

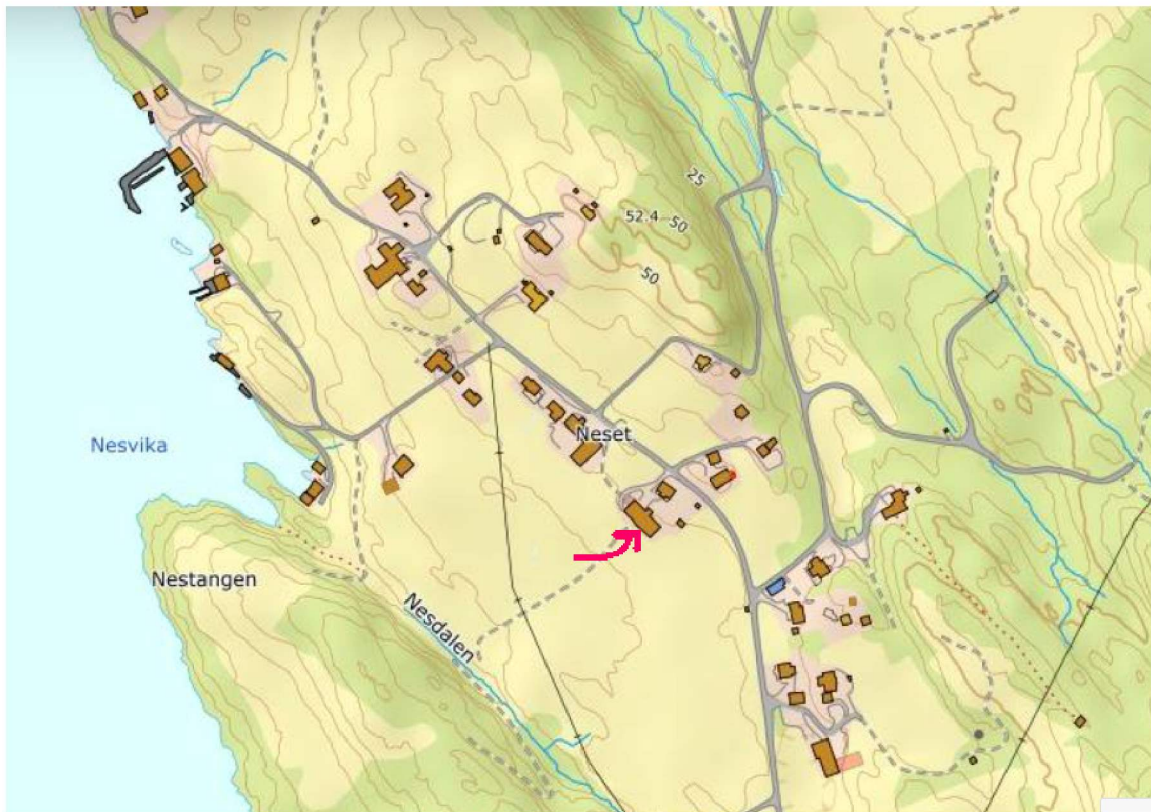


Næringsbygg

BRUKSENDRING OG OMBYGGING AV GAMMELT FJØS
FRADELING DRIFTSBYGNING

Gr/b.nr 177/5 Seimstranda 502, 5912 Seim | Ombygging av driftsbygninga | 27.02.2023

Situasjonsplan



Oversikt Nesse og angivelse av 177/5 driftsbygning.



Plassering av nytt næringsbygg

Innledning

Det planlegges fradeling og ombygging av driftsbygning til verksted, lager og kontor arealer. Driftsbygningen ble opprinnelig bebygget på tidlig 80 tallet som driftsbygning for melkeproduksjon. Driften ble avsluttet i for vel 10 år siden og drift består i dag av utleie av innmark og beiteland til kjøtt produksjon. Egen produksjonen består i dag av skogsdrift og noe utleie av drifts bygning til lager formål.

En ønsker nå å gjøre en tilpassing av rest arealene til enkle verkstedsoppgaver med tilknyttede toalett, dusj og kontor og møterom fasiliteter for pågående og planlagte utviklingsarbeider i tilknyttede selskaper engasjert i miljøvennlig småskala energi produksjon.

Dette vil i underetasje og hovedetasje i det vesentlige bestå i innvendige tilpasninger tilpasset leietakernes utviklingsarbeider.

