



Byggeprosessen

Utredningsfasen

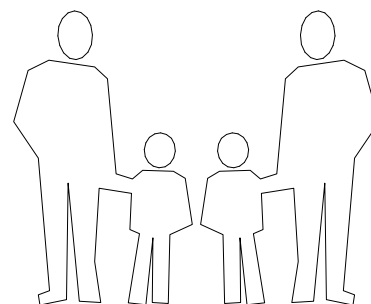
Prosessen fra idé til ferdig bygg kan deles inn i mange delprosesser.

- **Idéfasen:** Hva skal jeg drive med? Det er mange muligheter på en gård. I denne fasen søker man å finne det produksjonsopplegg og omfang som egner seg best ut ifra egen interesse og gårdens potensiale.
- **Prosjekteringsfasen:** Hvordan skal prosjektet gjennomføres? Prosjekteringsfasen deles ofte inn i forprosjekt og hovedprosjekt. Forprosjektet omfatter økonomisk driftsplan, generelle tegninger og kostnadsoverslag. Revisjon av tegninger og planløsninger bør gjøres i denne fasen før tegningene blir for detaljerte. Resultatet av forprosjektet danner grunnlag for prisinnhenting og finansiering. Hovedprosjektet innebærer fullstendig prosjektering med detaljtegninger slik at alt er på plass til byggestart. Tilbudsinnhenting foregår i stor grad i etterkant av forprosjektet og under hovedprosjektet.
- **Byggefasen:** Er perioden fra byggestart til bygget står ferdig. Vurder egen kapasitet om du selv skal være byggeleder eller om det skal leies inn profesjonell byggeleder.
- **Innkjørfasen:** Huset står klart, dyra flyttes inn og produksjonen kommer i gang. Vurder om produksjonsrådgiver bør kobles inn for best mulig oppstart.

Før byggeprosessen starter

Motivasjonen for å bygge har gjerne flere grunner. Ofte er årsaken naturlig fornyelse av driftsbygning på grunn av slitasje over tid og ønske om et bedret arbeidsmiljø. En annen motivasjon er ønske om produksjonsøkning for å bedre inntektsgrunnlaget. Ved større utbygginger er det vesentlig at investeringen fører til bedret husdyrmiljø, bedre arbeidsmiljø og at investeringen er forankret økonomisk.

En driftsbygning representerer en betydelig investering. En slik investering vil ha betydning for hele familien og prege arbeidsdagen i mange år framover. I denne sammenhengen er det viktig å stille spørsmål og få svar på disse før beslutningen om byggestart blir tatt. Ta hele familien med i prosessen.



Hvilke spørsmål vil det være naturlig å stille før byggestart?

- **Arbeidskraft**
Er det mulighet for egeninnsats i byggeprosessen- eventuelt hvor stor?
- **Arealgrunnlag – tilgang på arealer/beite/spredeareal**
Dyrket areal og beiter vil påvirke produksjonsomfang og produksjonstype. Muligheter for langtidsleie av arealer og tilgang på alternative fôrmidler er også momenter som bør kartlegges. Hvilket driftsopplegg passer best ut ifra tilgjengelige ressurser?
- **Er det produksjon i dag?**
Besetningen representerer en stor ressurs og gjør at en eventuell ny driftsbygning raskt kan tas i bruk uten kjøp av dyr.



- Ressurser som skog, grus etc. Tømmer fra egen skog vil kunne redusere kostnaden, det samme med grus og bæremasse.
- Er det mekaniseringslinjer som kan videreføres? Hvilke fôrmidler og hvilken mekaniseringsgrad skal velges? Dette gjelder mekanisering både utenfor og innenfor fjøset.
Dette kan være ganske altomfattende, for eksempel fôrutlegger, gjødselpumpe og innredning.
- Hvordan er eksisterende bygningsmasse (teknisk tilstand)?
Vil det være naturlig å bygge videre på driftsbygningen som er i dag, bør en bygge helt nytt, eller kan en kombinasjonsløsning være mulig?
- Hvilken produksjon har du som gårdbruker mest interesse for?
For å lykkes må interessen for produksjonen være til stede.
- Hvordan er den økonomiske situasjonen på gården?
Økonomi vil ha stor betydning, det er ingen grunn til å kjøpe seg arbeid. Det vil derfor være viktig å vite inntjeningen for den eventuelle produksjonen som foregår i dag og samtidig ta en grundig gjennomgang av forventet økonomi i den produksjonen som en eventuell investering vil kunne gi.

