

# Salangen Herredshus - Sjøvegan

## Mulighetsstudie



Oslo 18/9-2023  
Arkitektskap  
Christian Ebbesen  
Tom Wassum

# 01 Innledning

## Bakgrunn

I forbindelse med utarbeidelse av ny sentrumsplan for Sjøvegan, besluttet Stiftelsen Sør-Troms Museum, Sametinget og Seksjonen for Kulturarv i Troms og Finnmark fylkeskommune at det var behov for å utarbeide en mulighetsstudie for Herredshuset i Salangen. Arkitektskap as fikk oppdraget med å utarbeide en slik mulighetsstudie.

## Gjennomføring

Innledende arbeider startet i januar 2023, og det første arbeidsmøtet ble avholdt i Sjøvegan 23/2-23, hvor det også ble avholdt en felles befaring av Herredshuset.

Underveis er det avholdt flere arbeidsmøter på Teams og en foreløpig versjon av mulighetsstudien ble oversendt fra Arkitektskap as i slutten av juni 2023.

Den 28/8-23 ble det avholdt det avsluttende arbeidsmøtet.

De som har deltatt i arbeidet er:

### **Frode Hansen**

Avdelingsleder - regionmuseet  
Stiftelsen Sør-Troms Museum

### **Kjartan Gran**

Seniorrådgiver - Bygningsvern, skjøtsel og kulturlandskap  
Sametinget

### **Cecilia Sundberg**

Spesialrådgiver/arkitekt - Seksjonen for Kulturarv  
Troms og Finnmark fylkeskommune

### **Dag-Magnus Andreassen**

Konservator - Seksjonen for Kulturarv  
Troms og Finnmark fylkeskommune

### **Christian Ebbesen, Tom Wassum og Eddie Ahmad**

Arkitektskap as

# 02 Sammendrag

Mulighetsstudien konkluderer med at Herredshuset har betydelige kulturhistoriske verdier og et stort potensiale for videre bruk.

Bygningen er i god stand med tanke på bærende strukturer, men har behov for oppgradering og oppussing. Etter at kommunen flyttet ut av bygningen, har både strøm og vann blitt koblet fra, noe som har medført at behovet for utbedringer har blitt mer omfattende enn om bygningen hadde vært oppvarmet.

Det er illustrert og vurdert ulike muligheter for fremtidig bruk. I tillegg er et 0-alternativ og et rivealternativ også tatt med i vurderingene. Det er foretatt overordnede kostnadsberegninger for investeringskostnader for de ulike alternativene. Inntekter ved eventuelt salg er ikke vurdert, ei heller eventuelle leieinntekter eller driftskostnader.

Investeringsbehovet for istandsettelse spenner fra 27 MNOK til 55 MNOK. Rivealternativet er beregnet til å koste 5 MNOK.

Mulighetsstudien konkluderer med at Herredshuset ikke bør rives, men gir ingen entydig anbefaling om hvilken fremtidig bruk som samlet sett vurderes som best.

## 03 Kulturhistorisk verdi Salangen Herredshus

Salangen Herredshus representerer lokal og regional forvaltningshistorie og er et godt eksempel på offentlig arkitektur fra sin samtid.

Etterkrigstidens satsing på velferdsstaten Norge førte til oppbygging av kommunal sektor, som sammen med modernisering og sentralisering i stor grad brøt med eldre samfunnsstrukturer. I lys av samfunnsomvelvingene på 1950-tallet er herredshuset i Salangen en bygning som både representerer god arkitektur og byggeskikk, og er et særlig godt eksempel på den nye tidens overføring av makt til kommunene og de nye regionssentrene. Salangen herredshus representerer et markant skifte i kommunens offentlige virksomhet. Både på lokalt og regionalt nivå er Salangen herredshus et godt eksempel på bygninger fra en ekspansiv periode for kommunal sektor og bygging av regionale maktsentre.

Salangen Herredshus ble åpnet 30. april 1957 etter en byggetid på om lag to år. Før Salangen kommune ble opprettet som egen kommune, utskilt fra Astafjord i 1871, hadde kommunens administrasjon vært spredt på flere ulike steder. Det nye herredshuset gjorde det mulig å samle alle kommunens funksjoner under ett tak. I tillegg var herredshuset bygd med tanke på utleie, og både politi og telegraf var leietakere i starten.

Bygningen ble tegnet av arkitekt Eilif Dahl fra Narvik, som også tegnet skolen på Sjøvegan som ble bygd i samme periode. Byggingen av herredshuset foregikk i en tid da den nasjonale samfunnsbyggingen hadde fokus på sentralisering og satsing på kommunal infrastruktur. Bygging av regionssenteret med etablering av regionale funksjoner og sentralisering av kommunens egne tilbud som skoler og eldreomsorg skjøt fart. Kommunale sentrale institusjoner, ble som på Sjøvegan ofte påkostede bygg. De skilte seg ut som både moderne og godt synlige i samtiden.

Herredshuset ligger midt i Sjøvegan sentrum. Herredshusets monumentale form og strategiske plassering i sentrum var viktig i samtida og synliggjør hvordan Salangen kommune stod i fremste rekke for å bevise sin plass i den regionale samfunnsbyggingen. Sammen med andre kulturhistorisk viktige bygninger i som Lundbrygga, Lundbutikken og Lundgården, er bygningen en del av et godt bevart bygningsmiljø. Et miljø som viser utviklingen fra tida da Sjøvegan bygde seg opp som en viktig havn og handelssentrum med anløp av gods og passasjerer tidlig på 1900 tallet, til etterkrigstidas modernisering og sentralisering. Salangen herredshus er et signalbygg med monumentalt preg og sentral plassering på tettstedet Sjøvegan. Den høyreiste betongbygningen henvender seg med hovedfasaden mot fylkesveien og sjøen. Fasaden er strengt oppbygd med inspirasjon fra klassisismen, men interiøret er mer samtidig og funksjonell/funksjonalistisk. Det særpregede motivet med den sidestilte balkongen og kommunevåpenet åpner for en kontakt mellom innbyggere og folkevalgte – som en hyllest til lokaldemokratiet. Det monumentale vises også ved inngangspartiet med teak og marmor. Demokratiets hus signaliserer sin status. Det skulle være en staselig bygning og det skulle være mulig å vinke til publikum fra balkongen i festlige anledninger.

Herredshusets hovedfasade har mineralittpuss og flere detaljer som understreker monumentaliteten og byggets viktige oppgaver. Bygningen er utpreget moderne i stilen med store vinduer og åpne gangarealer innvendig. Det er brukt varige, men nøkterne materialer både i fasader og interiører, som understreker det moderne, men som likevel har klare assosiasjoner til klassisk arkitektur. Taktekking av skifer, gjennomfarget mineralittpuss i

fronten, terrazzo i gang og trapper, eikedører med glassfelt samt skiferfliser og marmorfliser, viser kvaliteten i bygningen.

Til tross for lang tids bruk og en del interiørmessige tilpasninger er både fasaden og det meste av planløsning og interiør fortsatt opprinnelige, noe som er verdt å ta vare på og videreføre. Bygningen er oppført med varige materialer som har tålt tiden godt og materialbruken er fortsatt med på å vise frem bygningens særpreg med høy representativ verdi.