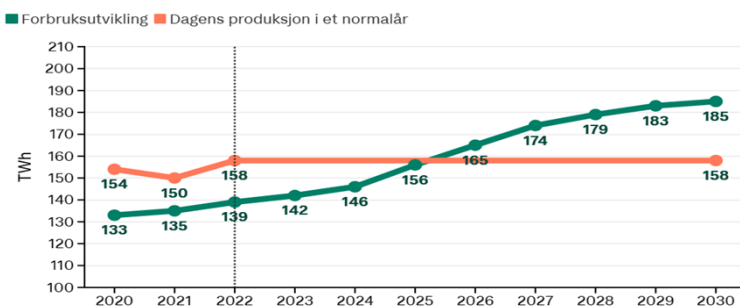
Der er en felles kloakk rensanlegg mellom 177/13 og 177/5 som er dimensjonert for 10 toaletter. Av disse benytter i dag 177/13 tre toaletter, ledig rens kapasitet blir da 7 toaletter som er stilt til rådighet (i.e. samme eier).

De seneste årene har EU arbeidet med det som kalles "byggningsenergidirektivet", også kjent som EPBD. Bak denne lange forkortelsen med det byråkratiske navnet skjuler det seg regler som vil få store konsekvenser for Europas innbyggere - også for oss i Norge.

En ser at der er en relativt stor bygningsmasse både lokalt og i Norge som sådan representerer en betydelig bygningsreserve som relativt enkelt kan omgjøres til funksjonelle energieffektive produksjonslokaler for mindre bedrifter.

En planlegger ett pilot prosjekt hvor en ser på verdien av å kunne kutte energiforbruket for denne type bygninger i tråd med Paris-avtalen som Norge er tilsluttet. Der har Norge lovet å kutte energiforbruket frem mot 2030. Prognosene nå er at vi i løpet av 2025-2026 kommer til å ha mangel på strøm i deler av landet - altså vil vi bruke mer strøm i Norge enn vi produserer.

Grafen fra Statnett viser strømproduksjonen (orange graf) og utviklingen i strømforbruk (grønn graf).



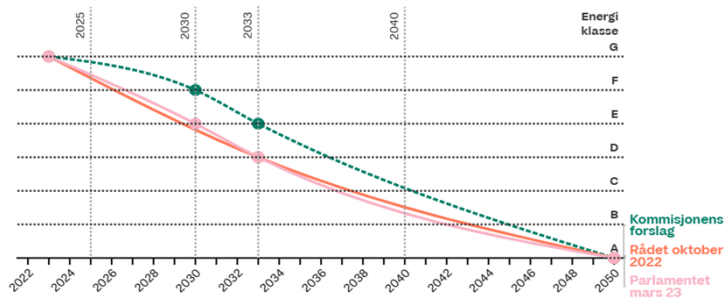
Denne viser at vi i løpet av 2025 vil bruke mer strøm i Norge enn vi produserer. Det gjør at vi blant annet er nødt til å energi effektivisere bygg og boliger.

Veien mot null-utslippsbygg og boliger i Europa

EU vil at alle bygg og boliger - nye og gamle - tilfredsstillers nullutslipp (energiklasse A) innen 2050.

Grafen viser hastigheten de ulike EU-organene har foreslått at det skal skje - altså hvilke energiklasser bygg massen skal ha innen hvilke år.

EU-kommisjonen kom med sitt forslag tidligere i år, sluttresultatet skal forhandles av EUs råd og parlamentet før sommeren 2023.



Som en del av dette Pilot prosjektet, planlegges solcelle anlegg på driftsbygningen mot syd og vest som en del av test prosjektet. Videre planlegges varmepumper hvor kollektorslanger innpasses i eksisterende grøftesystemer og henter geovarme uten store inngrep. Innenfor samme tema monteres støysvake energimoduler basert på vindkraft i vest. Det varsles herved om at en har til hensikt å oppføre vindkraftverk på eiendommen i henhold til maksimumsgrensen angitt i energilovforskriften § 3-1. Grensen for når anlegget må ha konsesjon er satt til 1 MW installert effekt eller mer enn fem vindturbiner. Altså en del høyere enn hva som vil være naturlig til privat bruk, men en ser for seg at slike anlegg kan være nødvendig for å sikre tilgang på kortreist energi.

En vil benytte eksisterende utkjørsel, som har gode siktlinjer på mere enn 50 m med god tilkomst til eiendommene. I anleggsperiode vil det være noe økt trafikk, senere marginal tillegg trafikk.

