planlagte veitrasseen.

1980-90 tallet virker å representere to tiår med stort forfall av pakkhuset. Tilbygget lager er i bruk både som verksted, lager og brakkerigg for byggeplass i nye torvehallen, mens det opprinnelige bygget står som lager eller tilsynelatende ubrukt.

Ulike leietakere har flyttet inn / ut og det er foretatt noen mindre ombygginger, men det virker som disse bruksendringene ikke er omsøkt hos byggesak.



Plan 2 - ombygging kontorer
 Ålesund kommunes arkiv - søknad "1988 - Endring blikkenslagerverksted"



NEDRE STRANDGT. 17 SITUASJONSPLAN MÅL 1:500
 ÅLESUND BYARKITEKTONOR 06.12.83

Ålesund kommunes arkiv - søknad fra "1983 - Søknad om rivingstillatelse"



Nedre Strandgate 1911-22 Mittet og Co
Sponland foto / www.arkivfoto.net / Ålesundgeologforening.net

Av pakkhusene vist på bildet over, står NS15 alene igjen som et vitne om den tidligere sjølinjen og havnens funksjon tilbake i tid. For å ivareta historiefortellingen i byen, med dens utviklingshistorie, er det viktig i seg selv at bygget bevares og gis innhold igjen. I en ny sammenheng vil bygget stå som et bindeledd mellom fortid og nåtid.

Byggets fysiske plassering ift. den kommende utviklingen av Sørsida og Kulturhavna, legger til rette for at bygget kan bli et koblingspunkt mellom gjenreisnings arkitekturen og den nye arkitekturen, slik at denne påvirker direkte inn og gir grobunn for de neste utviklingsgrepene.

Kulturminneverdi kan være utfordrende å måle i konkrete økonomiske tall. Men av sammenlignbare eksempler, hvor man har brukt eksisterende bebyggelse og kulturminner som område generatorer, ser man flere eksempler på at et områdes omdømme er bedret og derigjennom den

totale økonomiske verdien for stedet og omgivelsene har økt, gjennom å bruke historiske eller eksisterende bygg på stedet.

I tillegg kan man snakke om emosjonelle verdier, stedsverdi mht. forankring og forståelse av hvem og hvor vi er, og de fleste vil ha en forståelse av denne verdien. Med en bygningsmessig og teknisk oppgradering av NS15 er det åpenbart at dette kan generere mer verdi til sted, bygg og fremtidig utvikling.



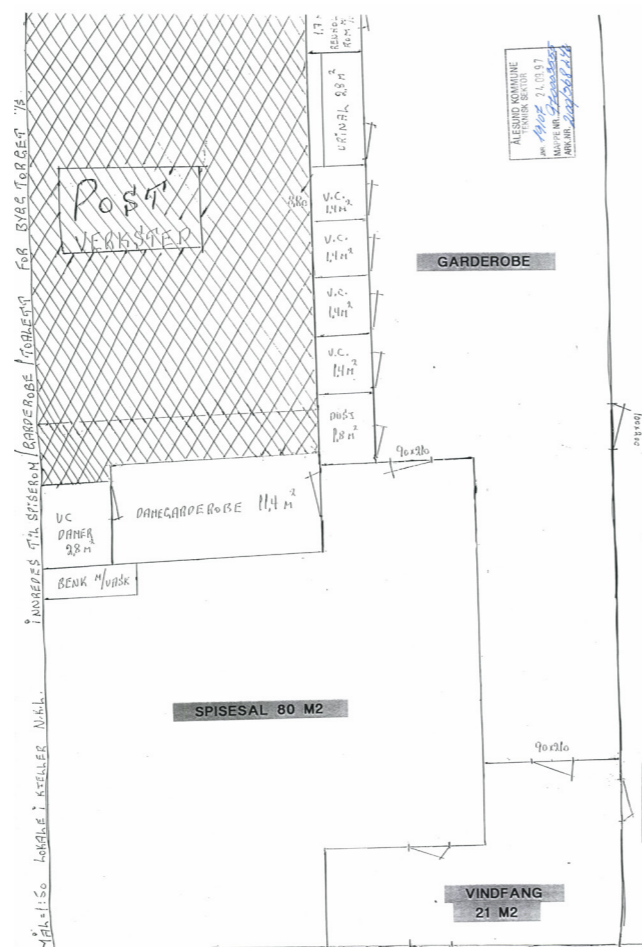
Nedre Strandgate 1911-22
Kulturminnesøk: Foto Sunnmøre Museum

DAGENS TILSTAND

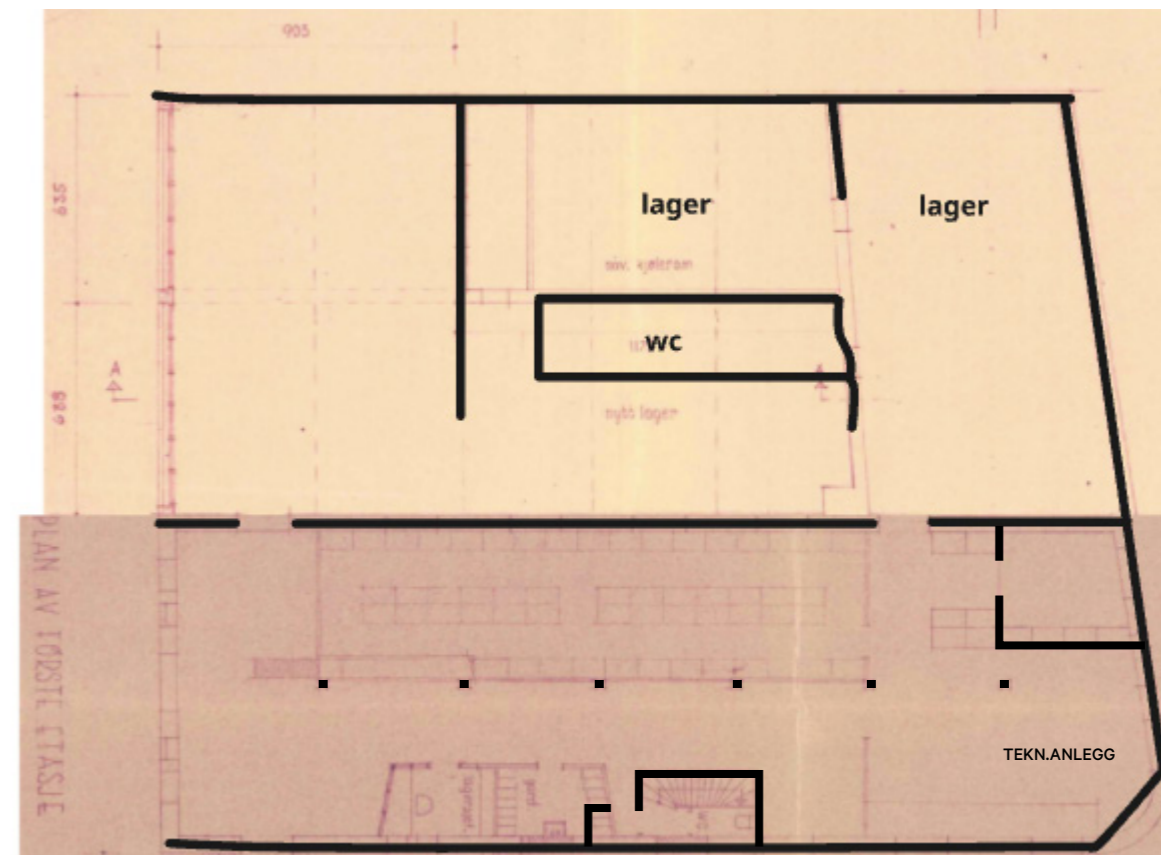
1997 - Ombygging til brakke

Ifm. riving av torvehallen i 1988 ble også mellombygget på tvers av Langeberggaten revet, og ramper / trapp til første etasje i NS15 ombygget.

Ved oppføring av "nye torvehallen" og boligblokkene, ble lageret ombygget til brakkerigg med spiserom og toaletter for arbeiderne på naboprojektet. Disse toalettene mm. står fortsatt i bygget. Skillet mellom vindfang og øvrige rom er senere tatt ned og arealet fremstår i dag som ett rom ut mot sørfasaden.



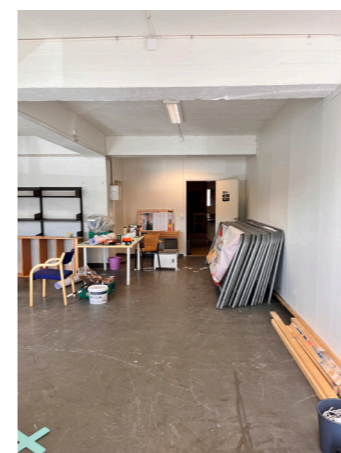
Plan 1, tilbygg
Ålesund kommunes arkiv - søknad "1997 - Midlertidig spisesal"



Plan U, ikke målfast - 2025
Egen sammenstilling - TW



Tilbygg
Foto: Trondheim Works 24/25





Skyveport med utenliggende hengsling
Tregulv fra byggeår



Originalt vindu, med smale profilerte sprosser



Takvindu på loft, antatt opprinnelig og kan benyttes som modell for replika



Originale vindu på nordfasaden, kan benyttes som modell for replika til vinduer i 3. etasje



Plan U med antatt opprinnelig tregulv mer eller mindre rett på grunn. Kan muligens ombrukes.



Gitter montert på innsiden av vinduer i plan U mot vest. Må antas å ha vært på alle vinduer plan U.



Robust konstruksjon, modifisert hvor skråavstivere er fjernet. Gjelder stort sett alle stolper.



Buet utsparing og vindu mot gate i plan U - originalt



Tildekket port / dør til Langeberggaten, plan U, mulig inng. på gateplan



Originalt vindu med inntakt belstning og foringer østfasaden

DAGENS TILSTAND

Bygget bærer preg av forfall og dårlig vedlikehold antatt de siste 40-50 år. I byggesaksarkivet finner vi det på 1980-tallet er omtalt ombygginger mv. av midlertidig karakter pga. fremtidig riving.

På tross av dette finnes en hel del av de originale detaljene intakt, konstruksjonene ser stort sett hele ut, sett bort fra fjerning av skråavstivere på en del stolper og det er fortsatt mange av de originale vinduene og gitterne på stedet. Alt dette er elementer som trolig er av langt høyere material- og håndverksmessig kvalitet enn hva en industriell prosess kan frembringe i dag, og er derfor i seg selv verdt å ta vare på da de trolig vil stå seg i lengre tid enn nye elementer.



Fasade mot sør / Brøggerplana



Fasade mot Nedre Strandgate / Langeberg gaten (google 2022)

DEL 2

NS 15 i en ny sammenheng

Nedre Strandgate, er sammen med Keiser Wilhelms gate, gaten som skal koble sammen eksisterende deler av byen og de nyere delene på Sørsida. Fra Helle broa og vestover, finner vi eldre bebyggelse, stort sett fra gjenreisningstiden på nordsiden av gaten, og nyere bebyggelse eller byggbare tomter på sørsiden av gaten, sett bort fra enkelte unntak. Nr. 15 er et slikt unntak i gatebildet.

Bygget er også det eneste innenfor Sørside planen, som er bevart, som vitner om den tidligere kaifronten som oppfylling og den planlagte forstøttelsen av Keiser Wilhelmsgate vil overskygge.