Som offentlig bygning med mange funksjoner har herredshuset hatt en viktig rolle i utviklingen av lokaldemokratiet i Salangen. For innbyggerne i kommunen har dette vært et viktig bygg der mange avgjørelser av betydning er fattet. Oppgavene som telegraf med telefonsentral i tillegg til politi og lokalt fengsel er med på å understreke bygningens høye samfunnsmessige betydning.

For den samiske befolkningen ble sentraliseringspolitikken og den sterke kommunale satsingen i etterkrigstida en intensivering av fornorskningspolitikken. Bygningens samfunnsmessige betydning kan derfor være enda større for den samiske befolkningen enn for den ikke samiske befolkningen i kommunen. Bygningens utforming, plassering og historikk bidrar til at bygningens intensjon og funksjon blir lett å se og opplevelsesverdien er derfor høy. De samme faktorene og den store betydningen bygningen har hatt for utviklingen av kommunen gjør at også den pedagogiske verdien er høy. Dokumentasjonen på samisk tilstedeværelse i Salangen bakover i tid er god. En undersøkelse på 1970 tallet viste at om lag 15 % av befolkningen kjente til at en av besteforeldrene hadde samisk som førstespråk. Sett i lys av den massive fornorskningen som pågikk i perioden er det sannsynlig at underrapporteringen er høy og at den samiske befolkningsandelen i realiteten var vesentlig høyere. Det er lite belyst hvordan etterkrigstidas samfunnsendringer og oppbygging av velferdsstaten påvirket den samiske befolkningen, og i forlengelsen hvilke implikasjoner utviklingen hadde på det samiske samfunnet slik vi kjenner det i dag.

Bygninger og kulturmiljø som i samtiden av enkelte blir vurdert som lite viktige, kan bli viktige kulturminner av nasjonal samisk interesse som på forskjellig vis rommer og representerer avgjørende tidsepoker eller hendelser. Herredshuset synliggjør på en særlig god måte pionertiden for oppbyggingen av kommune-Norge i etterkrigstiden og representerer samtidig en ny fase i fornorskningprosessen. Bygningen har hatt stor samfunnsmessig betydning for Sjøvegan som kommune- og regionsentrum. Plassering og utforming bidrar sterkt til at bevaringsverdier som autentisitet, representativitet, opplevelsesverdi og pedagogisk verdi er høy. Potensialet for ombruk er stort og klimagevinsten ved å gå inn for ombruk og rehabilitering vil være betydelig sammenlignet med rivning og nybygging av areal i samme størrelse.

# 04 Analyse

## Bygningens tekniske tilstand/utbedringsbehov og funksjonalitet

Bygningen består av 3 etasjer, kjeller og loft. Teknisk beskrivelse er basert på tilstandsanalyse av Troms Takst av desember 2020, samt visuelle observasjoner gjort av Arkitektskap as under befaring i februar 23.

### 04.1 Teknisk beskrivelse

Under redegjøres det kortfattet om bygningen, teknisk tilstand og utbedringsbehov.

Bygningsdel/oppbygging		Tilstandsgrad	Skadetyper	Konsekvens	Utbedringsbehov
Grunn og fundament	Fundamentering med ringmur til stedlige masser.	TG1	Ikke registrert spesielle skader		
Gulv på grunn	Støpt	TG1	Ikke registrert spesielle skader		
Bæresystem	Søyler, dragere og dekker i støpt betong.	TG1	Ikke registrert spesielle skader		
Yttervegger	Støpt betong med innstøpt trellsementplate på innsiden, som er pusset.	TG2	Det er registrert lokale skader i betong som kan knyttes til korrosjon i armering, men ikke i kritisk omfang.	Middels til lav	Lokale utbedringer av betongskader.
	Isolasjonsevne	TG3	Yttervegger har dårlig U-verdi	Middels til høy (energiforbruk)	Etterisolering. NB: Metode og omfang utredes særskilt.
	Overflatebehandling: Pusset med mineralittpuss på gavler og hovedfasade.	TG2	Begrensede skader på mineralittpuss.	Middel til lav	Utbedring av skader lokalt
	Overflatebehandling: Malt puss på bakside og bakre fløy. Malt puss/betong på felt under vinduer.	TG3	Noen skader på pussede flater. Betydelig slitasje på maling	Middels	Utbedring av skader i puss og maling.
	Natursteinslementer ved inngangsparti, og skifer på sokkel	TG2			Utbedring av lokale skader.
	Vinduer. Koblede trevinduer. Broparten av vinduene er opprinnelige.	TG2/TG3	Generell slitasje og manglende vedlikehold. Hengsler og lukkere er dårlige. Enkelte vinduer med betydelige råteskader	Stor	Vinduer må restaureres eller skiftes ut.
	Opprinnelige ytterdør i eik i hovedinngang.	TG1/TG2	Særlig dør mot bakside er i dårlig forfatning.	Middels	Hoveddør kan pusses opp, dør på bakside bør skiftes.
Innervegger	Hovedsakelig pussede teglvegger som er malt. Enkelte lettvegger	TG1/TG2	Ikke registrert vesentlige skader utover manglende vedlikehold.	Lav	Generell oppussing.
	Innerdører: Mot hovedtrapp og enkelte veggfelt er dører i lakkert eik, med glass. Øvrige dører er lakkerte eller malte tredører. Hvelvdører og ståldører til spesielle rom.	TG1/TG2	Gjennomgående slitasje og manglende vedlikehold på dører, og da særlig til underordnede rom. Eikedører og veggfelt i noe bedre tilstand.	Lav	Generell oppussing og/eller utskifting.

Bygningsdel/oppbygging	Tilstandsgrad	Skadetyper	Konsekvens	Utbedringsbehov
Naturstein (antatt Hjellebekkmarmor) på vegger i hovedinngang	TG1	Ikke registrert vesentlige skader.		
Etasjeskiller	TG1/TG2	Ikke registrert spesielle skader	Middels – (energi)	Etasjeskiller mot loft bør etterisolerers.
Brorparten av gulvene har linoleum eller vinylbelegg. I enkelte områder er det opprinnelig belegg synlig.  Enkelte værelser i 3. etasje har opprinnelig eikeparkett.	TG3	Betydelig slitasje. Antatt asbest i eldre belegg. Det må påregnes at det ligger eldre belegg under de eksisterende. Tregulvene er slitt.		Alle gulv må utbedres/skiftes.
Himlinger	TG1	Ikke registrert vesentlige skader utover generelt manglende vedlikehold.	Lav	Generell oppussing.
Trapper	TG1	Ikke registrert vesentlige skader utover noen mangler på håndløpere.	Lav	Lokale utbedringer.
Yttertak	TG1	Det er ikke registrert vesentlige feil eller skader på tak, men det må forventes at beslag kan ha svakheter.	Lav/middel	Tak bør gås over og beslag skiftes ut.
I deler av loft er yttertak isolert og kledd med plater innvendig. Her er det også montert overlys (ikke opprinnelig)	TG2	Ikke registrert vesentlige skader utover manglende vedlikehold, men basert på erfaringer er det sannsynlig at det er fuktskader i isolasjon/treverk som resultat av mangelfull utførelse med diffusjonssperre og detaljeringer rundt overlys.	Middels/høy	Isolasjon med videre bør fjernes og loft tilbakeføres til uinnredet loftsrom/lager.
Støpt og pusset gesims.	TG2/TG3	Det er registrert betongskader på enkelte deler av gesims.	Potensielt fare for nedfall av puss/betong	Betongrehabilitering og pussing.
VVS-installasjoner	TG3	Det må forventes at anlegget har gjennomgående skader med rust og frostskafer, i tillegg til å være gammelt.	Høy	Det må forventes at hele anlegget må skiftes ut, men dersom det er mulig bør man etterstrebe å beholde opprinnelig utstyr som servanter, utslagsvasker med videre.
Anlegg for vannbåren varme ble stengt for mange år siden.	TG3	Det må forventes at anlegget har gjennomgående skader med rust og frostskafer, i	Høy	Det forventes at hele anlegget må skiftes ut. Hvis man skal videreføre elektrisk