En rekke av svarene finner man raskt og enkelt, men det er ofte behov for å hente inn personer utenfra på noen områder. For økonomiske spørsmål vil regnskapsfører være naturlig å trekke inn. For spørsmål som berører selve husdyrproduksjonen vil en rådgiver fra Nortura være den naturlige samarbeidspartneren.

Når avgjørelsen er tatt – prosessen videre

Når en har bestemt seg for å gå videre med byggeplanen, gjelder det å komme fram til en løsning som både er rasjonell og ivaretar dyrene på best mulig måte. I denne forbindelse vil det være naturlig å oppsøke produsenter med ulike løsninger og erfaringer. Bli med på fagturner, møt produsenter og leverandører.

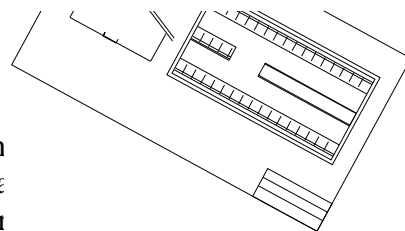
Romprogram

Et romprogram beskriver plassbehovet for ulike funksjoner og avdelinger bygninger skal ivareta. Romprogrammet vil være en god "huskelapp" i videre planlegging.

Hva skal rommes ?	Antall/volum/plass	Program	Merknad
Ammeku	40 stk	40 liggebåser	3 avd.
Ungdyr	30 stk	4 binger	
Gjødsel	600 tonn	700 kubikk	regnvann
Smittesluse	1	15 kvadratmeter	

Hvem skal tegne og prosjektere?

Det er flere som gjør dette arbeidet. Alle samvirkeorganisasjonene innen landbruket, private bygningsplanleggere og en del leverandører av innendørsmekan. Sistnevnte har ofte samarbeid med byggefirmaer. Det er viktig å være oppmerksom på gjeldende regler og forskrifter. Nortura sin rolle i et slikt prosjekteringsarbeid er blant annet ressurskartlegging, behovsanalyse, planlegging og økonomiske





vurdering. Dette danner et beslutningsgrunnlag som kan brukes til å søke om midler fra bl.a. Innovasjon Norge.

Priser og finansiering

Endelige tegninger bør kostnadsberegnes av bygningsplanlegger. I tillegg bør priser/tilbud innhentes for mer konkret oversikt over byggekostnaden. Ved henvendelse til ulike leverandører bør det settes opp liste over de ulike delene av bygget det ønskes pris på. Dette gjør at prisene kan sammenlignes og du får bedre oversikt.

En må også ha oversikt over finansieringsmuligheter. Henvendelse til både lokal bank og konkurrerende banker vil gi et godt grunnlag for en økonomisk vurdering. Lokalt landbrukskontor vil kunne gi informasjon om tilskuddsordninger og lån som Innovasjon Norge kan bidra med.

Beskrivelse	ant.	pris
Grunnarbeid		
Støpearbeid		
Vegg		
Tak		
Innredning		
El.arbeid		
Rørlegger		
Gjødsellager		
Brannalarm		

Beslutningsgrunnlag

Når inntektsgrunnlaget og kostnadssiden er vurdert i en fullstendig driftsplan gir dette grunnlag for beslutning om byggestart eller ikke. En driftsplan gir et godt bilde på hvilken økonomisk situasjon som kan forventes ut i fra forutsetningene, og bør utarbeides av en landbrukskyndig person med kunnskap om planlagt driftsopplegg.