Bygget er altså koblingen mellom eldre bebyggelse og sentrumsdelene på Aspøya, koblingen mellom havn og øvrig bebyggelse i byen, og kan også bli en funksjonskobling mellom det frie kulturlivet og de mer styrte kulturaktørene som man planlegger for i Kulturhavna.

Slik kan bygget være en **brobygger** mellom tidligere tider og fremtid, og et **koblingspunkt** i byveven som sikrer forankring og tilhørighet ved å bygge videre på historien i de nye delene av bysentrum.

I det kommende kapittelet fokuseres det på plangrunnlaget, med intensjoner og betingelser for området og bygget. Samt en gjennomgang av allerede utførte aktiverende tiltak på "Kulturhavna" gjennom midlertidighet.



Nedre Strandgate 15 - - - -

Planavgrensning - Reg.plan for Ålesund sentrum sør
"Sørside-planen"

Ålesund Sentrum sentrale deler Sør - "SØRSIDAPLANEN"

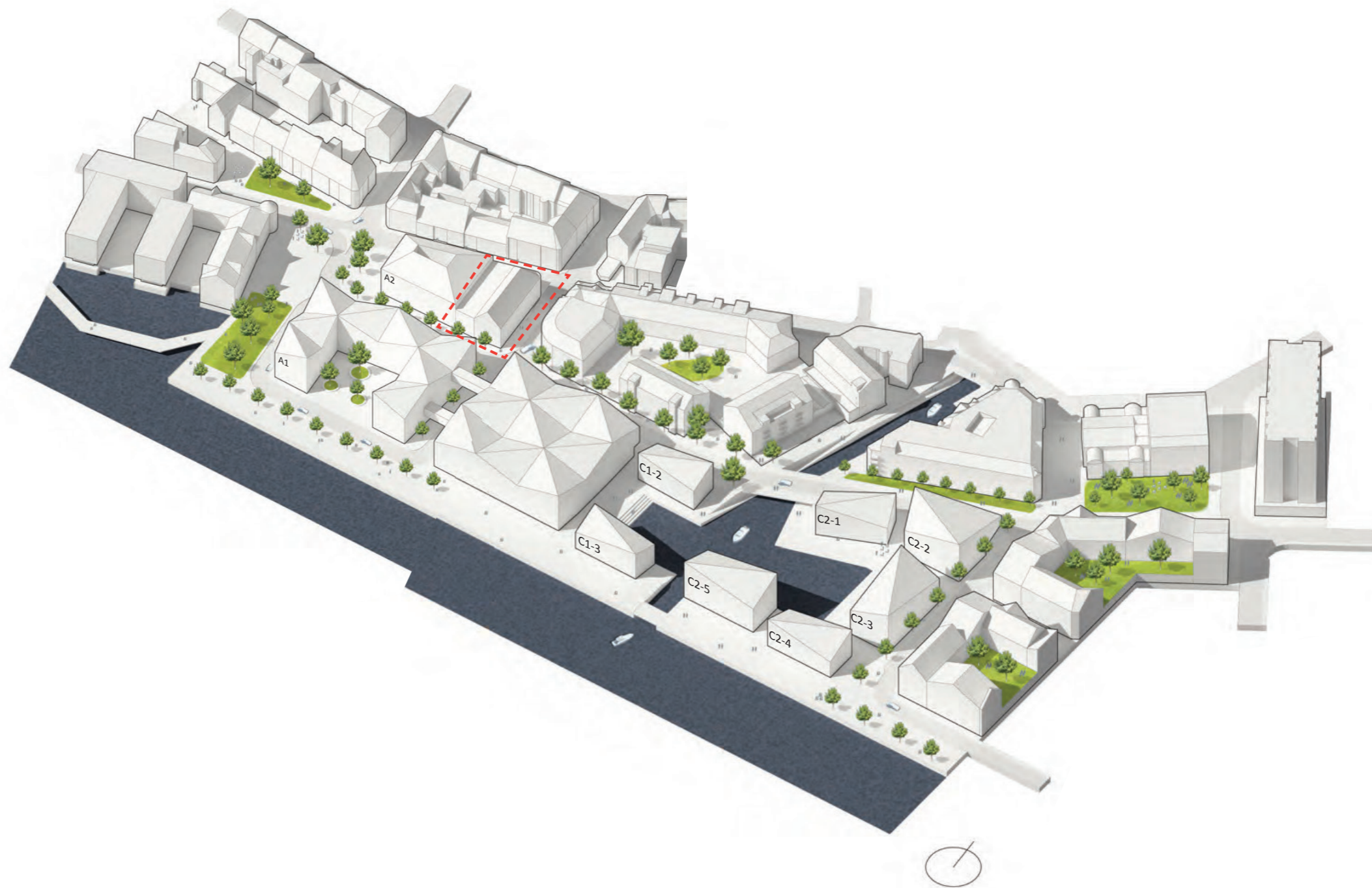
I reguleringsplan for de sørlige deler "Sørsidaplanen," er Nedre Strandgate 15 en del av **område A2** - Kvarvalsbebyggelse Vest, med grense tll område A1 og C - Kulturhavna.

Felt A1 og C1 er regulert til tjenesteyting / undervisning med henblikk på ny videregående skole og kulturskole.

Felt A2 er avsatt til **kombinert formål forretning / næring / tjenesteyting**. Felt C2 er regulert til visningsrom, atelier og galleri samt bevertningsarealer mv.

I planen er Nedre Strandgate 15, et av få bygg som er **regulert til bevaring**. Flere av de andre byggene på havneområdet rundt / ved utløpet av Brosundet, er forutsatt revet i planen, f.eks Devoldbygget, den gamle bussterminalen (Terminalen) og havnebygget som huser "Molo".

Bevaringen av NS15 er sikret både i plan og bestemmelser med **hensynssone H570_1**, men er begrenset til selve sjøbua / pakkhuset, og medtar ikke det gamle røykeriet / mellombygget, som tillates revet. Planen gir i tillegg rom for sammenbygging med ny bebyggelse mot vest, jf. illustrasjon til høyre,.



Ålesund Sentrum sentrale deler Sør - FELTA 2 / NS15

“Sørsidaplanen” er delt i ulike formålsområder i de vestlige deler av planen, mens nye byggeområder forøvrig stort sett er avsatt til sentrumsformål.

§ 3.2 - Område A

(...) Bebyggelsen skal overordnet innordne seg gatestrukturen og fremstå som en kvartalsbebyggelse. (...)

Hensikten med bestemmelsen er å **skape naturlig forlengelse av sentrumsstrukturen**. I den forlengelse kan man også påpeke forbindelsen som NS15 har til den eldre bebyggelsen i sentrum som kulturminne, ikke kun som struktur.

Feltet er avsatt til kombinert **formål forretning / næring / tjenesteyting**. Kulturformål kan tolkes til å være del av formålet “tjenesteyting”, så fremt det ikke gjelder offentlige kulturformål, men mer kommersiell aktivitet feks i kombinasjon med salg ell. Det er opp til planmyndigheten å ev. godkjenne fremtidig kulturformål som tjenesteyting ved at de ev. har en vid tolknig av formålet, da kulturformål ikke er eksplisitt nevnt i planens bestemmelser.

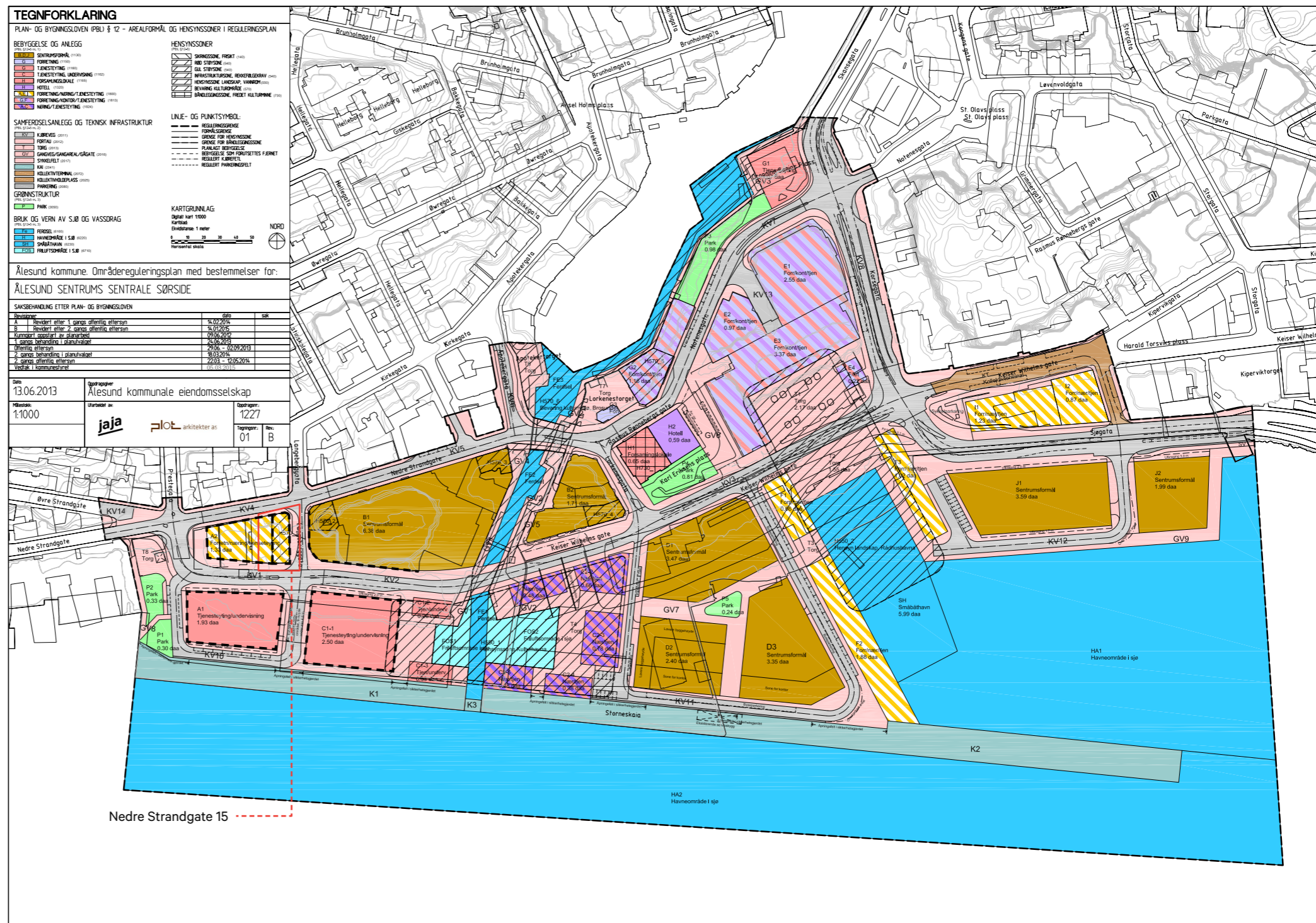
§ 3.2.2. - Område A2

(...) **Alle fasader ut mot de omkringliggende gater skal bevares**. Ved vestfasaden åpnes det opp for en forbindelse med ny bebyggelse.(...)

Fellesbestemmelser til planen (§7.4) angir at ikke alle krav for vernet bebyggelse gjelder for NS15, hvor det tillates sammenbygging med tilliggende bygningskropp, dog med en “megler” i mellom. Basert på historisk dokumentasjon i forrige kapittel kan man spørre om dette er et riktig fravik fra kravene for NS15 gitt at eksisterende bygg mot gaten er planlagt som en del av det eldre anlegget og det i et historisk perspektiv har vært et gårdsrom med viktige tilleggsfunksjoner langs byggets vestfasade.