Bygningsdel/oppbygging		Tilstandsgrad	Skadetyper	Konsekvens	Utbedringsbehov
			tillegg til å være gammelt.		oppvarming må radiatorer og røropplegg fjernes.
	Det er enkle og svært begrensede installasjoner for mekanisk ventilasjon. Anlegget er frakoblet.	TG3	Utdatert anlegg	Høy	Det må forutsettes at det monteres nytt ventilasjonsanlegg, inkludert kanalsystemer.
EL-installasjoner	Anlegget er koblet fra nettet, men brorparten av de eklektiske installasjonene er av eldre dato.	TG3	Anlegget er utidsmessig, og frakoblet.	Høy	Det må forutsettes at hele anlegget, inkludert hovedtavle må etableres på nytt.

#### 04.2 Beskrivelse av funksjonalitet

Under gjøres det en kortfattet vurdering av funksjonalitet. Vurderingene er generelle og basert på opprinnelig bruk som kontor/næring, og tar ikke hensyn til spesielle behov knyttet til fremtidig annen bruk.

Funksjon		Tilstandsgrad	Avvik	Konsekvens	Utbedringsbehov
Adkomst for gående og biler/transport	Bygningen har direkte adkomst fra forside og bakside via oppkjørsel og parkeringsplass	TG1	Ingen spesielle forhold		
Tilgjengelighet (UU) - bevegelseshemninger	Trapper utvendig og trapper innvendig for å komme opp til 1 etasje. Det er ikke heis i bygget. Dørmiljøer, toaletter med vider er ikke tilrettelagt.	TG3	Vesentlige avvik, både for å komme inn i bygningen og for å kunne bevege seg inne.	Bygningen svarer ikke til dagens krav om tilgjengelighet	Det må gjøres tiltak for trinnfri adkomst til bygning, inn i bygning og for bevegelse på hvert plan + mellom etasjer, samt tilrettelagte toaletter.
Tilgjengelighet (UU) - synshemninger	Ikke tilrettelagt med luminanskontraster eller taktil merking	TG3	Vesentlige avvik.	Bygningen svarer ikke til dagens krav om tilgjengelighet	Det må gjøres tiltak ved trapper og andre relevante tiltak for merking.
Brann	Hovedkonstruksjon har høy brannmotstand.  Det er kun én trapp i bygget som forbinder 1. til og med loft. Vegger/dører som skiller trapperom fra korridorer har ikke brannklasse.  Det er etablert en sekundær rømningsvei fra gavl i bakbygning til terreng i 3. etasje.  Det er ikke brannalarm i bygget i dag.  Bygningen er ikke sprinklet, og det er mangelfull dekning av brannslanger og slukke apparater.	TG3	Med unntak av at bygningens hovedkonstruksjon har høy brannmotstand er det vesentlige avvik fra gjeldende krav til brannsikring av denne type bygninger knyttet til personsikkerhet.	Vesentlig	Det må foretas en brannfaglig analyse av bygningen, og det må forventes at det blir stilt krav til utbedringer av både bygning og tekniske anlegg.
Dagslys	Alle rom i hovedetasjene har tilfredsstillende mengde dagslys. Det er ikke noen form for solskjerming.	TG1	Solskjerming mangler, men dette vurderes ikke som vesentlig avvik	Mindre	Kan vurdere solskjerming, eventuelt i forbindelse med restaurering/utskifting av vinduer, hvor det kan benyttes spesialglass.

Funksjon		Tilstandsgrad	Avvik	Konsekvens	Utbedringsbehov
Inneklima	Mangelfullt ventilasjonsanlegg. NB	TG2/TG3	Normalt vil det stilles krav til mekanisk balansert ventilasjon i alle arbeids- og oppholdsrom.	Høy	Det bør installeres mekanisk ventilasjonsanlegg.
Akustikk	Det er ingen eller svært få rom med etterklangsdempende overflater.	TG2/TG3	For normale arbeidslokaler, og særlig forsamlingslokaler/møterom med videre, vil det være påkrevd med etterklangsdempende overflater.	Middels	Tiltak for regulering av etterklang
Energiforsyning	Dagens bygning baseres på elektrisk oppvarming.	TG2	For oppvarming bør det være energikilder med større bruk av fornybar energi enn elektrisk oppvarming.	Høy	Det bør være vannbåren varme i bygningen og varmekilde med fornybar energi, typisk bergvarme eller fjernvarme.
Energiforbruk	Det foreligger ingen relevante data for dagens energibruk siden bygningen ikke er i bruk og strøm/vann er koblet fra.	TG2/TG3	Klimaskall har vesentlig dårligere U-verdier enn dagens forskriftskrav. Vinduer og dører er ikke i god stand. For lufting må man benytte friskluftventiler eller vinduene.	Høy	Det bør gjøres tiltak for å begrense energiforbruk til oppvarming.  Det bør installeres ventilasjonsanlegg med god varmegjenvinning, og behovsstyrt styresystem.  Lys bør være behovsstyrt.

### Oppsummering:

Bygningens hovedkonstruksjoner er solide og uten vesentlige feil eller mangler.

Innvendig er det behov for en omfattende oppgradering og oppussing hvis bygningen skulle vært satt i stand for videreføring som kontor/næringsbygg.

Bygningen bør utbedres med tiltak for å redusere energiforbruket og mulighet til å benytte alternative energikilder for oppvarming.

Det er vesentlige avvik knyttet tilgjengelighet, UU, inneklima/arbeidsmiljø. Eventuelle avvik knyttet til brannsikkerhet vil måtte utredes nærmere, og vil avhenge av fremtidig bruk.

Oppsummert er bygningen solid og godt egnet for en generell oppgradering. Da vil bygningen kunne benyttes i lang tid uten behov for større utbedringer, utover ordinært vedlikehold.

### **04.3 Bygningens egnethet og arealer:**

#### Overordnede betraktninger

Bygningens konstruksjoner og bæresystem er til en stor grad tilpasset den opprinnelige funksjonen og planløsningene, men gir samtidig gode muligheter til endringer av planløsninger i 1. 2. og 3. etasje.