Hva må på plass før byggestart

Før en starter vil det være naturlig å sette seg inn i lover og forskrifter som gjelder for driftsbygninger i landbruket. I tillegg bør man undersøke livdyrmarkedet, spesielt ved planlegging av ungdyrfjøs. Livdyr bør bestilles i god tid før bygget står ferdig.

Lover og forskrifter

I en byggeprosess for landbruksbygg er det et omfattende regelverk man må ta hensyn til. Både når det gjelder selve bygningsmassen, installasjoner og husdyr. De fleste lover og forskrifter redigeres stadig så man må følge med siste oppdateringer. Plan og bygningsloven omhandler regelverket om selve bygningen. Loven finnes i sin helhet på www.lovdatab.no. Plan og bygningsloven stiller for øvrig krav om at for bygg på over 1000 m², skal det være en kvalifisert ansvarlig søker. Kravet gjelder fra et byggs totale areal slik det vil se ut etter utbygging. Dvs. at eksisterende bebygd areal i alle plan skal regnes med.

Øvrig regelverk man må ha kjennskap til i utredningsfasen av storfebygg er:

- Dyrevelferdsloven: Dette er selve lovgrunnlaget for husdyrhold i Norge. Finnes på www.lovdatab.no
- Forskrifter omkring storfe: Omhandler mer konkret omkring regelverk for hold av storfe, spredeareal osv. Finnes på www.lovdatab.no
- Veileder til forskrift om hold av storfe: Denne og andre veiledere er mer utdypende enn forskriften. Finnes på Mattilsynets nettside: www.mattilsynet.no
- Norske anbefalinger for hold av storfe: Dette står i boka «Hus for storfe, 2014». Får kjøpt hos helsetjenesten for storfe www.storfehelse.no



- Økologiforskriften: Omhandler regelverket omkring økologisk husdyrhold. Finnes på www.debio.no. Vær oppmerksom på evt. kommunale krav og spesifikasjoner ut over nasjonalt regelverk

Nedenfor står en sjekklister som kan brukes ved planlegging av ny driftsbygning:

1. Ta deg god tid til planlegging
 - Ressurskartlegging og beslutning om driftsopplegg er en del av planleggingen
 - Finn den rette fjøsløsningen og tenk gjennom funksjoner som skal ivaretas
 - Det er vanskelig å endre på ting når fjøset er ferdig, og endringer koster
 - God tid til planlegging = færre feil ved bygget
 - Snakk med andre som har bygd
 - Bruk andre gårdbrukere og rådgivere som sparringspartnere
2. Reis rundt å se på ulike løsninger
 - Se ulike løsninger før du bygger; dyrt / billig, stort / lite
 - Ta bilder, still spørsmål
 - Delta gjerne og få erfaring med arbeidsrutinene og utstyr
3. Bruk en fast rådgiver evt. dann en arbeidsgruppe
 - Søk råd hos rådgiver som du har god kommunikasjon med
 - Ha gjerne møte med produksjonsrådgiver, dyrlege, bygningsplanlegger etc.
 - Ta tidlig kontakt med Mattilsynet og kommunen
4. Sørg for stram og profesjonell byggeprosess
 - Skriv ned alt før byggingen starter, både priser og tidsrammer
 - Ta bilder under byggeprosessen
 - Gi dagbøter dersom byggetiden overskrides
 - Profesjonell byggeprosess ved hjelp av konsulent/bygningsplanlegger bør vurderes selv ved bygg under 1000 m²
 - Oppdater driftsplanen ved endringer; økonomiske og driftsmessige
5. Vurdere egne evner, og begrensninger
 - Hva er jeg flink til, hva skal jeg prioritere
 - Vurder kritisk andel egeninnsats som skal legges ned i prosjektet. Husk at gårdsdrifta fortsatt skal gå sin gang selv i en byggeperiode. Det er fort gjort å overvurdere egen arbeidsevne