Når det gjelder utbedring, utskifting og restaurering av bygningsdeler gjelder bestemmelser i planens § 7.4. Det utheves at originale deler **skal bevares**, og ev. defekter ell. repareres dersom mulig iht. antikvariske prinsipper. **Alle endringer er søknadspliktige jf. PBL §20-1**. I tillegg til fasader, fasadekomponenter og originale bygningsdeler for øvrig, nevnes opprinnelige trapper, trapperom og deres dører særskilt som verneobjekter.

Trapperom er typiske elementer som vil få mange nye krav ved ny bruk av bygget for øvrig. Det vil trolig kreves en ekstra innsats for å kunne bevare disse i sin opprinnelige form.

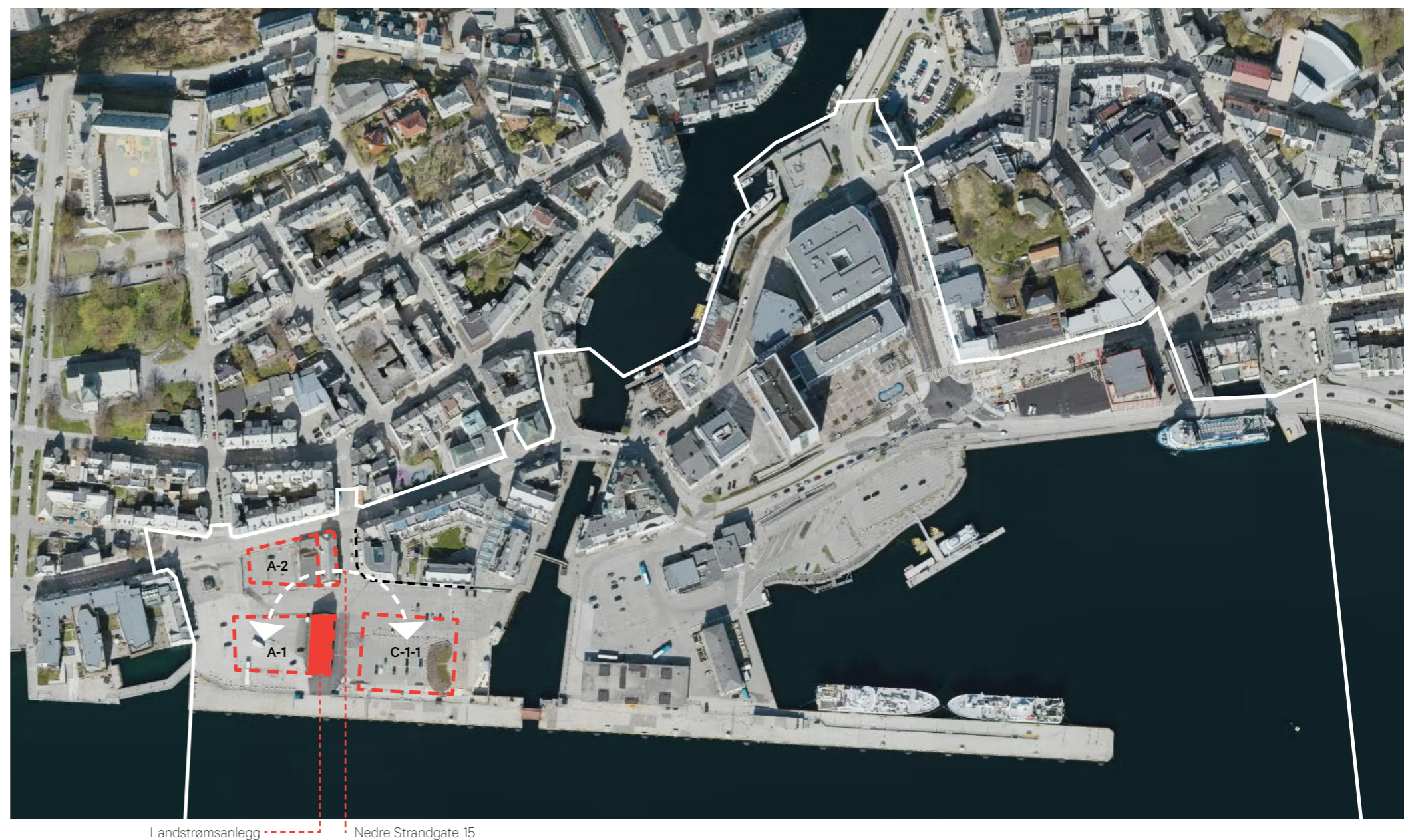


Ålesund Sentrum sentrale deler Sør - EKSISTERENDE SITUASJON

Som starten på arbeidet innenfor planen på den vestlige siden av broundet, er den planlagte forlengelsen av Keiser Wilhelms gate mot vest. Vegen skulle i utgangspunktet være påstartet 2024. Nå med uviss utsettelse.

Det er dessuten etablert landstrømsanlegg for havna innenfor planens område A-1. Bygget deler det store området i to og kan ikke sies å oppfylle intensjoner og bestemmelser i planen vedr. aktive fasader, formål eller mulig sammenbygging av felt A-1 og C-1-1.

I forlengelse av dette kan man tenke at det er desto viktigere at NS15 fylles med program og formål som forsterker områdene rundt, forbindelsene til byen og en attraktiv første etasje som motsvar til landstrømsanleggets lukkede bygningskropp, som kan komme til å virke som et stengsel og barriere i fremtidig situasjon.



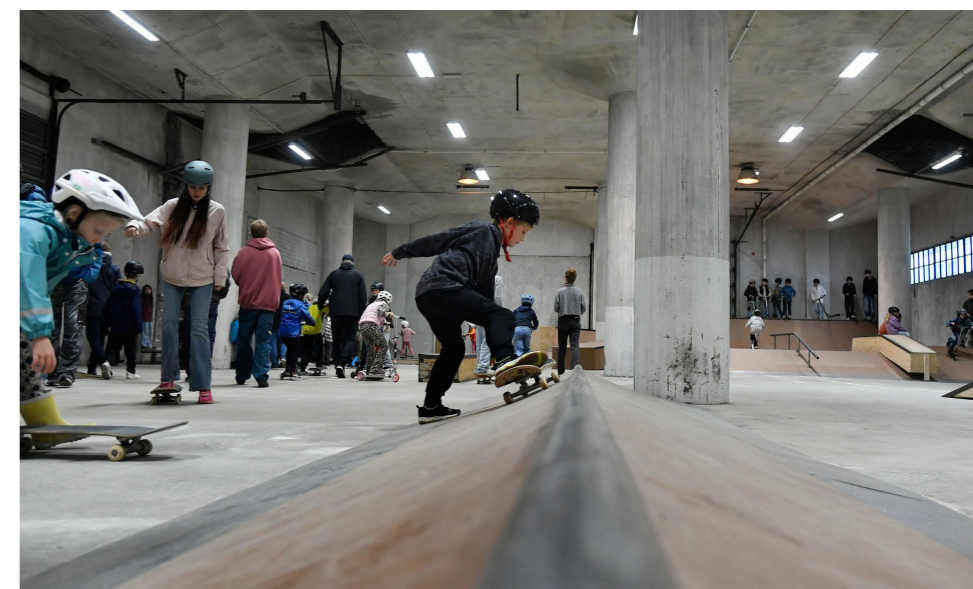
Tidlig aktivering - KULTURHAVNA Trondheim Works

Midlertidige Kulturhavna ble etablert og utviklet 2024. Ønsket var en tidlig aktivering av byrom i påvente av planlagt utvikling. Slik får man testet mulig bruk, som også kan bli mer permanente tiltak i fremtidig situasjon. Med utstrakt medvirkning ble prosjektet forankret blant frivillige og organiserte, med en tanke om at lokal forankring og tilhørighet vil øke bruken, eierskapsfølelsen og tilstedeværelsen av brukere av området.

TW var med å utvikle en helhetlig plan for Kulturhavna som multiarena som legger til rette for aktivitet utendørs, forsterket av muligheter for å samles inne under tak. Aktiveringen var delt i ulike hovedtiltak:

- “Den grønne øya” - ble etablert for å teste vekster i havneområdet, hvor tanken var å drive denne som en planteskole, hvor trær og busker kan flyttes til riktig lokasjonen innenfor planen på senere tidspunkt. Utført i tett samarbeid med Ålesund kommunes Avd. for Prosjekt, Miljø og samfunn
- Mikrohusene - rom for ulik aktivitet. Utstillingsrom for akvariet i Ålesund mtp. havet som økosystem, teateret vårt, kuturskolen, bandøving mv.
- Badstu og badestamper - plassering og planlegging av skjermet område for badegjester.
- Skatehall i Devoldbygget - tilrettelegging og bruksendring av godsterminalen til et klubbhus for Ålesund Rulleforening. Et lavterskel tilbud, som har gjort at både unge og voksne oppsøker sentrum og får en tilhørighet til Kulturhavna.

Med relativt enkle tiltak var det overordnede målet å få Ålesundere til å endre tankesett og se at dette også kan bli et sted for opphold, sammenkomster, lek og fornøyelse. En del av den attraktive byen, ikke kun som logistikk område for havn og parkeringsplasser. Aktivitet på området forsterker også eksisterende tilbud som Terminalen og Molo.



DEVOLDBYGGET - midlertidighet Trondheim Works

Som del av den tidlige aktiveringen ved Kulturhavna, var et av tiltakene å legge til rette for Ålesunds Rulleforening som leietaker i Devoldbygget. Her er det etablert ca. 1000kvm skate-areal, med relativt enkle og kostnadseffektive grep.

Den største utfordringen var å få godkjent en midlertidig bruksendring av bygget. Dette innebar bla. en del tiltak knyttet til brannsikring. I tillegg var det også utfordringer mtp. at bygget ikke er tilkoblet et lukket avløpsanlegg.

Lagerbygget står delvis på oppfylte masser og delvis på den opprinnelige kaikonstruksjonen, hvor særlig dekke er av dårlig forfatning. Kartlegginger har vist at dette må utbedres innen relativt få år. Derfor var det et stort fokus i prosjektet å ikke legge ned mer penger i tiltak enn at dette kunne forsvares i et relativt kort tidsperspektiv.

Rullehallen viser tydelig at den utdaterte lagerhallen, som i gjeldene plan er forutsatt revet, kan ha stor nytteverdi for en spesifikk gruppe mennesker, i dette tilfellet alle som synes det er morsomt å rulle på to eller fire hjul. Med deres tilstedeværelse og bruk av storneskaia til noe annet enn trafikk terminal, ser man tydelig at stedet har en stor bruks- og sosialverdi for Ålesundere allerede. Hallen benyttes av et stort antall mennesker, voksne og unge, nesten hele døgnet.

Slik kan midlertidige tiltak vise at eksisterende bygg og steder har stor verdi slik de står.