Dagens planløsninger i de tre hovedetasjene består av følgende deler:

- I hovedvolumet mot sør ligger de store rommene, med utsikt over fjorden. I bakkant er det underordnede rom og korridor som knytter seg til trappen og den bakre fløyen. I overgangen mellom disse to sonene er det en langsgående bærekonstruksjon med søyler og dragere.

- Den bakre fløyen har midtkorridor med værelser på begge sider. Mot vest er det trapperom og våtromskjerner. I den bakre bygningen er det tverrgående bæresystemer bestående av dragere og søyler/vegger.



Vestgavl og bakre bygning



Hovedfasade hovedvolum



Østgavl og bakre bygning

Takhøydene i de tre hovedetasjene er 2,6 – 2,8 m. I den vestre del av hovedvolumet i 3. etasje er takhøyden 3,2 meter (hvor den opprinnelige herredssalen var). Takhøydene åpner for flere typer bruk, og gode muligheter for etableringer av tekniske fremføringer. Dragere i bærende konstruksjoner bør ikke skape for store begrensninger.

Videre er det er rikelig med vinduer og dagslys i alle de tre hovedetasjene.

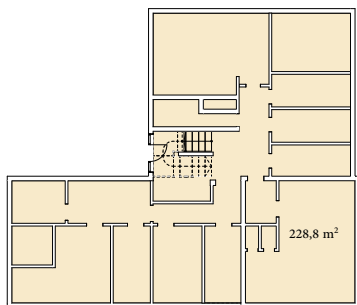
Eksisterende hovedtrapp er sentralt plassert, men det må gjøres tiltak for bedret tilgjengelighet. Hvis man ser for seg å etablere heis, vil det være naturlig at denne er plassert nær hovedtrappen.

Bygningens struktur åpner for at hver etasje kan defineres som egne enheter, og eventuelt underdeles. Ved at hovedtrapp har direkte adkomst fra baksiden er det også mulig å skille ut 1. etasje som en egen seksjon.

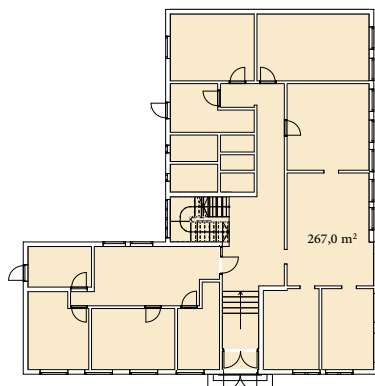
Kjeller og loft vurderes som mindre egnet til primærfunksjoner, men gir gode muligheter for innplassering av tekniske installasjoner og støttefunksjoner som lager med videre.

#### Overordnede betraktninger knyttet til brann/rømning:

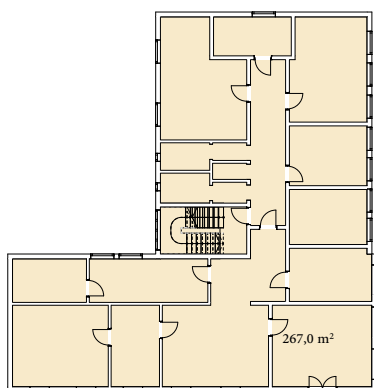
Det antas at det vil være behov for å etablere rømningstrapp, i tillegg til dagens hovedtrapp, slik at man har to alternative rømningsveier fra 2. og 3. etasje, og ved eventuell bruk av loft. Kravet til to rømningsveier må ivaretas også hvis man ønsker å dele hver etasje i flere seksjoner.



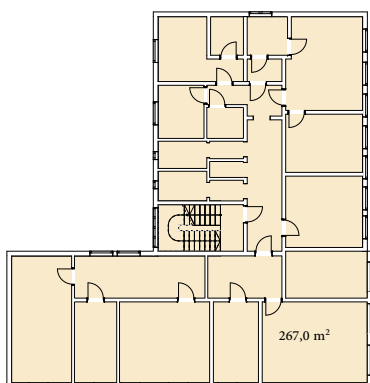
Eksisterende plan kjeller



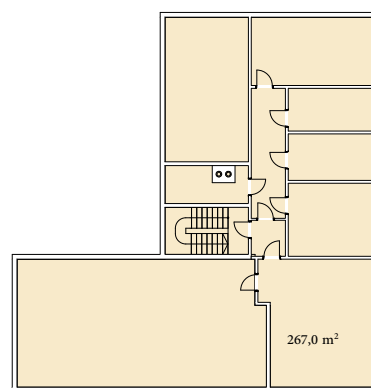
Eksisterende plan 1. etasje



Eksisterende plan 2. etasje



Eksisterende plan 3. etasje



Eksisterende plan loftetasje  
Deler med lav takhøyde

Arealer – eksisterende situasjon:

Etasje	Bruksareal inkl kommunikasjonsarealer	Bi-areal, fratrukke del med lav høyde på loft
Kjeller		Ca 230 m2
1. etasje	Ca 267 m2	
2. etasje	Ca 267 m2	
3. etasje	Ca 267 m2	
Loftetasje	Ca 40 m2	Ca 135 m2
Sum	Ca 841 m2	Ca 365 m2

## 05 Bruksscenarioer

For å kunne illustrere muligheter og konsekvenser knyttet til fremtidig bruk er det definert et sett med tenkte scenarier. Hvert scenario beskrives kort med tanke på behov tilrettelegginger og ombygginger. Det er også mulighet å kombinere ulike scenarier. Dette drøftes i det oppsummerende kapittelet.