Videre er det tilstrekkelige godkjente felles vannkilder både brønn og borehull som er etablert tidligere.

Det legges vekt på å ikke bebygge gammelt jordbruksland. Men legge til rette for mini miljøpark som alternative bruksområder for gamle fjøs.

Beskrivelse i endringer pr. etasjer

Gammel Gjødels kjeller, 110 m² med høyde ca 2,8 meter

Inngang senkes inntil 3 meter og arealet rundt dreneres, planeres på nytt til et nivå minus 3 meter.

Ny rulleport og ventilering samt vindu i rulleport monteres.

Overskuddsmasser benyttes til ny landbruksveg mot vest (Nesdalen).

Arealet planlegges nytt til utleie som lager – udefinert og plassering av støysvake energimoduler.

Gammelt fjøsrom

Størrelse 16,5 x 10 meter, 165 m².

Inngangs parti omarbeides og endres grunnet feil i opprinnelig takkonstruksjon. Mangler tilstrekkelig lufting av tak. Montere ny takkonstruksjon og tilpasse til nye energitapskrav.

Det planeres nytt gulv, i det vesentlige kun overflate tilpasninger, ingen vesentlige strukturelle endringer.

Skifte til tilsvarende vinduer med samme lysmål samt oppgradere til nye energitap krav.

Gammelt melkerom med vaskerom og tanklager

Gjøres om til teknisk rom med eksisterende gråvannsutslipp intakt. I det vesentlige kun overflate tilpasninger.

Skifte til tilsvarende vinduer med samme lysmål samt oppgradere til nye energitap krav.

Gammel for-gang og Siloer

Størrelse 8,5x7 + 3,5x5 + 2,8x3,5 + 0,5x2x2 meter = ca 162 m².

Uhensiktsmessig utstyrs detaljer rives. I siloer lages mesanin gulv pr etasje med tilgang tilpasset lager eller andre formål. Topp etasje innredes som kontor.

Seksjon med Gammelt Fjøstak og seksjon Lø-romstak

Gammelt Fjøstak og Lø-romstak må rives grunnet råteskader i fedrene. Her monteres 4 arker mot øst og vest per seksjon. Dernest lages det rømnings balkonger mot vest. Inngangspartiet blir fra øst over eksisterende betong konstruksjon.

I denne gamle fjøstak seksjonen og gammel "løe" etableres kontor seksjoner for utleie

Det monteres solfangere innlemmet i nytt tak.

I seksjon - Lø-romstak – Gjøres om til systue/håndverker for en leietaker. Det legges inn nye tak vinduer og det lages 4 mindre arker.

Det monteres solfangere innlemmet i nytt tak.

I siloer lages mesanin gulv pr etasje med tilgang tilpasset formålet.

I silo åpningene settes inn vinduer tilpasset utsparingene i fasade øst.

Eksisterende garasje topp etasje beholdes som kaldt lager for kontor enhetene.

Fasader nord: Ingen til marginale endringer, vinduer tilpasses øvre etasje. Ny kjøre-port med vinduer.



Fasader Øst: Vinduer og dører tilpasset formålet, uinnredet rom til venstre i underetasjen omgjøres til plante- og våtrom. Det monteres mesanin gulv i siloene og omgjøres til kontorareal.



Fasader Sør: Ingen til marginale endringer i form av vinduer øvre etasje.



Kloakk/Renseanlegg: Ingen til marginale endringer p.t 10 PE. Rense anlegg, grønne tanker, vises til høyre i bildet.

Fasader Vest: Kun marginale endringer og tilpasninger. Gammelt overbygg ved inngang fjernes, ny carport ca. 49 m² med tett vegg mot syd og vest etableres. Arealet syd for carport planeres. Det lages 4 gjennomgående arker øst- vest integrert i kontor arealet for å øke solfangereffekten. Det etableres rømningsveier ned på planert område.



Takkonstruksjoner: Nye takkonstruksjoner tilpasset solfangere og lysforhold

Ventilasjon: Nytt anlegg

Elektrisk: Små endringer av allerede nytt anlegg

Vei, vann og Kloakk/Renseanlegg: Ingen til marginale endringer

Utvalg av benyttede referanser:

- 1) [Ett skritt nærmere strengere energikrav fra EU: Når må i såfall norske boliger endres? | Huseierne](#)
- 2) [Byggeindustrien](#)
- 3) [Blåser opp til storm om havvind i Rødt • Byggeindustrien](#)
- 4) [Fakta om nye energikrav til nybygg - regjeringen.no](#)