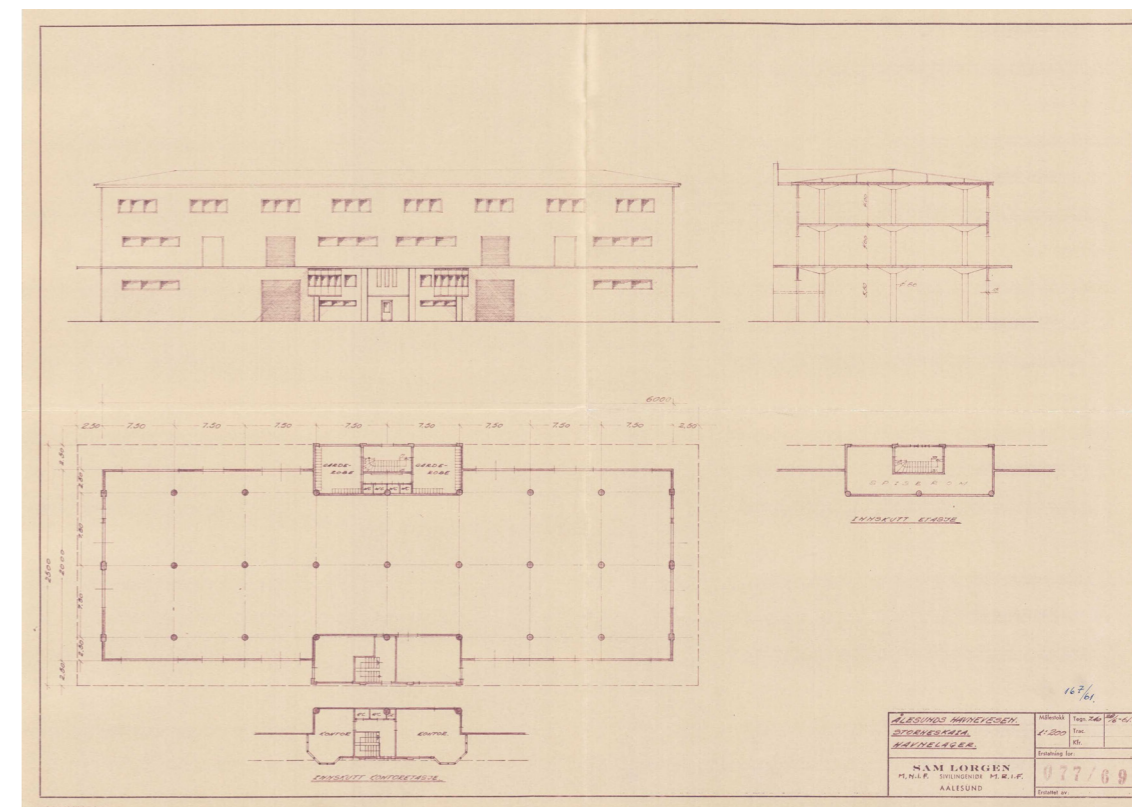
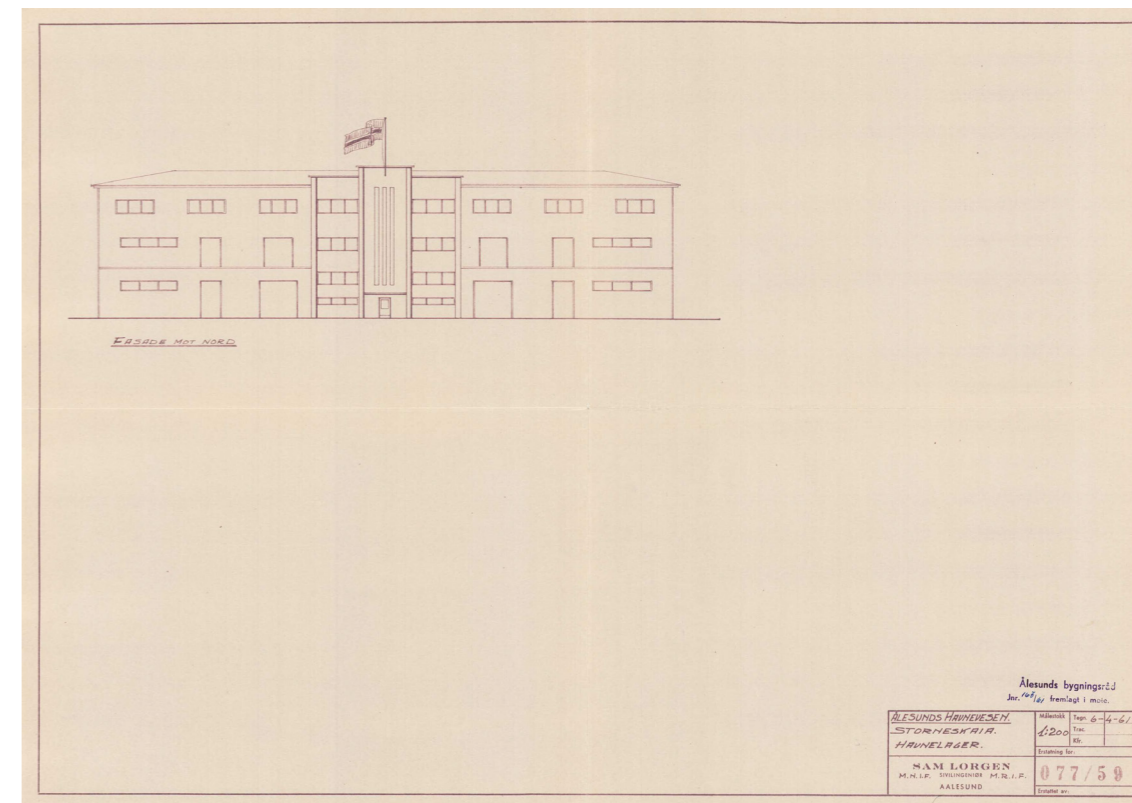
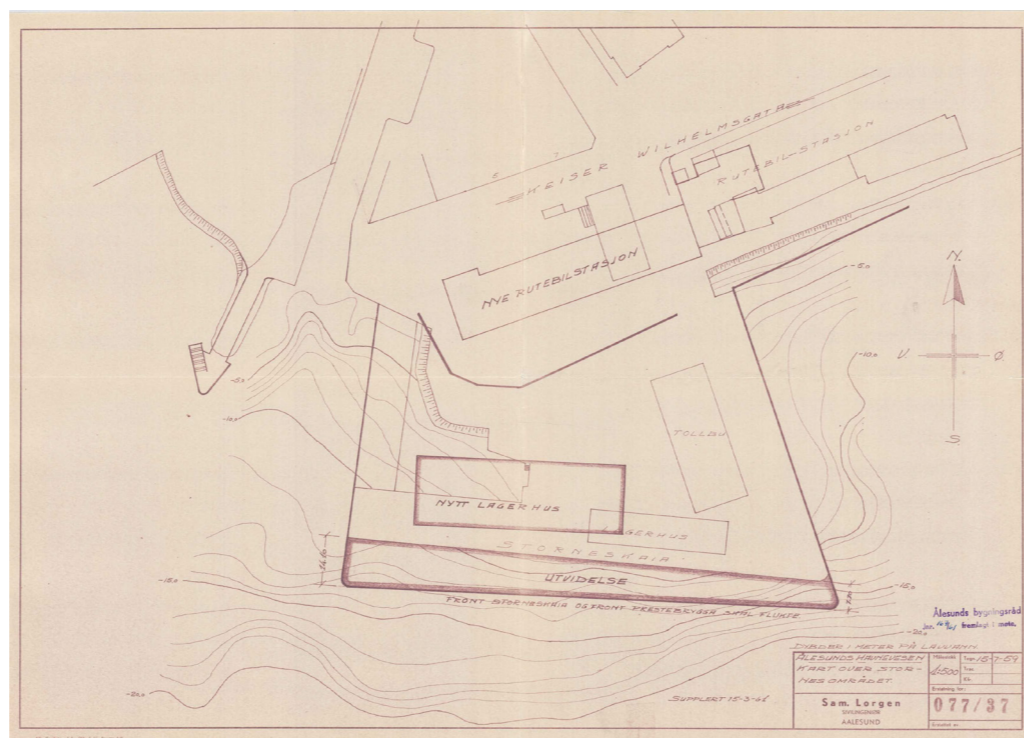
DEVOLDBYGGET - historien

Det nye havnelageret ble omsøkt i 1961, etter at Storneskaia var etablert og utvidet. Eksisterende lagerhus på Storneskaia ble revet til fordel for nytt og større.

Lagerhuset er prosjektert og omsøkt i tre like etasjer, men planlegges allerede ved søknadstidspunkt å kun oppføres med en etasje. Bygget er en helstøpt betongkonstruksjon med bærende søyler og dekker. For å kunne ta fremtidig planlagt last av utvidelse til tre etasjer og lagervarer, virker konstruksjonen overdimensjonert som den står i dag, med store søyler og plasstøpte kapiteler.

Bygget har gjennomgått ytterst få endringer siden oppføring, og har bestått som lagerbygg helt frem til Sørsida Utvikling overtok bygget på vårvinteren 2024.

Garderobene og administrasjonsdel, hhv. nord og sør på bygningskroppen, forholder seg i liten grad til lagerhallen. Garderobene har kun tilkomst utenfra og ingen direkte forbindelse inn til hallen, mens den sørlige delen, med administrasjon, og tidligere havnekontor, har en enkel forbindelse til hallen. Det er utgang til kaia fra hallen via lager og / eller adm.delen i sør.