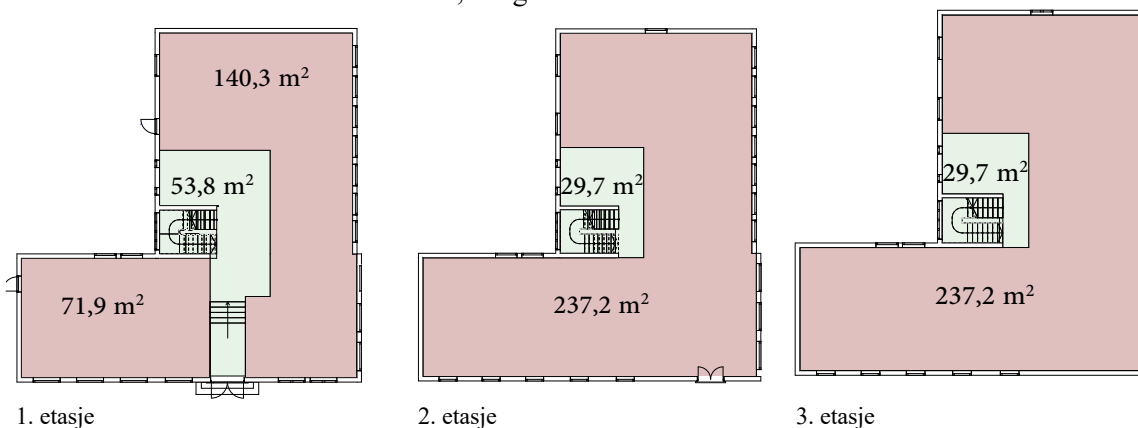
### 05.1 Scenarier

Scenarier/virksomhet	Bruk	Behov for spesiell tilrettelegging av bygningen (utover generell oppussing og teknisk oppgradering)
<b>A - Offentlig virksomhet – administrasjon, tjenesteyting, kulturformål mm</b>	<p>Alle typer offentlige funksjoner vil kunne være svært aktuelle.</p> <p>Rene kontorfunksjoner, administrative tjenester med videre, inkludert personalfunksjoner.</p> <p>Det kan også være ulike typer aktivitetstilbud, bibliotek, kulturaktiviteter, øvingsrom, atelier, verksteder, språkkafé med videre.</p> <p>Kontor og møtefasiliteter for frivilligheten, interesseorganisasjoner, foreninger og lag.</p>	<p>I utgangspunktet kan bygningen langt på vei benyttes slik den er, uten behov for omfattende ombygginger.</p> <p>Det vil være ufravikelig krav at bygningen tilrettelegges for et minimum av UU-krav, som trinnfri adkomst og etablering av heis.</p> <p>For enkelte typer aktiviteter kan det være behov for mer omfattende tilpasninger. Dette kan typisk være for øvingsrom med videre, men dette er tiltak som kan gjøre over tid, etter hvert som behov oppstår.</p> <p>For utadrettet virksomhet må det tilrettelegges med fasiliteter for besøkende.</p> <p>Krav stilt gjennom arbeidsmiljøloven må ivaretas.</p>
<b>B – Kulturformål – ikke kommunal regi</b>	<p>Typisk atelier, verksteder, utstillinger, galleri med videre.</p> <p>Kan også omfatte kontor og møtefasiliteter for frivilligheten, interesseorganisasjoner, foreninger og lag.</p>	<p>I utgangspunktet kan bygningen langt på vei benyttes slik den er, uten behov for omfattende ombygginger.</p> <p>For mer permanent bruk bør/må bygningen tilrettelegges for et minimum av UU-krav, som trinnfri adkomst og etablering av heis.</p> <p>For utadrettet virksomhet må det tilrettelegges med et minimum av fasiliteter for besøkende.</p>
<b>C – Næringsvirksomhet</b>	<p>Typisk kontorer, møterom og personalfunksjoner.</p>	<p>I utgangspunktet kan bygningen langt på vei benyttes slik den er, uten behov for omfattende ombygginger, men den må tilrettelegges for UU og generelle krav til arbeidslokaler.</p> <p>Krav stilt gjennom arbeidsmiljøloven må ivaretas.</p>

Scenarier/virksomhet	Bruk	Behov for spesiell tilrettelegging av bygningen (utover generell oppussing og teknisk oppgradering)
<b>D – Bolig</b>	Bygningen bygges om til boliger.	Bygningen må gjennomgå en omfattende ombygging og tilrettelegging for boligformål. Dette omfatter brannsikringstiltak, UU og andre relevante krav til boliger.  Det vil være nærliggende å se for seg at det også etableres balkonger.
<b>E – Seniorboliger</b>	Bygningen bygges om til boliger.	Bygningen må gjennomgå en omfattende ombygging og tilrettelegging for boligformål. Dette omfatter brannsikringstiltak, UU og andre relevante krav til boliger.  Vil måtte gjennomføres med høyere risikoklasse med tanke på brannsikring enn et rent boligalternativ.  Det vil være nærliggende å se for seg at det også etableres balkonger.
<b>F – Turisme, inkludert overnatting - hybelhus</b>	Overnattingsrom, fellesarealer og fasiliteter for gjester.  Muligheter for matlaging.  Skal det være fast betjening kreves lokaler til personalfunksjoner.	Bygningen må gjennomgå en omfattende ombygging og tilrettelegging for formålet. Dette omfatter brannsikringstiltak, UU og andre relevante krav.  Vil måtte gjennomføres med høyere risikoklasse med tanke på brannsikring enn et rent boligalternativ.  Ikke behov for balkonger

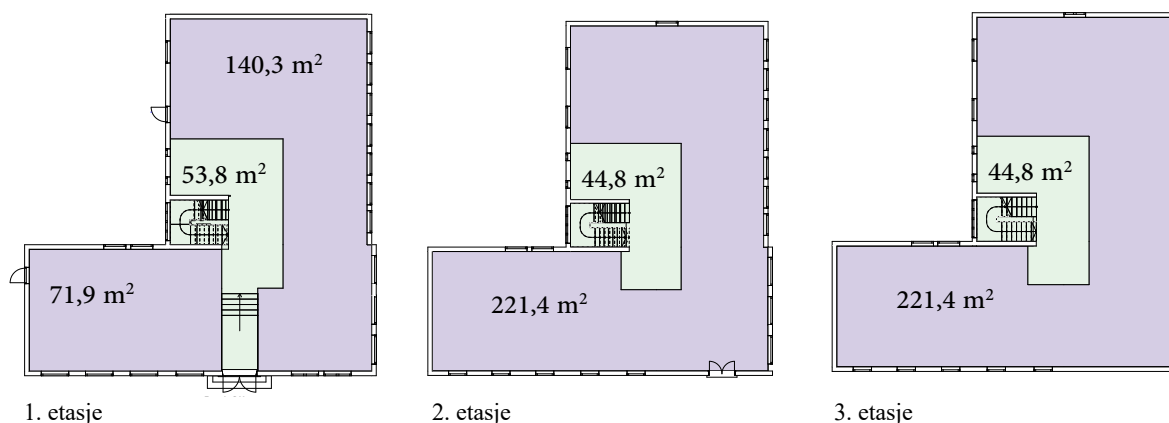
### 05.2 Teoretiske arealer

Teoretiske bruksarealer for alternativ A, B og C



Etasje	Bruksareal	Kommunikasjons-arealer, hovedtrapp, heis, toaletter mm	Bi-areal, fratrukket del med lav høyde på loft
Kjeller			Ca 230 m <sup>2</sup>
1. etasje	Ca 212 m <sup>2</sup>	Ca 54 m <sup>2</sup>	
2. etasje	Ca 237 m <sup>2</sup>	Ca 30 m <sup>2</sup>	
3. etasje	Ca 237 m <sup>2</sup>	Ca 30 m <sup>2</sup>	
Loftsetasje	Ikke medregnet		Ca 175 m <sup>2</sup>
Sum	Ca 686 m <sup>2</sup>	Ca 114 m <sup>2</sup>	Ca 405 m <sup>2</sup>

Teoretiske bruksarealer for alternativ D, E og F



Etasje	Bruksareal	Kommunikasjons-arealer, hovedtrapp, heis, rømningstrapp	Bi-areal, fratrukket del med lav høyde på loft
Kjeller			Ca 230 m <sup>2</sup>
1. etasje	Ca 212 m <sup>2</sup>	Ca 54 m <sup>2</sup>	
2. etasje	Ca 221 m <sup>2</sup>	Ca 45 m <sup>2</sup>	
3. etasje	Ca 221 m <sup>2</sup>	Ca 45 m <sup>2</sup>	
Loftsetasje	Ikke medregnet		Ca 175 m <sup>2</sup>
Sum	Ca 653 m <sup>2</sup>	Ca 144 m <sup>2</sup>	Ca 405 m <sup>2</sup>

### 05.3 Bygningens kulturhistoriske verdier og sårbarheter

Bygningens arkitektoniske og kulturhistoriske verdier er allerede godt beskrevet i ulike brev og notater, belyst fra ulike perspektiver, jfr også kapo3 Kulturhistorisk verdi Salangen Herredshus. I dette mulighetsstudiet vil vi derfor oppsummer de ulike kulturhistoriske verdiene, og vurdere sårbarhet. Med dette menes hvordan bygningens arkitektoniske og kulturhistoriske verdier vil påvirkes i ulike tenkte scenarier, belyst ut fra et utvalg av kriterier.

