

Delrapport Rødbrygga

Beskrivelse av en forretningsmodell



Framtiden i
våre hender

Støttet av Troms Fylkeskommune



Troms fylkeskommune
Romssa fylkkasuohkan
Tromssan fylkinkomuuni

asplan
viak



Framtiden i våre hender jobber for en rettferdig verden der vi tar vare på mennesker, naturen og klimaet. Dette vil vi oppnå gjennom å få gjennomslag for samfunnsendringer som reduserer overforbruk og global ulikhet. Framtiden i våre hender ble stiftet i 1974 og er en hurtig voksende organisasjon med mere enn 47 000 medlemmer.

Asplan Viaker en kunnskapsorganisasjon som sammen med kundene våre finner de beste løsningene på de store utfordringene i et samfunn i endring.

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Framtiden i våre hender
Tittel på rapport:	Delrapport Rødbrygga
Utarbeidet av:	John Ingar Jenssen (Asplan Viak)
Dato:	11. desember 2024

Kort sammendrag

Det finnes gode muligheter for å skape synergier ved å demontere et eldre bygg for å tilføre bygningsdelene i restaureringen av et verneverdig bygg.

Samtidig er det identifisert flere utfordringer som kan påvirke gjennomføringen av et slikt prosjekt. Disse utfordringene inkluderer juridiske avklaringer knyttet til vernestatus, økonomisk og kommersielle driftsforhold, samt praktiske og tekniske utfordringer relatert til byggets tilstand. I tillegg må logistikk for flytting av ombrukbare bygningskomponenter løses.

Realiseringen av et slikt prosjekt avhenger av grundig planlegging, effektiv ressursbruk og et tett samarbeid med interessenter og finansieringskilder, samt ressurspersoner med sterk motivasjon og ønske om å klare å ivareta de kulturhistoriske verdiene som finnes i begge byggene.

Takk til de ulike interessentene for deltakelse og diskusjon.

Innhold

Innledning	4
Formål	4
Innledende vurderinger.....	4
Konkretisering av utfordringer og muligheter.....	5
Gjennomføringsplan.....	8
Forslag til forretningsmodell	9
Oppsummering	10

Innledning

Dette notatet undersøker muligheten for å gjenbruke materialer fra Kråkeslottet på Senja, som vurderes revet som en del av utviklingen av et nytt hotellanlegg for turisme. Materialene kan mulig brukes til å reparere og revitalisere Rødbrygga i Tromsø. Begge bygningene har lignende arkitektur, men er i ulik tilstand. Kråkeslottet har vært i drift og godt vedlikeholdt, mens Rødbrygga er i svært dårlig forfatning.

Notatet har som mål å utrede hvordan ombruk av materialer kan kombineres med bevaring av kulturminner, samtidig som det undersøker nye bruksområder for Rødbrygga i Tromsø, inkludert muligheten for å etablere den som et ombrukslager.

Formål

Gjennomføring av prosjektet vil kunne bidra direkte til målet om å tilrettelegge for en sirkulær byggenæring i Troms ved å bevare og gjenbruke materialer fra verneverdige bygg. Dette er en praktisk anvendelse av prosjektets satsing på å redusere avfallsmengder og omsette ressurser i en ny sammenheng.

Prosjektet støtter spesielt følgende fokusområdene for Ombruk i Nord:

Forstå problemet: Ved å identifisere logistiske og tekniske utfordringer ved å gjenbruke materialer fra Kråkeslottet til Rødbrygga.

Utforske mulighetsrommet: Pilotprosjektet inkluderer nye konsepter for samarbeid, f.eks. med Coop Obs Bygg som en mulig aktør for ombruksmaterialer.

Teste og lære: Prosjektet fungerer som en konkret testarena for materialflyt mellom donor- og mottakerbygg.

Innledende vurderinger

De første undersøkelsene av muligheten for å ombruke materialer fra donorbygget Kråkeslottet til Rødbrygga har omfattet dialog med interessenter, vurderinger av bygningenes tilstand, samt undersøkelser av logistikk, økonomi og praktiske utfordringer.

Bred dialog med interessenter: I den tidlige fasen etablerte Ombruk i Nord en dialog med Sametingets verdiskapingsprosjekt, som åpnet for midlertidig lagring av bygningsmaterialer fra Kråkeslottet med tanke på fremtidig bruk i Rødbrygga. Eiendomsinvestorene for begge bygg ble involvert for å kartlegge interessen og vurdere hvordan materialene kunne anvendes i rehabiliteringen. Coop Obs! Bygg uttrykte også interesse for å bruke Rødbrygga som utsalgssted for ombruksmaterialer.

Tilstandsvurdering av bygningene: Asplan Viak vurderte tilstanden på Kråkeslottet, som er godt vedlikeholdt og fortsatt i drift. Rødbrygga er i dårlig stand, men har kulturhistorisk verdi som bør bevares. Bygningene deler arkitektoniske trekk, noe som gjør det realistisk å ombruke materialer fra Kråkeslottet til reparasjon, utvidelse eller tilbygg til Rødbrygga. Coop Obs! Bygg påpekte at den lave takhøyden i første etasje er en betydelig utfordring for praktisk bruk.