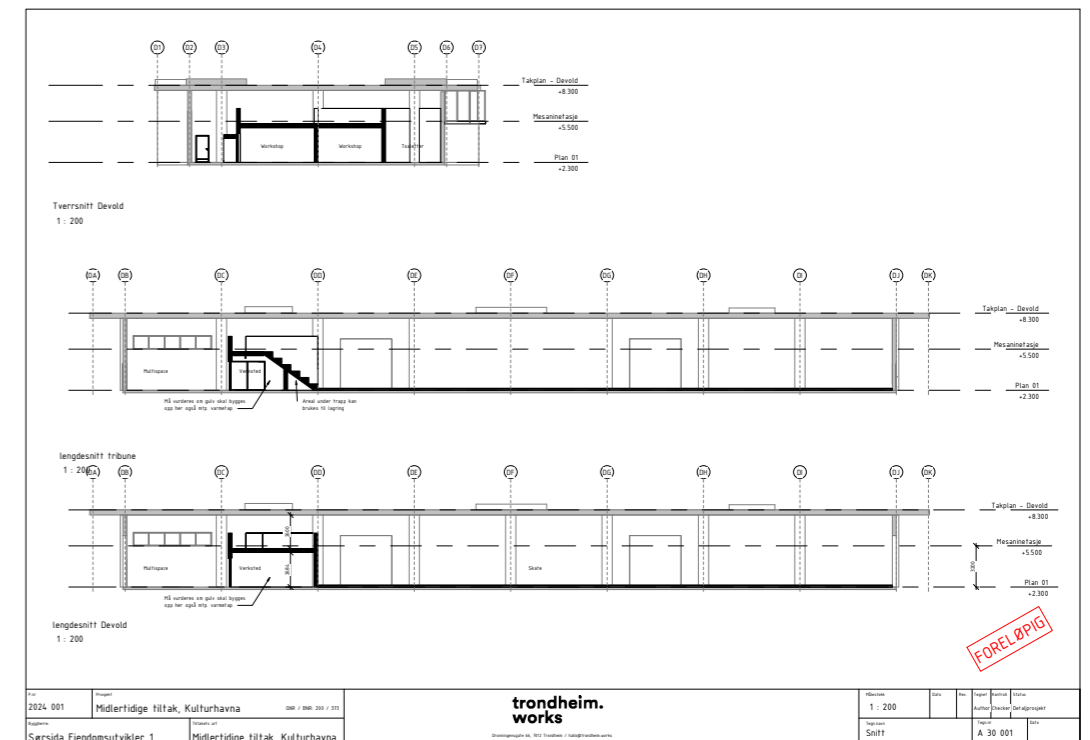
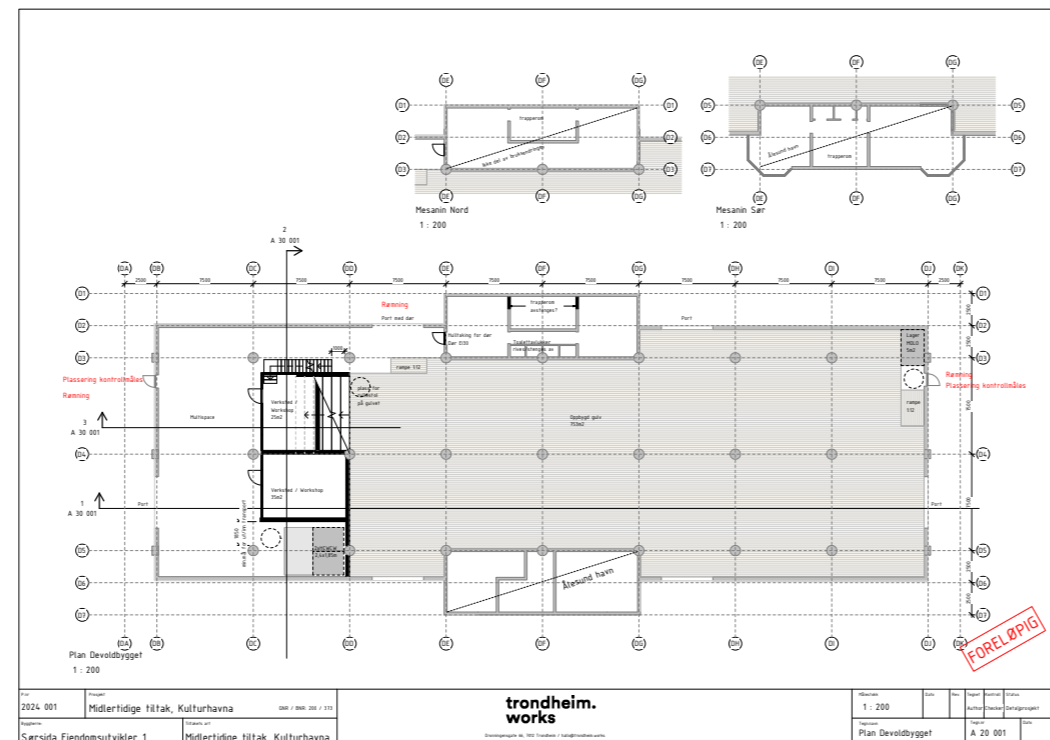
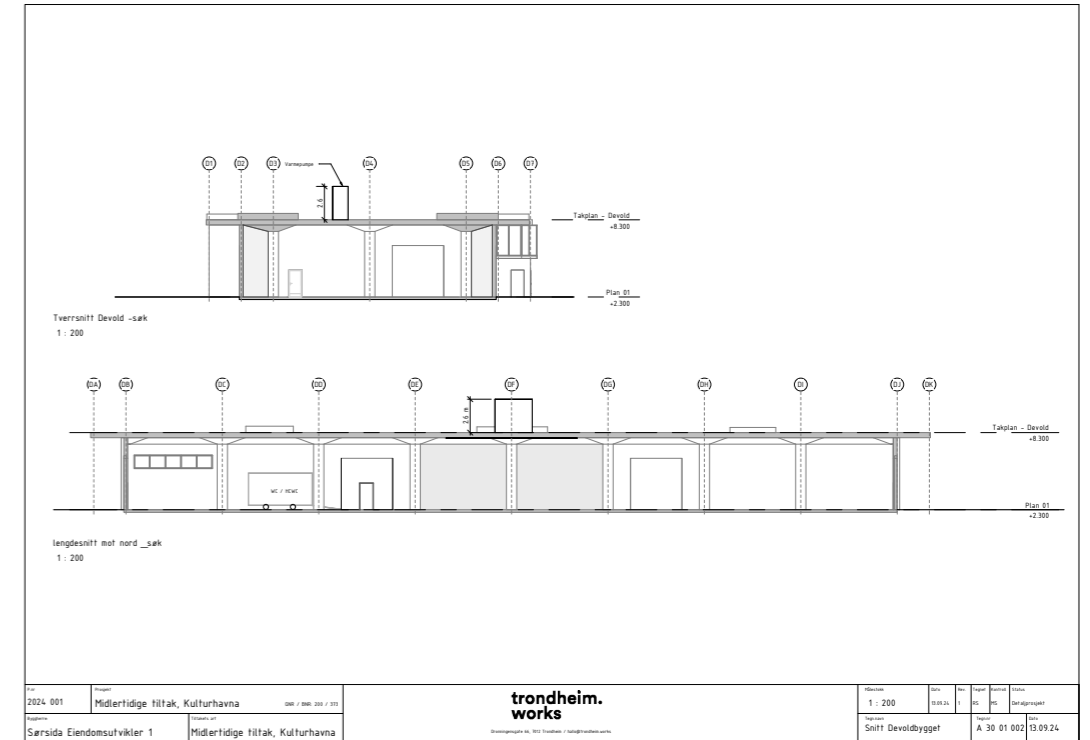
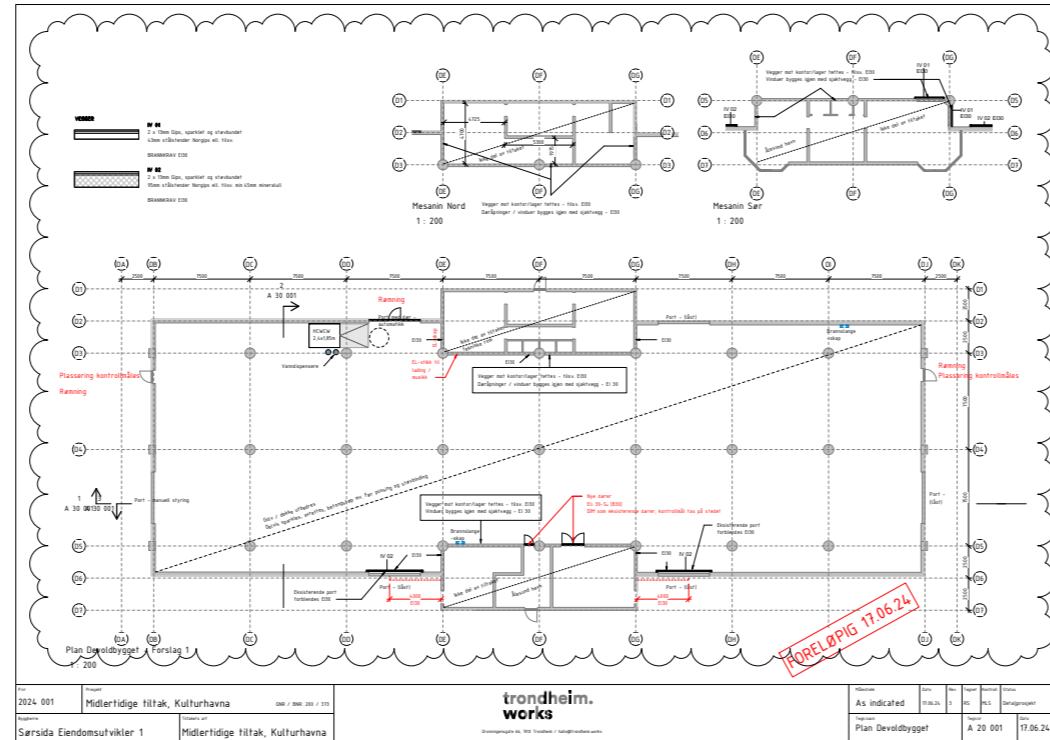
DEVOLDBYGGET - prosess og erfaring

De fysiske tiltakene som er etablert og ses i rollehallen i dag, kan synes å være av begrenset art og ikke særlig mange. Men for å komme dit viser prosessen at selv enkle tiltak krever flere involverte og noen samlende krefter som har overblikk. Og noen som drar prosjektet i riktig retning slik at man kan lande trygt innenfor budsjett og til riktig tid med et prosjekt som har de riktige tillatelser og ivaretar alle lovmessige krav.

Tiltak i Devoldbygget bygger på en tilstandsvurdering og kartlegging av eksisterende bygningskropp. (Norconsult 2023). Det var bra å ha tilstandsrapporten i bunn for vurderinger av nye tiltak.

Dessverre tok søknadsprosessen uforholdsmessig lang tid. Dette da det ble søkt for tidlig, og hverken formål (aktiviteten) var helt avklart eller dernest hvilke krav dette utløste. I de fleste transformasjonsprosjekter er det snakk om endring av et byggs bruksområde fra tidligere bruk. En bruksendring iht. plan og bygningsloven er en formalitet som MÅ være i orden. Å ha klart for seg hva man ønsker med et bygg og kartlegge alle krav som må oppfylles i den forbindelse, er viktig i alle transformasjonsprosjekter av lignende art.

Gjennomføringen av de fysiske tiltakene gikk relativt greit og hurtig når de utførende først kom i gang etter at alle forhold var avklart og de riktige tillatelser var gitt. I den forlengelse så man i dette prosjektet at det er viktig å skille på deler av et prosjekt som følger av de søknadspliktige tiltak, i dette tilfellet f.eks brannsikringselementer, og andre tiltak som utbedring av gulv for skate ell. som leietaker kunne stå for selv.



