



# Nedre Sem Låve

Ved Semsvannet i Asker har Veidekke på vegne av Asker kommune transformert en 130 år gammel låve til et kommunalt arbeidssenter med snekkerverksted, storkjøkken, gårdsbutikk og seks leiligheter. Nedre Sem Låve er et FutureBuilt-prosjekt, og en del av EU-programmet Circular Cities and Regions Initiative, som skal fremme sirkulærøkonomi.

**Marius Lyso**  
ml@bygg.no

Svært ambisiøse mål for bærekraft har preget prosjektet ved Semsvannet. Nedre Sem Låve er det første sirkulære byggeprosjektet Asker kommune har gjennomført. Blant over 100 søkere ble Asker valgt ut som en av tolv byer til å være pilot i Circular Cities and Regions Initiative. EU-prosjektet har som mål å forsterke innovasjon og oppskalere sirkulær praksis.

Nedre Sem Gård ligger ved

Semsvannet i Asker, og huset før byggestart et kommunalt arbeidssenter. Den gamle låvebygningen hadde forfalt over mange år, og ble demontert helt før den nye låven ble reist med gjenbruk av de gamle materialene. Ny bygningsmasse er på om lag 2.000 kvadratmeter, med likt uttrykk som den opprinnelige enhetslåven fra rundt 1876.

#### Totalentreprise

Kontrakten har vært en totalentreprise i samspill verdt 104 millioner kroner uten moms.

## Fakta

**Sted:** Semsvannet, Asker kommune

**Prosjekttype:** Kommunalt formålsbygg

**Bruttoareal:** 2.177 kvadratmeter

**Byggherre:** Asker Kommune

**Samspillsentreprenør:** Veidekke Entreprenør

**Kontraktssum:** 104 millioner kroner ekskl. mva.

**Prosjekteringsgruppeleder:** Kristoffer Gjestemoen

**Byggherrerepresentant:** Multiconsult

**Arkitekt:** Ola Roald Arkitektur

**Landskapsarkitekt:** Sweco

**Rådgivere:** RIB, RIV, RIE, RIB Betong, RIAku, RIBr, RIBfy/RiEnergi: Sweco | RIG: Løvlien Georåd | RiBerg: Geovita | Automatikk:

Instell | ITB: Itech | Rådgiver Asker kommune på varmesystem:

Thermoconsult | Botaniker, ytre miljø: WSP

**Underentreprenører og leverandør:** Rørlegger: Enwa |

Ventilasjon: Assemblin | Elektriker: Krøderen Elektro | Glass/

aluminium: Umbra produkter | Vinduer: Nordvestvinduet |

Dører (tre): Nordic Door | Dører (stål): Daloc | Solskjerming:

KvintBlendex | Lås beslag: Certego | Innvendig tømmerarbeid:

Noveta | Himlinger: Modulvegger | Gulvbelegg: ATG | Radon-

sperre: Radonmannen | Parkett: Bo Andren | Brannetting:

Firesafe | Treforedlingsmaskiner: Falkenberg | Maler/gulvlegger:

Bohlin Prosjekt | Elementer: Ringsaker vegg- og takelementer

| Solcelle: Energima | Rekkverk: Vestfold Bygg og Rekkverk

| Fotskraperist/betonggruber: EB Produkter | Batterilagring:

Eco-Store | Heis: Kone | Løfteplattform: TKS Heis | Taktekker,

blikkenslager: Euro-Blikk & Tak | Mur og flis: Mjøndalen Mur og

Puss | Anleggsgartnerarbeider: Kongsberg Entreprenør | Kjøkken,

garderobe: Studio Sigdal | Betong: Veidekke Entreprenør |

Massivtre: Woodcon | Tømmerarbeid: Aion Bygg | Utleiestyr og

brakker: Ramirent | Stillaser: BG utleie

## NEDRE SEM LÅVE



Belysning over fellesarealene i første etasje.



Betongen rundt det buede vinduet er ekstrem lavkarbonbetong med 100 prosent resirkulert betong som tilslag.



Bygget har oppnådd nær nullenergi standard, blant annet gjennom en godt isolert bygningskropp, geotermiske energibrønner og solceller på taket.



Slik ser innsiden til en av de seks boenhetene på Nedre Sem Låve ut.

– Dette er ikke det største prosjektet, men det er fryktelig mye funksjon og rom. Byggherre har klart å få mye ut av bygningsmassen, sier Håvard Kirkebøen, Veidekkes prosjektleder.

Ifølge Kirkebøen har Veidekke tidlig hatt fokus på å se på låven med industrielt potensial.