Logistikkvurderinger: Gjennom dialog med Coop, naboer og turgåere ble det uttrykt bekymring for trafikk og logistikkforhold rundt Rødbrygga. Asplan Viaks eksperter foreslo tiltak for å forbedre trafikkflyten og tydelig avgrense arealer for ulike brukergrupper.

Praktiske utfordringer: Videre utvikling av Rødbrygga er avhengig av materialer fra et donorbygg. Troms fylkeskommune har imidlertid varslet innsigelser mot planforslaget fra Norrøna Adventures for Skjåholmen, der Kråkeslottet er lokalisert. Innsigelsene er begrunnet med byggets betydning for det lokale kulturmiljøet. Dette kan enten føre til forsinkelser i tilgangen til ombruksmaterialene eller gjøre det nødvendig å vurdere alternative donorbygg.

Konkretisering av utfordringer og muligheter

Flere utfordringer og uløste problemer står i veien for gjennomføringen av prosjektet. Disse spenner over tekniske, økonomiske, juridiske og praktiske aspekter, og må løses for at prosjektet skal bli realisert.

1. Juridiske utfordringer

- **Riving av Kråkeslottet:** Statsforvalteren har reist innsigelser mot rivingen av Kråkeslottet på grunn av byggets betydning for kulturmiljøet, noe som forsinker tilgangen på donormaterialer. Selv om kommunen støtter rivingen, er tillatelsen fortsatt usikker.
- **Vernet Status for Rødbrygga:** Rødbrygga er vernet etter Plan- og Bygningsloven (PBL), noe som krever at rehabiliteringen oppfyller antikvariske krav. Dette kan øke kostnadene og kompleksiteten i prosjektet.

2. Økonomiske utfordringer

- **Finansiering:** Selv om det finnes flere støtteordninger, som Kulturminnefondet, Riksantikvarens midler og Enovas støtteprogram, er det ingen garanti for fullfinansiering. Prosjektet er avhengig av å sikre tilstrekkelige midler for å dekke både rehabilitering og tilrettelegging av bygget.
- **Leieutgifter:** For at Coop Obs! Bygg skal ta i bruk Rødbrygga, må leien være lav nok til at de kan oppnå økonomisk balanse. Samtidig må leieinntektene være tilstrekkelige til å dekke Taco Eiendoms kapitalkostnader og driftsutgifter for bygget.

3. Tekniske og Praktiske Utfordringer

- **Byggets tilstand:** Rødbrygga er i svært dårlig forfatning, og omfattende rehabilitering er nødvendig. Dette inkluderer strukturelle forbedringer og potensielle justeringer for å gjøre bygget egnet til kommersiell bruk.
- **Takhøyde:** Den lave takhøyden i første etasje gjør bygget lite funksjonelt som arbeidslokale eller utsalgssted, noe som krever tilpasninger eller alternative løsninger.
- **Materialflyt:** Transport og logistikk knyttet til demontering av Kråkeslottet og frakt av materialer til Tromsø må planlegges nøye. Uavklarte faktorer rundt rivingen av Kråkeslottet kompliserer denne prosessen.

4. Lokale og logistiske utfordringer

- **Trafikkproblematikk:** Området rundt Rødbrygga er preget av konflikter mellom varettransport, fotgjengere og turister, noe som skaper utfordringer for logistikk og tilkomst. Løsninger for bedre avgrensning av gang- og kjøresoner er nødvendige.

- **Nabolagsreaksjoner:** Beboere i området har uttrykt bekymring for økt trafikk og støy som kan følge av økt aktivitet i Rødbrygga. Dette kan føre til motstand mot prosjektet lokalt.

5. Kommersiell bærekraft

- **Markedsgrunnlag for ombruksmaterialer:** Etterspørselen etter ombruksmaterialer i regionen er foreløpig usikker. Coop Obs! Bygg må kunne oppnå tilstrekkelige salg for at bruken av bygget skal være økonomisk bærekraftig.
- **Ekstra inntektsmuligheter:** Bruken av Rødbrygga som utsalgssted for sesongvarer som hagemaskiner og snøfresere kan bidra til inntekter, men krever tilrettelegging og markedsføring som må integreres i forretningsmodellen.



Gjennomføringsplan

De innledende undersøkelsene viser at det kan legges til rette for et ombrukskonsept i Rødbrygga. En fremtidig gjennomføring foreslås utført i to faser som ville kunne delfinansieres av virkemiddelapparatet:

Fase 1: Gjennomføring av en mulighetsstudie for ombruk og fleksibilitet

Fase 1 vil innebære en innledende mulighetsstudie for ombruk og fleksibilitet for å vurdere hvordan materialer fra Kråkeslottet kan brukes i rehabilitering av Rødbrygga. Studien bør involvere samarbeid med eksterne eksperter for å kartlegge materialflyt, vurdere byggets tekniske tilstand og beregne klimagassreduksjonene som ombruket vil føre til. Resultatene fra mulighetsstudien skal danne grunnlaget for videre arbeid og rapporteres til Enova.