DEL 3

Mulighetsrom

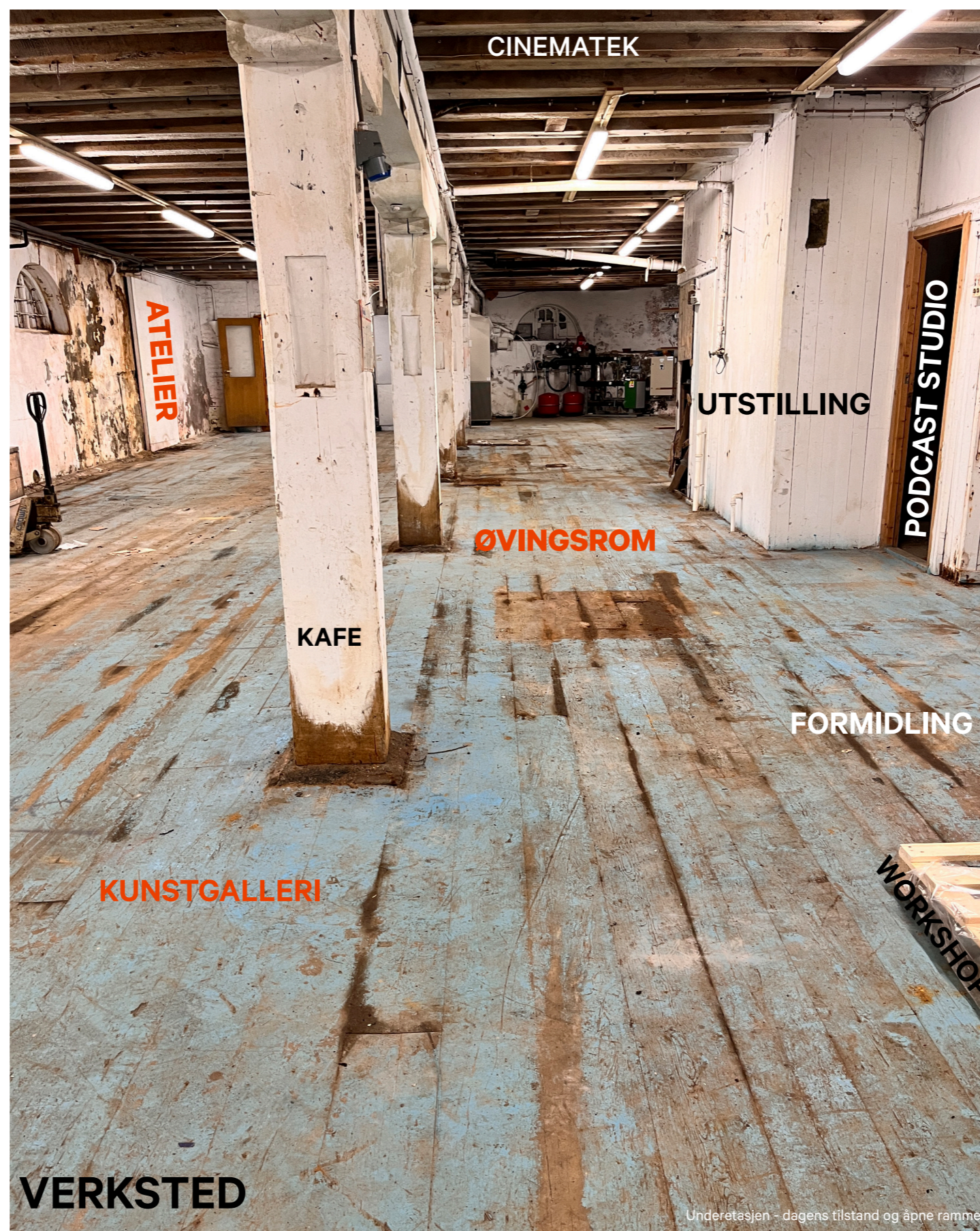
Eksisternde bygg som ramme for kultur

Arkitektur som verdiskaper

MULIGHETSROM-VERDI

Mange steder skriker kulturaktører etter samlingssteder og / eller steder å produsere kulturen som vi andre kan se utstilt eller som publikummere i en sal. Det samme gjelder i Ålesund. En mapping av eksisterende fasiliteter og aktører, og tilbakemeldig fra disse, viser at det er et stort behov for atelierplasser og produksjonsfasiliteter i byen.

I det neste kapitlet fokuseres det på innhold og muligheter, for å få bygget også til å bli et bindeledd og tilskudd til allerede eksisterende funksjoner i byen, og for et mer kontinuerlig nett av kulturrom i byveven. I tillegg har vi sett på en del relevante referanseprosjekter med overføringsverdi til en videreutvikling av NS15 og området for øvrig.



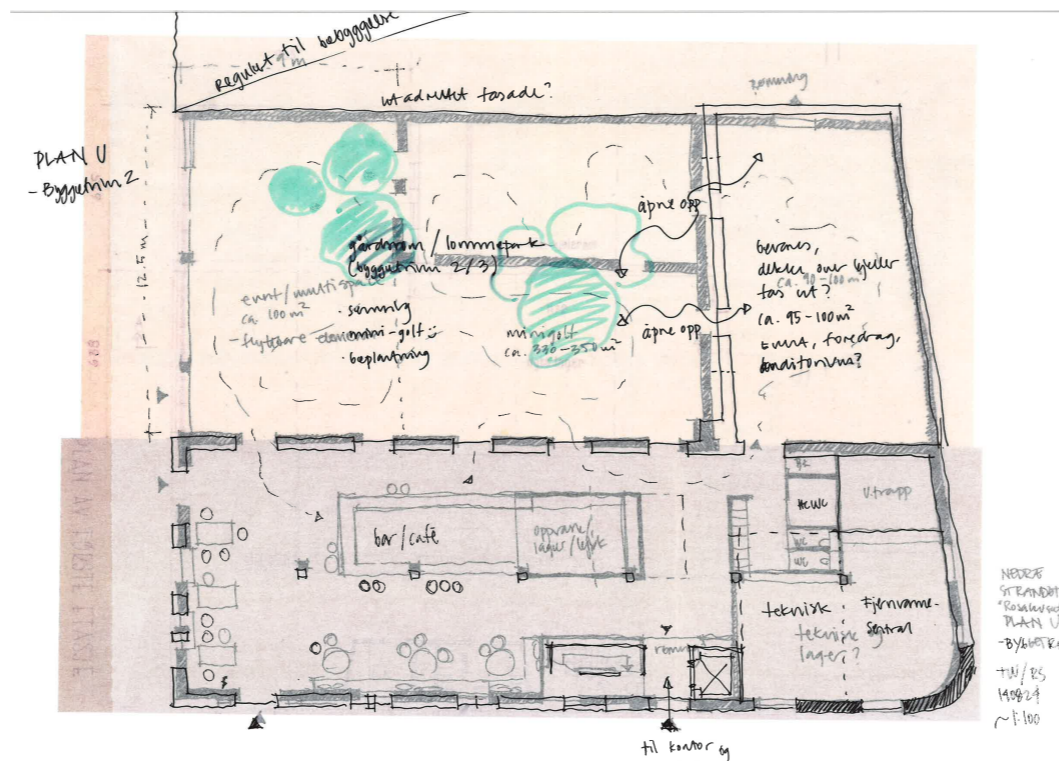
Underetasjen - dagens tilstand og åpne rammer

En overordnet kartlegging av kulturell virksomhet i sentrum av Ålesund, viser en relativt stor tetthet av virksomheter i nærheten av NS15. Studier av andre virksomheter i by, viser at en samlokalisering forsterker tilbudene, ikke utkonkurrerer, derfor bør man legge til rette for flere aktører også på Sørsida.

For å øke aktiviteten på Sørsida og etablere flere aktiviteter i et midlertidig eller mer permanent tidsperspektiv, er det ønskelig å legge til rette for et kulturrom i NS15 som kan forbinde og forsterke allerede eksisterende aktører med nye offentlige aktører med planlagt bibliotek, undervisning mv. på Sørsida.



Planavgrensning - Reg.p
"Sørside-planen"



MULIG BRUK

Innledende skisser (2024) og tidligere arbeider, viser et stort brukspotensial for NS15.

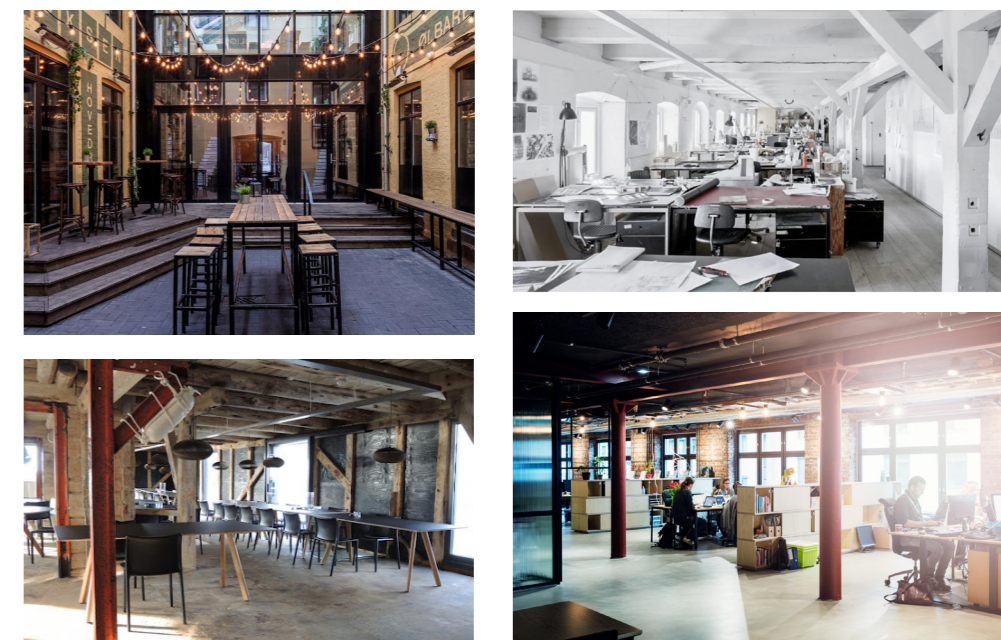
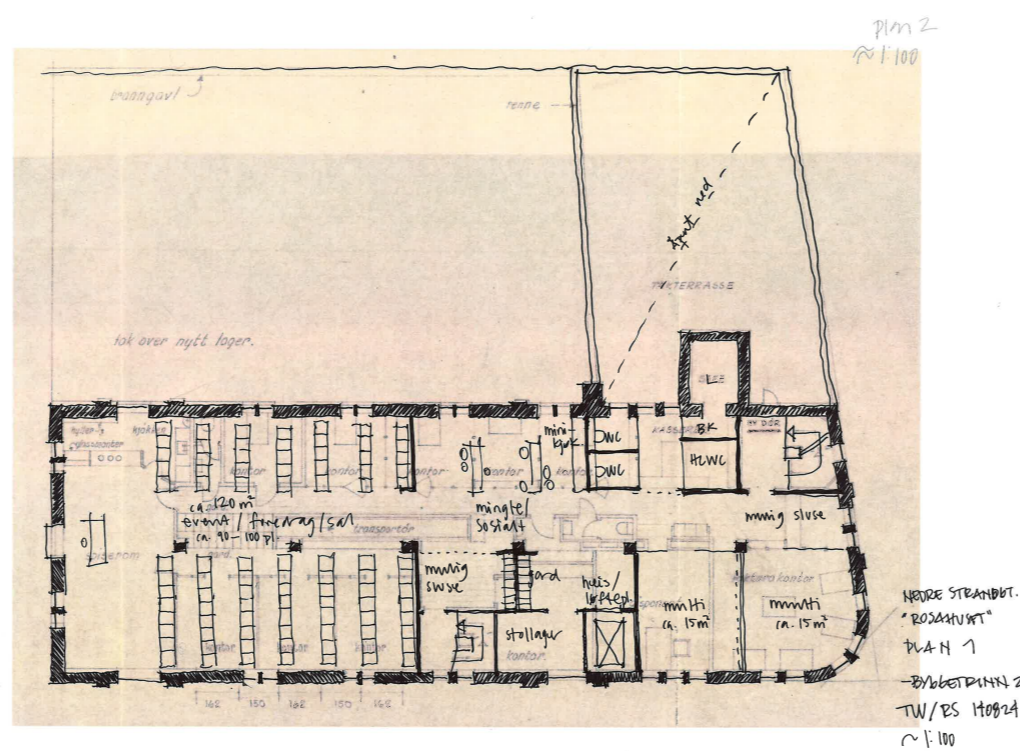
Bygget har en del generelle kvaliteter som gjør det relativt fleksibelt for endret bruk:

- enkel struktur
- gode lysinnslipp
- en relativt smal bygningskropp med gode muligheter for gjennomlys
- tilgjengelige fasader på 3-4 sider