Til grunn for verdivurderingene benytter vi de nye retningslinjene utarbeidet av Riksantikvaren *Verdisetting og verdivekting av kulturminner*, hvor det opereres med tre hovedkategorier: Kunnskapsverdier - Opplevelsesverdier - Bruksverdier. I tillegg benyttes *Egenskaper som kjennetegner kulturminnet*. For Herredshuset kan dette typisk være; Alder, tidsdybde og kontinuitet - Autentisitet og opprinnelighet - Lesbarhet og tydelighet - Egnethet – med flere.

#### Kunnskapsverdi:

Herredshuset representerer kunnskapsverdi for forståelsen om samfunnsutviklingen i Sjøvegan, Salangen, regionen og landsdelen. Den er også viktig for forståelsen av

etterkrigstidens samfunnsendringer med oppbygging av velferdsstaten og sentralisering av offentlige funksjoner og forvaltning.

Herredshuset gir på en veldig god måte kunnskap om datidens arkitektur og byggemetoder, og er en god representant for gjenreisningsarkitekturen, som har satt svært synlige spor i landsdelen. Herredshuset har gjennomgått enkelte ombygginger og oppussinger gjennom historien, men bygningens opprinnelige planløsninger og materialbruk er stadig godt bevart. Hovedfasadene mot sentrum er tilnærmet helt opprinnelige.

Herredshuset gir kunnskap om samfunnsutviklingen fra den epoken som Herredshuset representerer, som også hadde en inngrepende påvirkning den samiske befolkningen og den samiske samfunnsbyggingen. For den samiske befolkningen er sentraliseringspolitikken og den sterke kommunale satsingen i etterkrigstida også et viktig element i fornorskningspolitikken.

#### *Opplevelsesverdi:*

Herredshuset er et landemerke i Sjøvegan. Herredshuset med sin plassering og sitt arkitektoniske uttrykk er unikt i Sjøvegan, hvor det fremstår som en monumentalbygg i liten skala, er en meget tydelig tidsmarkør for Sjøvegan som kommunesenter. Den representerer kontinuiteten fra de eldste bygningene på brygga, til dagens senter preget av moderne kjøpesentre, og er derfor et viktig bidrag til Sjøvegans identitet.

Bygningen vurderes å ha høy arkitektonisk verdi.

#### *Bruksverdi:*

Herredshuset har med enkelte vesentlige oppgraderinger bruksverdi som kan sammenlignes med et nybygg.

#### *Sårbarhetsvurderinger:*

Under har vi på en skjematisk måte illustrert hvordan de ulike kulturhistoriske verdiene påvirkes avhengig av hva Herredshuset benyttes til i fremtiden.

Det er benytte en gradering på hvordan verdier påvirkes:

Styrkes	De kulturhistoriske verdiene blir tydelige enn i dagens situasjon, og sikkerhet for at de bevares over tid er godt ivaretatt.
Bevares	De kulturhistoriske verdiene forblir like som i dagens situasjon, og vil kunne bevares i fremtiden.
Svekkes	De kulturhistoriske verdiene vil ikke være like tydelige, eller blir begrenset i omfang i forhold til dagens situasjon, og vil kunne bevares i fremtiden på tilsvarende nivå.
Trues	De kulturhistoriske verdiene vil svekkes betraktelig, med fare for å mistes helt, og det er lite sannsynlig at de vil kunne bevares over tid.
Går tapt	De kulturhistoriske verdiene vil gå tapt helt og holdent, slik de fremstår i dag. Det er ingen garanti for at verdier kan gjenskapes eller opprettholdes gjennom andre virkemidler.

Kulturhistoriske verdier	0-alt.*	A Offentlig virksomhet	B Kulturformål	C Nærings virksomhet	D Bolig	E Seniorboliger	F Turisme	Riving
Representant for etterkrigstidens samfunnsutvikling lokalt og regionalt.	Trues	Styrkes	Bevares	Bevares	Svekket	Svekket	Svekket	Går tapt
Betydning knyttet til lokalhistorie, stedsutvikling/miljø.	Trues	Styrkes	Bevares	Bevares	Svekket	Svekket	Svekket	Går tapt
Arkitektonisk- og arkitekturhistorisk verdi for eksteriør, typologi og materialbruk, inkludert autentisitet.	Trues	Styrkes	Bevares	Bevares	Trues	Trues	Svekket	Går tapt
Arkitektonisk- og arkitekturhistorisk verdi for interiører, typologi og materialbruk, inkludert autentisitet.	Trues	Bevares	Svekket	Svekket	Går tapt	Går tapt	Går tapt	Går tapt

\* 0-alternativet baseres på at det ikke foretas noen tiltak eller utbedringer, og at bygningen fortsetter uten oppvarming om vinteren og uten tilknytning til støm og vann. Dette vil medføre at forfall vil fremskyndes, og at kostnader for fremtidig istandsettelse vil øke jo lengre bygningen står slik den gjør i dag.

Sårbarhetsvurderingene viser tydelig at de beste forutsetningene for bevaring av de kulturhistoriske verdiene vil være med en videreføring av offentlige virksomheter og/eller tjenestetilbud.

## 06 Interessentanalyse

De ulike bruksscenariene som er omtalt over vil kreve ulike organiseringer og finansieringsmodeller. Hvilke behov som vil kunne dekket, marked og betalingsevne med videre må utredes nærmere.

I dette avsnittet beskrives noen av forholdene knyttet til disse temaene, men det understrekes at mulighetsstudiet her kun peker på viktige faktorer, uten at det konkluderes på noen måte. Dette er forhold som må utredes særskilt.

Det er ikke foretatt markedsanalyser i form av behovskartlegging, konkurransesituasjonen, aktørbilde eller prisnivå/inntjeningspotensialet.