Parallelt med mulighetsstudien bør prosjektet søke støtte fra ulike finansieringsordninger som er relevante for vernede bygninger. Kulturminnefondet, Riksantikvarens midler og andre regionale og lokale tilskuddsordninger kan undersøkes og søkes på, med fokus på å dekke kostnadene knyttet til den antikvariske utførelsen som prosjektet krever. Dette arbeidet bør inkludere utvikling av en finansieringsplan for å sikre en bærekraftig økonomisk ramme for rehabiliteringen.

Fase 2: Gjennomføring av et ombruks- og rehabiliteringsprosjekt

Når mulighetsstudien og søknadsarbeidet er fullført, kan prosjektet gå over i den praktiske fasen med rehabilitering av Rødbrygga. Arbeidet kan baseres på de anbefalingene og prioriteringene som mulighetsstudien avdekker, samtidig som tilskuddsmidlene muliggjør en nøyaktig og kvalitetsmessig utførelse av tiltakene. Transport av materialer fra Kråkeslottet til Rødbrygga bør organiseres, og selve bygget bør rehabiliteres med fokus på å ivareta byggets kulturhistoriske og arkitektoniske verdi.

Gjennom prosjektet bør det legges vekt på å dokumentere erfaringer og resultater, slik at disse kan formidles videre til aktører i nettverket Ombruk i Nord og andre relevante interessenter. Prosjektet kan avsluttes med en sluttrapport som samler læring, resultater og anbefalinger for fremtidige ombruksprosjekter, og bidra til å styrke det nasjonale arbeidet med sirkulær økonomi i byggenæringen.

Denne overordnede planen gir en strukturert tilnærming der bærekraft og økonomisk gjennomførbarhet utforskes før rehabiliteringsarbeidet påbegynnes.



Forslag til forretningsmodell

Når rehabiliteringen av Rødbrygga er fullført i henhold til planen og bygget er satt i brukbar stand, vil neste fase innebære at Coop Obs! Bygg tar bygget i bruk som et utsalgssted for ombruksmaterialer. Denne overgangen er avgjørende for prosjektets økonomiske og praktiske bærekraft, og krever en nøye balansering av økonomiske faktorer og markedsstrategier.

Leieavtale mellom Coop Obs! Bygg og Taco Eiendom

Coop Obs! Bygg vil leie Rødbrygga av Taco Eiendom, med en leiekostnad som dekker eiers utgifter knyttet til bygget. Dette inkluderer vedlikehold, driftskostnader og kapitalkostnader for investeringene som ble gjort for å sette brygga i stand. Støttemidlene fra Enova, Samfunnsløftet og midler til bevaring av kulturhistoriske verdier vil redusere de totale kapitalkostnadene, noe som gjør leien mer overkommelig.

Leien må likevel være tilstrekkelig lav til at Coop Obs! Bygg kan oppnå økonomisk balanse eller fortjeneste fra sin virksomhet i Rødbrygga. Dette innebærer at salgsvolumet av ombruksmaterialer må være høyt nok til å dekke leien og andre driftskostnader.

Utvidelse av varesortiment for økt aktivitet

For å maksimere bruken av bygget og øke inntektene, kan Coop Obs! Bygg bruke Rødbrygga som et sesongbasert utsalgssted for produkter relatert til hage og uteområder. Dette kan inkludere:

- **Vinter:** Snøfresere og snøskuffer.
- **Sommer:** Gressklippere, hagemøbler og motoriserte hagemaskiner.

Dette tiltaket vil tiltrekke flere kunder, øke fottrafikken og gi en jevnere innteksstrøm gjennom året. Kombinasjonen av ombruksprodukter og sesongvarer kan også styrke byggets posisjon som et handelspunkt i regionen.

Oppsummering

Denne rapporten har vurdert muligheten for å gjenbruke materialer fra Kråkeslottet på Senja til å reparere og revitalisere Rødbrygga i Tromsø.

Undersøkelsene viser at det allerede er lagt til rette for samarbeid mellom engasjerte eiere, tilgjengelige støtteordninger og et tydelig ombrukskonsept. Likevel er videre utvikling av Rødbrygga avhengig av materialer fra et donorbygg. Siden planforslaget som omfatter riving av Kråkeslottet fortsatt er uavklart, er det betydelig usikkerhet knyttet til prosjektets fremdrift. Dette kan enten føre til forsinkelser eller nødvendigheten av å vurdere alternative donorbygg.

Skulle Rødbrygga vise seg uegnet som butikkdriftlokale, kan bygget fortsatt ha potensial for alternative bruksområder, som utleielager eller spesialtilpasset bruk av de øvre etasjene. Samtidig har vurderingene avdekket flere utfordringer som kan påvirke prosjektets gjennomførbarhet, inkludert eksterne faktorer som bygningsvern, logistikk og bekymringer fra interessenter.