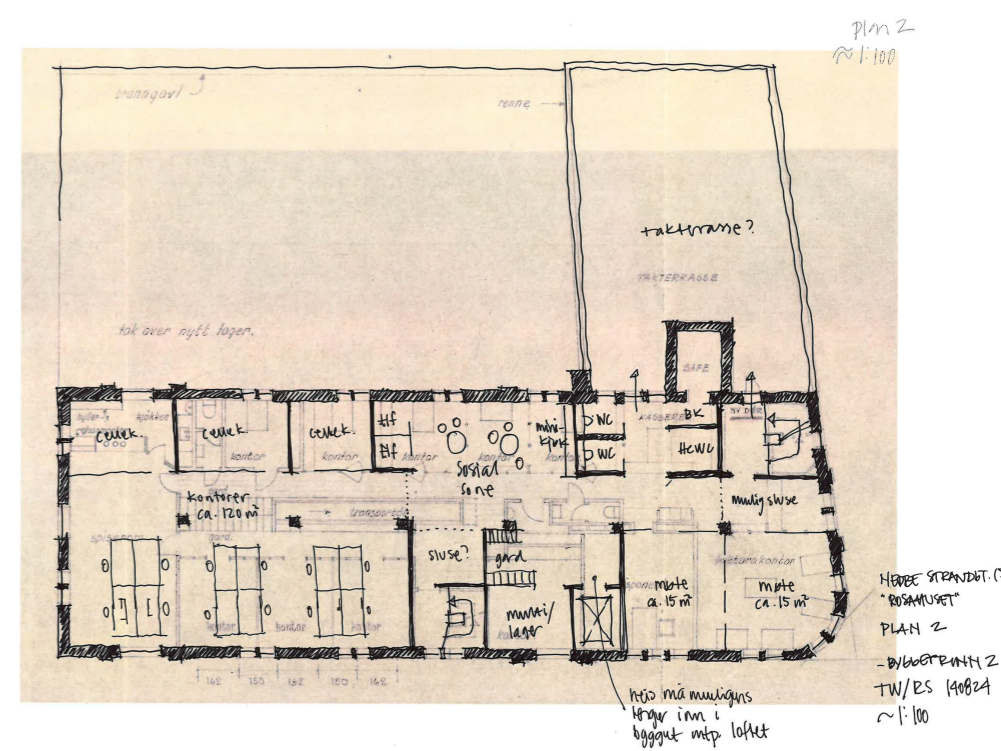
Skissene avdekker noen behov, som henger sammen med bruken, men nesten uten unntak vil det kreves heis og ekstra/utvidet trapp i bygget for å kunne fylle etasjer over bakkeplan med aktivitet.

Det er gjort en vurdering av bygget mtp. kunst, galleri og ateliervirksomhet opp mot fra i PBL. Se neste side. Rapporten belyser behov som vil være gjeldene for mange ulike kulturspråk.

En skikkelig behovskartlegging og programmeringsprosess sammen med mulige brukere av bygget blir vesentlig for å kunne svare til brukernes behov, og også for å se på sambruks- og synergieffekter mellom ulike brukere. Typisk kan det være arealbesparelser i noen typer samlokalisering når man snakker om flerbruk. Samtidig setter det større krav til rom og byggets fleksibilitet, samt at driftsmodeller kan ha en betydning. I dette mulighetsstudiet er det derfor ikke foreslått nye oppslag for endringer.



Relevante referanser i mulighetsstudiet; Kulturhuset - Oslo, Atelier / tegnesaler KADK - København, Kami - Skottholmen (KIMA Arkitektur), Sentralen - Oslo (KIMA Arkitektur/Atelier Oslo)



Utdrag fra forenklet mulighetsstudie av "Rosabygget" NS15 TW 2024

Kartlegging NS15 for mulig leietaker

Nedre Strandgate 15 "Rosahuset." Gnr. Br.nr 200/368

Det er ønskelig å kunne leie ut deler av Nedre Strandgate 15, delen som er bygget til i 1960, til Kunstfagskolen. De skal benytte arealene i 1. etasje til atelier for 2-3 personer.

Notatet redegjør for planstatus for bygget, tiltak som trolig kreves i kommunal saksgang og ARKs vurdering. Byggetiltak / oppgraderinger som følge av krav, ønsker osv. er ikke omtalt.

Plangrunnlag:

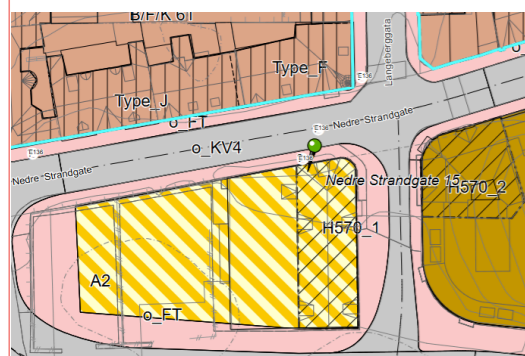
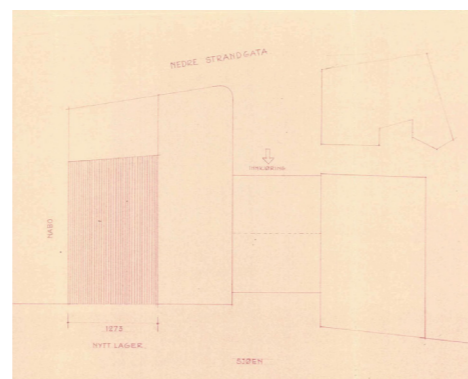
Eiendommen er regulert av følgende planer:

- Reguleringsplan for Ålesund sentrale sørside med bestemmelser, gjeldende fra 05.03.2015.
- Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

I plan er eiendommen regulert til forretning / næring og tjenesteyting.

Kommundelplanen kombinert bebyggelse og anlegg.

Den eldste delen av bygget er regulert til bevaring og underlagt hensynssone bevaring kulturområde (H570) i reguleringsplanen. Tilbygget er i planen forutsatt revet i sin nåværende form.

**Godkjent formål / Bruk:**

Tilbygget er oppført og omsøkt som **lager** i 1964 (sak 200/368)

som ligger til grunn for videre prosjektering og utførelse av tiltak. Brannkonsept vil sette krav til type brannvarsling, rømningsmuligheter osv.

Det kan også bli behov for andre prosjekterende, som f.eks RiV (VVS-anlegg), men vi vil argumentere for flere fravik fra TEK17 med bakgrunn i midlertidighet og uhensiktsmessige økonomiske investeringer ved søknad.

I telefonsamtale med ÅK byggesaksbehandler Mathilde G. Bergersen i dag, har hun bekreftet omfanget ift. Søknad. Og samtidig åpner hun opp for en mulig behandling i juli måned, dersom hun/de får noe tid til dette. Saken trenger ikke behandles politisk.

/ RS

På tegning av 1997 ifm. Etablering av midlertidig spisesal, er deler av arealet omtalt som verksted. Men vi finner ikke at dette er en omsøkt og godkjent endring i kommunens arkiv.

Tiltak dersom utleie / etablering av kunstfagskolen:

- Søke om midlertidig bruksendring (på ubestemt tid) fra lager til atelier/verksted.
- Søknad om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan, da tilbygget er forutsatt revet.
- Søke om ev. Dispensasjon for formål i reguleringsplanen. Det må verifiseres om atelier / verksted ell. kan ligge til godkjent formål: tjenesteyting.
- Muligens søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene
- Søke ev. fravik fra tekniske krav (TEK17) begrunnes i midlertidighet.
- Ev. avklare arealenes tekniske tilstand når det gjelder f.eks inneklime, vann og avløp (tilknytning, brukbarhet osv) EL osv. tilfelle søknadspliktig/behov for oppgradering.
- Trolig må brannrådgiver engasjeres for å utarbeide brannkonsept.
- Utførelse/opparbeiding av arealene som følge av dette

Vurdering:

Ut fra vårt syn er arealet godt egnet til ønsket bruk, men da formålet ikke er innenfor "lager" og vil benyttes til permanent opphold (ikke sporadisk) kreves det søknad med endring av bruk. Ved slik søknad skal i utgangspunktet alle passende krav fastsatt i byggt teknisk forskrift oppfylles.

Ved tiltak må man da definere bruken noe mer (skal det f.eks benyttes materialer med høy brannenergi, skal arealene tidsvis nyttes som åpent galleri, skal noen ha atelieret som arbeidsplass osv.) Dette trengs bla. for å fastsette riktig risikoklasse og brannklasse, for å vite hvilke tiltak som kreves ved opparbeiding, søknad og ev. krav fra andre myndigheter.

**Krav og unntak**

Kulturroms pågående arbeid med veilederen "Kultur i eksisterende bygg" tar sikte på å være en "Håndboken som viser vei når du vil ta i bruk eksisterende bygg eller lokaler til kulturformål." Ut fra utdrag frigitt i august 2025, og vurderinger over gjort av NS15 om å etablere et atelier, peker på de samme krav og behov.

REFERANSER:

Lokale referanser med overføringsverdi

Det finnes mange eksempler i Ålesund på at eksisterende bygg, med og uten kulturminneverdi, har blitt restaurert eller ombygget og gitt nytt liv, og derigjennom tilført området, bygget i seg selv eller hele byen mer verdi.

Løvenvold kino er et godt eksempel på tilbakeføring og hvordan videreutvikling av jugendbygg også passer inn i en moderne by. Bygget er fredet, og tilbakeføring og restaurering er gjort etter alle kunstens regler, med offentlig støtte.

Det finnes mange gode eksempler på bruk av jugendbebyggelsen i Ålesund, til bespisningssteder, hotell og forretninger mv. Med direkte sammenligningsverdi til NS15 er det flere pakkhus som er fylt med annen aktivitet enn opprinnelig i Ålesund og verdt å nevne. Bla. kjente hoteller som **Brosundet** og Waterfront er begge innpasset i betydelig transformerte pakkhus, med gode løsninger.

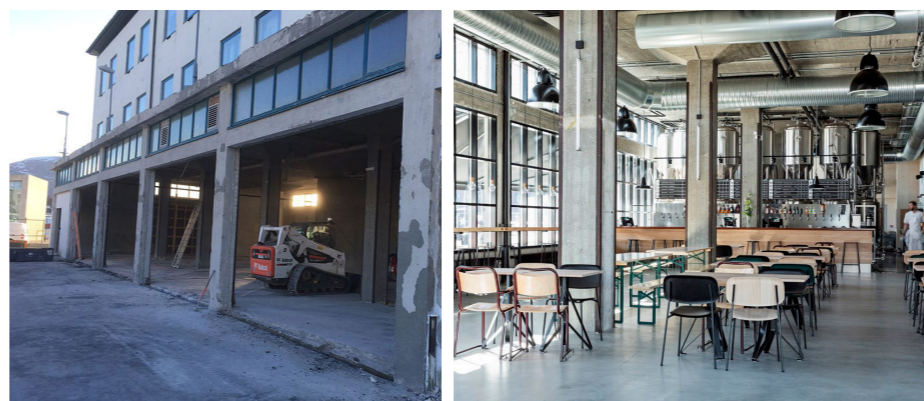
Molo og **Terminalen** er eksempler på hvordan eksisterende, fraflyttede bygg, bør og kan fylles med nye programmer, og i dette tilfellet har de også gitt havneområdet tilflyt av folk, liv og større attraksjon. De to byggene viser også hvordan programmer innenfor kultur -og tjenesteyting er tilpasningsdyktig og kan passe inn i mange ulike strukturer. Terminalen som tidligere busstasjon med kontorer osv, er i dag Ålesunds største konsertscene og Molo bryggeri og bespisningssted, har skapt liv i den tidligere lagerhallen på Storneskaia.