Scenarier/virksomhet	Interessenter / aktuelle aktører	Eierforhold og finansiering
<b>A - Offentlig virksomhet</b>	<p>Det er ikke identifisert statlige eller fylkeskommunale virksomheter som trenger lokaler i Sjøvegan eller Salangen på kort sikt, men flere statlige funksjoner benytter leide lokaler, og kan kunne være aktuelle som leietakere på lengre sikt.</p> <p>Det vurderes derfor som mest realistisk at en slik bruk vil omfatte kommunal virksomhet eller tjenester. Dette kan typisk være kulturetaten, kulturhuset, aktivitetstilbud, frivillighet, bibliotek, øvingslokaler, undervisningslokaler med videre.</p> <p>Kan kombineres med annen bruk.</p>	<p>Det mest nærliggende vil være at oppgradering kan skje i kommunal regi, dersom det skal etableres kommunale virksomheter i byget.</p> <p>Ett alternativ kan være at eiendommen selges til private utviklere som står for oppgradering, for så tilby lokalene gjennom ordinære leiekontrakter.</p> <p>Det kan også være en mulighet å overdra bygget til et kommunalt eiendomsselskap.</p> <p>Behov for de arealene som Herredshuset kan tilføre Sjøvegan er ikke kartlagt, og må vurderes ut fra et helhetlig perspektiv for kommunens behov.</p> <p>For utleie til fylkeskommunal eller statlige virksomheter vil Herredshuset konkurrere i det åpne markedet for næringslokaler.</p>
<b>B – Kulturformål – ikke kommunal regi</b>	<p>Enten som lokale for enkelte virksomheter eller kunstnere, eller større sammenslutninger, frivillige organisasjoner.</p> <p>Det er pr i dag ingen spesifikke aktører som utpeker seg som aktuelle.</p> <p>Kan være tidsbegrenset, og kan kombineres med annen bruk.</p>	<p>Det må etableres en organisasjon eller juridisk enhet som kan stå for finansiering og gjennomføring av oppgraderingen.</p> <p>Eiendommen kan fortsatt være i kommunalt eie, men da utelukkes muligheten til å lånefinansiere oppgradering med sikkerhet i eiendommen.</p> <p>Normalt vil kulturaktiviteter kreve subsidiert leie, og man kan ikke forvente at virksomheten vil kunne finansiere både oppgradering og løpende kostander.</p>

Scenarier/virksomhet	Interessenter / aktuelle aktører	Eierforhold og finansiering
		Det mest nærliggende vil være at finansiering av oppgradering baseres på tilskudd.
<b>C – Næringsvirksomhet</b>	<p>Ordinære kontorbasert virksomhet, enten av en eller flere leietakere.</p> <p>Det er pr i dag ingen spesifikke aktører som utpeker seg som aktuelle.</p> <p>Kan kombineres med annen bruk.</p>	Eiendommen selges til privat utvikler som står for oppgraderingen, ombygging og videre drift.
<b>D – Bolig</b>	<p>Gjennomføres som et ordinært boligutviklingsprosjekt.</p> <p>Kan kombineres med annen bruk.</p>	<p>Eiendommen selges til privat utvikler som står for ombygging til boliger.</p> <p>Videre eierform kan være utleie eller konverteres til et sameie eller et borettslag, som så legges ut i det åpne markedet.</p>
<b>E – Seniorboliger</b>	<p>I prinsippet tilsvarende som alt D, men normalt med noe mindre leiligheter og mulighet for noen fellesarealer.</p> <p>Kan kombineres med annen bruk.</p>	<p>Eiendommen selges til privat utvikler som står for ombygging til seniorboliger. Dersom seniorboliger baseres på kommunale tjenester, må det inngås avtaler mellom utbygger og kommunen.</p> <p>Videre eierform kan være utleie eller konverteres til et sameie eller et borettslag, som så legges ut i det åpne markedet.</p> <p>Ett alternativ kan også være at seniorboliger utvikles i kommunal regi.</p>
<b>F – Turisme, inkludert overnatting - hybelhus</b>	<p>Kan være alt fra ordinært hotell til enklere tilbud (selvbetjent overnatting).</p> <p>Det kan også omfatte utleie til sesongarbeidere, studenter/videregående elever (hybelhus)</p> <p>Kan kombineres med annen bruk</p>	<p>Eiendommen selges til privat utvikler som står for ombygging til turisme.</p> <p>Utvikler kan enten drive virksomheten i egen regi, eller leie ut til driver.</p> <p>Hybelhus kan eventuelt gjennomføres i offentlig regi, eller med forpliktende leieavtaler for å dekke behov knyttet til elever ved videregående skole.</p>

## 07 Kostnader:

For å få et rimelig bilde av kostnader knyttet til istandsettelse, oppgradering og ombygging har vi utarbeidet grove kostnadsestimater, for de ulike bruksscenariene.

Kostnadsestimatene baseres på erfaringstall og bransjetall, men det knyttes betydelig usikkerhet til slike estimater. Her nevnes de mest vesentlige usikkerhetene:

- Bygningens tekniske stand (skjulte skader og mangler som ikke er registrert)
- Referansenivå for hva som defineres som godt nok/riktig standard, oppfyllelse av TEK17 og andre relevante forskrifter.
- Prisnivå/markedsituasjonen lokalt.

Kostnadsestimatene tar ikke hensyn til eventuell egeninnsats.

### 07.1 Estimater

Kostnadsestimatene består av to hoveddeler:

- a) Nødvendig oppussing av bygningen, uavhengig av bruk. Dette omfatter i korte trekk:
  - Oppussing og utbedring av fasader, etterisolering på deler av bygningen, utbedring/utskifting av vinduer, ytterdører med videre.
  - Etterisolering mot loft.
  - Etablering av nytt system for vannbåren oppvarming.
  - Komplette utskifting av sanitæranlegg.
  - Komplette utskifting av elektroanlegg.
  - Etablering av heis og andre tiltak for bedret tilgjengelighet.
  - Lett oppussing kjeller og loft.
- b) Innvendig oppgradering og tilrettelegging for de ulike bruksscenariene:
  - Ombygging, endring planløsninger og generelle bygningsmessige arbeider
  - Etablering av ventilasjonsanlegg, tilpasset bruk
  - Komplettering av sanitæranlegg, tilpasset bruk
  - Komplettering av elektrisk anlegg, tilpasset bruk
  - Kostnader for brannsikringstiltak, tilpasset bruk (ny rømningstrapp for alt D, E og F)

Salangen Herredshus - kostandsberegning  
 Arkitektskap AS - CE  
 V01 - 14/6-2023

Bruksart	Area	Grunnoppussing		Innvendig oppussing - uten større bygningsmessige tilpassninger (A)		Innvendig oppussing - uten større bygningsmessige tilpassninger (B)		Innvendig oppussing til næring (C)		Innvendig oppussing og ombygging til bolig, inkludert balkonger (D)		Innvendig oppussing og ombygging til seniorbolig, inkludert balkonger (E)		Innvendig oppussing og ombygging til turisme (F)		Riving	
		Sum	m2	Sum	m2	Sum	m2	Sum	m2	Sum	m2	Sum	m2	Sum	m2	Sum	m2
<b>Hovedsammendrag</b>																	
1 Fellekostnader (fjgg og drift) 15%		1 207 125	1 609	828 750	1 201	443 250	642	945 750	1 371	1 737 000	2 672	2 224 500	3 422	993 750	1 529	216 000	180
2 Bygning		3 937 500	4 922	3 250 000	4 710	1 800 000	2 698	4 030 000	5 841	7 205 000	11 055	8 705 000	13 392	5 100 000	7 646	1 440 000	1 200
3 VVS		1 910 000	1 638	1 400 000	2 029	700 000	1 014	1 400 000	2 029	350 000	538	350 000	538	350 000	538	-	-
4 Elektrif		1 800 000	2 000	700 000	1 014	350 000	507	700 000	1 014	700 000	1 077	700 000	1 077	700 000	1 077	-	-
5 Tele og automatisering		200 000	250	175 000	254	105 000	152	175 000	254	175 000	269	175 000	269	175 000	269	-	-
6 Andre installasjoner		1 000 000	1 250	-	-	-	-	-	-	3 150 000	4 848	4 500 000	7 538	300 000	452	-	-
7 Utdøders		500 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8 Sum Hovedkostnader (konto 1-8)		9 254 625	11 568	6 353 750	9 208	3 398 250	4 925	7 250 750	10 508	13 317 000	20 488	17 054 500	26 238	7 618 750	11 721	1 658 000	1 380
9 Sum Entreprennekostnad (konto 1-7 grunnkalkyle)		9 754 625	12 193	6 353 750	9 208	3 398 250	4 925	7 250 750	10 508	13 317 000	20 488	17 054 500	26 238	7 618 750	11 721	2 658 000	2 213
10 Generelle kostnader 15% av 1-7		1 463 194	1 829	953 063	1 381	509 738	739	1 087 613	1 578	1 997 550	3 073	2 588 175	3 936	1 142 813	1 758	398 400	332
11 Sum Byggekostnad (konto 1-10)		11 217 819	14 022	7 306 813	10 590	3 907 988	5 664	8 338 363	12 086	15 314 550	23 561	19 642 675	30 173	8 761 563	13 479	3 056 400	2 545
12 Spesielle kostnader (25 % MVA)		2 804 455	3 506	1 826 703	2 647	976 997	1 416	2 084 591	3 021	3 828 638	5 890	4 903 169	7 543	2 190 391	3 370	763 600	636
<b>Grunnkalkyle =</b>		<b>14 022 273</b>	<b>17 528</b>	<b>9 133 516</b>	<b>13 237</b>	<b>4 884 984</b>	<b>7 080</b>	<b>10 422 953</b>	<b>15 106</b>	<b>19 143 188</b>	<b>29 451</b>	<b>24 515 844</b>	<b>37 717</b>	<b>10 951 953</b>	<b>16 849</b>	<b>3 818 000</b>	<b>3 182</b>
Forventet tilleg (Reserver) beregnet av Grunkalkyle																	
Denne prosenten bestemmes normalt i en sikkerhetsanalyse. Betyng for analysen kun 0.1 som er midlertidig	20%	2 804 455	3 506	1 826 703	2 647	976 997	1 416	2 084 591	3 021	3 828 638	5 890	4 903 169	7 543	2 190 391	3 370	763 600	636
<b>Forventet kostnad =</b>		<b>16 826 728</b>	<b>21 033</b>	<b>10 960 219</b>	<b>15 884</b>	<b>5 861 981</b>	<b>8 496</b>	<b>12 507 544</b>	<b>18 127</b>	<b>22 971 825</b>	<b>35 341</b>	<b>29 419 013</b>	<b>45 260</b>	<b>13 142 344</b>	<b>20 219</b>	<b>4 581 600</b>	<b>3 818</b>
Utskiftets avsetning. Beregnet av Basiskostnad																	
Denne prosenten bestemmes normalt i en sikkerhetsanalyse. Betyng for analysen kun 0.2 som er midlertidig	20%	3 365 346	4 207	2 192 044	3 177	1 172 396	1 699	2 501 509	3 625	4 594 365	7 068	5 883 803	9 052	2 628 469	4 044	916 320	764
<b>Kostnadsramme =</b>		<b>20 192 074</b>	<b>25 240</b>	<b>13 152 263</b>	<b>19 061</b>	<b>7 034 378</b>	<b>10 195</b>	<b>15 009 053</b>	<b>21 752</b>	<b>27 566 190</b>	<b>42 410</b>	<b>35 302 815</b>	<b>54 312</b>	<b>15 770 813</b>	<b>24 263</b>	<b>5 497 920</b>	<b>4 582</b>

### 07.2 Sammenstillinger av kostnadsestimatene

Under vises de samlede kostnadene som er estimert for de ulike alternativene (grunnoppussing + spesifikke kostnader knyttet til bruk). Kostandene er vist som entreprensekostnader og prosjektkostnad.

Alternativ	Kort beskrivelse av innvendige arbeider, i tillegg til generell istandsettelse.	Entreprensekostnad	Kostnadsramme
A - Offentlig virksomhet	Full oppussing til normal kontorstandard	16 MNOK	33 MNOK
B – Kulturformål – ikke kommunal regi	Forenklet oppussing, lite ombygging og forenklet ventilasjonsanlegg, elektrisk anlegg med videre.	13 MNOK	27 MNOK
C – Næringsvirksomhet	Samme som alternativ A, men med noe mer inngripende ombygging	17 MNOK	35 MNOK
D- Bolig	Ombygging til 9 leiligheter med balkonger, ny rømningstrapp	23 MNOK	48 MNOK
E – Seniorboliger	Ombygging til 14 seniorleiligheter med balkonger, ny rømningstrapp	27 MNOK	55 MNOK
F – Turisme, inkludert overnatting - hybelhus	Ombygging til enkelt overnattingssted med enkel standard, inkludert fellesarealer med kjøkken, 6 felles bad, ny rømningstrapp og ingen balkonger.	17 MNOK	36 MNOK
Riving	Riving og istandsettelse av tomt	3 MNOK	5 MNOK
Nybygg*	Nybygget kontorbygning ca 1.000 m2 BTA	34 MNOK	55 MNOK

\* Kalkyle nybyggsalternativ er basert på Norsk Prisbok, inkludert rivekostnader.

### 07.3 Oppsummering kostnader, minimums løsninger

Grunnet vesentlig mangel på vedlikehold vil det som et minimum måtte gjennomføres betydelige arbeider knyttet til istandsettelse (nevnt under punkt 07.1 a). Disse kostnadene er kalkulert til å være i størrelsesorden 10 MNOK (entreprensekostnad) / 20 MNOK (kostnadsramme). Når disse arbeidene kan innvendig istandsettelse gjøres etter hvert som behov avklares, og det er fullt mulig å kun benytte deler av bygningen.

En minimums istandsettelse av 1. etasje, uten ombygginger eller vesentlige oppgraderinger bør kunne gjennomføres innenfor en ramme på 2 MNOK (entreprensekostnad) / 4 MNOK (kostnadsramme).

## 08 Sikring av verneverdier gjennom lovverk

Byggets kulturhistoriske verdier bør søkes ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelser eller fredning. Dette underbygges også av faginstansenes (Sametinget, Fylkeskommunen, Riksantikvaren og andre (Fortidsminneforeningen, Sør-Troms museum m.fl) innspill i forhold til den pågående sentrumsplanen (der bygget ble foreslått revet, men etter en politisk mobilisering ble tatt ut av reguleringsplanen).

Etter vår vurdering er det alt A som best ivaretar byggets kulturhistoriske verdier, med alternativene B og C som nest best.