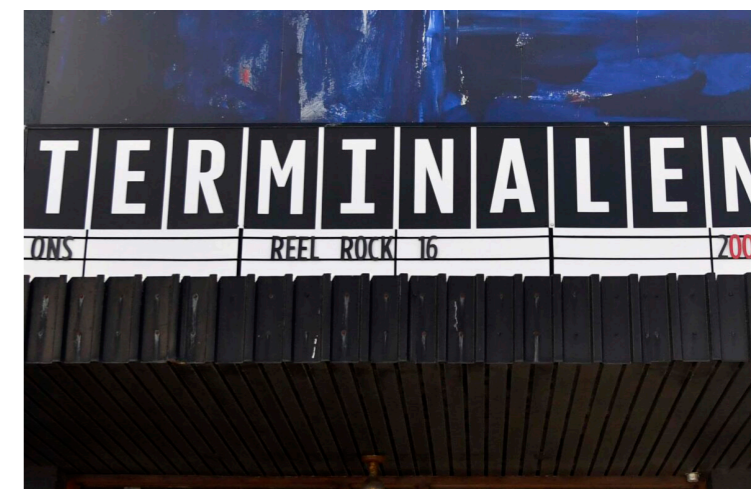
Hotell Brosundet - tidligere pakkhus
Foto: Brosundet.no



Over: Løvenvold teater (kino)
Foto: Digitalt museum, Karl Teigen 1949



MOLO - bar, spisested i lagerhus / kontor på havna
Foto: Bypatrioten.com / Lokalmat.no



Over: Terminalen - konsertscene i tidligere bussterminal
Foto: NRK.no

REFERANSER:

Eksisterende bygg som generator for verdiøkning i nye byområder

Referansene viser hvordan eksisterende bebyggelse, vern og / eller program har vært med til å generere verdiøkning og interesse for bygget / programmet i seg selv, men også som generell omdømmeverdi for kommende byutviklingsprosjekter gjennom permanente eller midlertidige programmer.

Mathallen og Dansens hus i Oslo, ble etablert i tidligere industribygg med kulturminneverdi langs Akerselva, og økte attraksjonsverdien av området lenge før området ble bebygd videre. Ved de siste byggetrinn hadde dermed verdien av eiendommene i seg selv økt.

Nygårdsplassen i Fredrikstad er utviklet med helhetlige grep, hvor eksisterende bebyggelse har påvirket direkte på nye bygg, både gjennom volum og form samt materialitet og uttrykk. Den historiske plassen har fått et løft, og området som helhet, med inngående kuratering av arealene på bakkeplan, er gitt et nytt liv. Alt er grep som har økt bydelens omdømme og derigjennom verdien av stedet og byggene i seg selv.

Copenhagen Contemporary er et storskala grep, sammen med andre programmer av mer midlertidig karakter, som har satt Refshaleøen i København på kartet som noe annet enn det industriområdet det tidligere var. Summen av midlertidig tiltak viser hvilken effekt programmeringen av eksisterende bygg kan ha for et forlatt område, som i dag er et av de hippeste og mest verdifulle byutviklingsprosjektene for København inn i nær fremtid.



Over: Copenhagen Contemporary
Foto: Copenhagencard.com

Mathallen / Dansens hus, Vulkan Oslo
Foto: Vulkanarena.no



Nygårdsplassen, Fredrikstad
Foto: Riksantikvaren.no / Kyrre Sundal



Sentralen, Oslo
Foto: kimaarkitektur.no / DNB Stiftelsen



REFERANSER:

Programmering og brukerinvolvering for å svare på behov

For å etablere et sted i et bygg eller område som ikke nødvendigvis mange ser verdi i, er det flere strategier som brukes for at verdi skal oppstå og at denne blir mer synlig blant mottaker og brukergrupper.

Prosessen som har vært, bla. ved hjelp av midler fra Kulturom i Ålesund, er tuftet på mange av de samme ideene som har ligget til grunn for store og små andre prosjekter som på kort tid har blitt suksesser:

Sentralen i Kvadraturen i Oslo, er av størrelse kanskje ikke sammenlignbar med NS15, Devoldbygget eller andre prosjekter i Ålesund. Men prosessen, hvordan prosjektledere, arkitekter og brukerinteressene jobbet sammen, for å oppfylle ønsker, krav og behov er et superinteressant eksempel på brukerinvolvering i praksis. Ideene kom frem i workshops hvor det bla ble arbeidet mye i modell, for at alle skulle klare å visualisere og snakke om det samme. Sentralen er i dag en kombinasjon av produksjonslokaler, fremvisningssaler og arbeidsplass for organisasjoner og selskaper innen kultursektoren, og eies og driftes av DNB Sparebankstiftelsen.

Carls, Oslo

Carls, et samlingshus / multiarena med bevertning plassert i en gammel verkstedshall på Carl Berner, er et initiativ fra utvikleren av området, for å høyne fellesskap, nabolag og derigjennom attraktiviteten og salgbarheten til boligområdet. Her ble eksisterende og nye beboere hørt vedrørende det de så på som mangler og muligheter for området som helhet, og dette ble omformet til konkrete forslag og løsninger i bygget.

Foto: kimaarkitektur.no / Markus Andersson

Bergen Kjøtt, drives og eies også av en stiftelse under samme navn. Opprinnelig ble prosjektet etablert og tenkt som en kunstnerstyrt kunst -og kulturarena, senere tok stiftelsen over driften. Huset har blitt en tverrfaglig arena skapt av og med brukerne av verkstedene, studioene og utstillingsrommene. Det har gitt huset et betydelig fotfeste i Skuteviken, lokalt forankret og med en hærskare av tilhengere og beboere som føler på et eierskap til sted og bygg. Det gir ringvirkninger i bydelen og i kulturlivet generelt.

Bergen kjøtt, Bergen
Foto: bergenkjott.org



REFERANSER:

Enkelt objekter med relevans for program og budsjett mv.

Atelier Ilsvika er først og fremst relevant som et kulturrom, et felles atelier eller cowork for kunstnere og andre med tilhørighet til "kreative fag." Bygget eies av Koteng Eiendom, en større eiendomsbesitter i Trondheim, men atelieret drives mer eller mindre fritt av leietakerne selv. I den gamle spikerfabrikken i Ilsvika, har både kunstnere, kjeramikere, arkitekter, fotografer m.fl. hatt tilhold og et delt fellesskap siden 1997. Bygget er vernet iht. Byantikvaren i Trondheims verneklasse C.

Kunstakademiet i Trondheim ligger utenfor campus, nærmere bestemt i det gamle stentofon / Telegraf-bygget øst i bysentrum. Bygget ligger ut til en av de trafikerte innfartsårene, og man kan slik se for seg at arealene ikke er de letteste omsettbare. Men med høyt til taket, åpne rom med godt med lys og samtidig store vinduer så byen utenfor kan se aktiviteten, fungerer arealene godt som atelier og galleri.

Trevarefabrikken i Henningsvær er et interessant eksempel på bruk av eldre bygg. Et nærmest selvgrodd prosjekt, med stadige utvidelser. Den gamle trevarefabrikken sto tom og forlatt da en gjeng med kompiser startet på prosjektet, i dag er det blitt et naturlig møtested i sentrum, med overnattingsmuligheter, men også foredrag, konserter og happenings, egen kafe og badstu i fjæra. Den gamle fabrikken er inntatt bit for bit, og senere utbygd i etapper, med god planlegging og et overordnet blikk virker det som program og bygg lever og vokser sammen.



Over: Atelier Ilsvika

Yoga i Trevarefabrikken



Venstre: Mellomila / Atelier Ilsvika



Trevarefabrikken Henningsvær

Over: Kunstakademiet i Trondheim

REFERANSER:

Når flere bygg blir sett i sammenheng : Kulturkvartalet

Kulturkvartalet i Trondheim, utviklet av Reitan konsernet er et utrolig godt grep for Trondheim sentrum, og et godt eksempel på hva enkle virkemidler kan gjøre for et helt kvartal eller en stor del av et sentrumsområde. Enkeltbyggene innenfor kvartalet er viktig i seg selv og verdiskapende for byen med sin attraksjonskraft, men nesten desto viktigere er hvordan utviklerne har sett byggene inn i den nærliggende sammenheng og lagt til rette for nye koblinger på gateplan. Dette er grep som nok har større innflytelse på byen enn byggene i seg selv. Byggene skaper by, men byen skaper også bygg.

POMO (posten Moderne) er en del av kulturkvartalet, bla. sammen med Nye hjorten teater. POMO - Den gamle posthallen i Trondheim er transformert til et topp moderne kunstmuseum som åpnet i 2025. Det er et godt eksempel på hvordan jugendbygg kan benyttes til andre funksjoner enn opprinnelig tenkt, og med tydelige grep har fått det til å bli et flott og topp moderne visningssted for kunst. Det viser også en holdning til hvordan helhet og enkelt elementer spiller sammen i en bevaringsstrategi, slik at elementene består og kan forstås både inn i ny sammenheng, men også i sitt historiske perspektiv.



POMO : Posten Moderne, Trondheim
Foto: dagsavisen.no



Apotekerveita - Kulturkvartalet. POMO og Nye Hjorten
Foto: modena.no



Stupetårn og tilskuere ved Storneskaia
Foto: Sunnmørsposten/smp.no

OPPSUMMERING

Den **kulturhistoriske verdien** av Nedre Strandgate 15 er vist i gjennomgangen av byggets utvikling og også befestet med bestemmelsene knyttet til bevaring i reguleringsplanen for Sørsida. Gjennomgangen viser også at bygget har en viss elastisitet og tilpasningsevne til endringer.

Mtp. funn vil vi påpeke viktigheten av gårdsrommet, for hvordan bygget ble brukt. Noe som i våre øyne bør få betydning for fremtidig utvikling. I tillegg fant vi altså at trapp og inngang fra gaten ikke er opprinnelig, eller i alle fall ikke i dagens form, dette kan også brukes som argument for nødvendig ombygging av trapperommet.

Et tomt bygg, med åpne store rom og enkel struktur vil være som et lerret klart for maling, altså med stor bruksverdi, for den eller de riktige aktørene. Som **midlertidigheten på Kulturhavna** har vist kan det å gi tilgang og muligheter, legge til rette for tilknytning og eierskap, noe som igjen øker bevisstheten om og verdien av sted eller bygg. Slik man har sett og lært også gjennom **relevante referanseprosjekter**.

På denne måten har man de siste 15-20 årene forankret og **økt verdien av bygg og steder**, ikke bare i et kulturhistorisk perspektiv, men for den gjengse bruker av bygget og byen. I et langt tidsperspektiv kan man da anta at også økonomiske investeringer muligens vil betale seg, da den ikke bare vil øke verdien av bygget i seg selv, men også dets omgivelser.

For videre prosess med NS15, vil vi anbefale å utarbeide en teknisk tilstandsvurdering, med en kartlegging av alle bygningdeler. Deretter kan man se på tiltak for utbedringer og endringer, disse bør dog ses i sammenheng med ny bruk. Av erfaring ser vi at tilrettelegging for nye aktiviteter og brukere blir en slags rettesnor for hvilke tiltak som er viktig og riktig i en rehabilitering -og restaureringsprosess. Hvor skal man legge innsatsen, og hva er mindre viktig?

For å øke verdien av **Sørsida som helhet, og Kulturhavna spesielt**, og for å koble sammen eksisterende by med ny utvikling, samt historien med nåtida, stup i det, og bruk det som eksisterer og skal bevares, som utgangspunkt!

TW / RS - 19.09.2025