– Hva kan vi ta med videre, og lære av til neste prosjekt? Hvordan hente fra et bygg og bruke her? Et bygg som var lite i volum gjorde at man turte å prøve. Den største nøkkelen var sirkularitet, forteller prosjektlederen.

Alle delene som er demontert

fra den gamle låven, er tatt vare på, ifølge Kirkebøen.

– Det har vært vanvittig lærerikt for oss og Asker kommune. Vi vant konkurransen om oppdraget i mai 2022, signerte kontrakt på bygging i september 2022, og begynte med demonteringen av den gamle låven en måned etter, sier han.

Gjenbruk av bygningsdeler som natursteinsmur, teglmurer og kledning bidrar til å gjenskape uttrykket til «gjødelselkjeller, teglmur og høylåve».

– Kledningen er ombrukt. Den ble kjørt til Stiltre på

Kongsberg, høvlet og fraktet tilbake. Kledningen var tjukk, og spikret med gamle spikre som slapp. I tillegg har vi blant annet brukt brukte kabelbruer, sykkelstativer, og EPS laget av hundre prosent resirkulerte fiskekasser, spesiallaget til prosjektet. Fiskekassene hadde ikke trykkfastheten vi trengte i utgangspunktet, så Bewi utviklet et nytt produkt til oss. I tillegg er alt tilslag i betongen 100 prosent resirkulert betong fra Veidekke Sirkulær. Lista med ombruk er ganske lang, påpeker Kirkebøen.

Alle hvite dører i bygget, flere kjøkken fra Sigdal som var utstil-

lingsmodeller og skulle kastes, og alle flis på badene, er ombrukt eller overskudd, opplyser prosjektlederen. En pergola på byggets fremside er bygget av den gamle låvens bærelinje, ifølge Kirkebøen.

### Skal ivareta byggets opprinnelige uttrykk

Prosjektlederen forteller at Nedre Sem Låve er blant de første prosjektene til å teste ut FutureBults kriterier for plast i bygg.

– All plast i bygget er loggført og posisjonslogget, og vi har laget eget vektregnskap. Dette er det første bygget i Norge som



## Samspillsentreprenør for Nedre Sem låve

Veidekke Bygg Buskerud  
veidekke.no





Gjenbruk av natursteinsmur, teglmurer og kledning bidrar til å gjenskape uttrykket til «gjødselkjeller, teglmur og høylåve».



Her kommer gårdsbutikken.

har gjort det. Det er et helt nytt spill egentlig. Det er plast i alt du ser rundt deg, teglstein er nesten det eneste uten. Det har vært en kjempejobb å finne frem til produkter sammen med leverandører, bemerker Kirkebøen.

Arbeidet med trekledningen, fasadeteglen rundt det gamle fjøset og naturstein som går rundt bygget bidrar til å ivareta byggets opprinnelige uttrykk, noe som var klare føringer fra Statsforvalteren, ifølge prosjektlederen.

– Vi har sett på gamle flyfoto, gårdstunet og hvordan vi ivaretar dette. Statsforvalteren ga dispensasjon for å oppføre bygget, siden det ligger i et landskapsvernområde. Alle fasadetegninger måtte godkjennes av Statsforvalteren. Det er ikke selve byggeriet eller detaljene som er vernet, men hvordan bygget ser ut fra avstand, påpeker Kirkebøen.

Målet om at låven skal bli et nær nullenergibygg krevde at entreprenør lå på rett nivå i forhold til energiregnskapet under bygging.

– Vi skulle oppnå 50 prosent CO<sub>2</sub>-reduksjon i forhold til FutureBuilt's referansebygg, og har mål om 90 prosent utslippsfri anleggsplass, forteller Kirkebøen.

Låven leverer også energi til det

gamle hovedhuset, opplyser prosjektlederen videre.

– Vi erstattet varmen der med grunnvarme og solceller. Siden Statsforvalteren krevde at det skulle være symmetrisk, så dekker solcellepanelene hele taket. Overproduksjon kan leveres ut på nettet. Her er det en batteribank som er laget av utrangerte elbil-batterier, så de er også ombrukt, sier han.

Videre har entreprenøren beskyttet trær i anleggsperioden med anleggsgjerder under byggingen av nye Nedre Sem Låve. Prosjektet inkluderer replanting av stedeagne arter, ifølge Kirkebøen.

#### Flere arbeidsplasser enn beboere

Nedre Sem Låve blir et kommunalt arbeidssenter for de som står utenfor arbeidslivet, særlig med funksjonsnedsettelse, ifølge prosjektlederen.

– I tillegg er det omsorgsboliger i andre etasje for å fylle på det kommunale behovet. Det er ikke nødvendigvis noen kobling mellom de som jobber her, og de som bor her. Bygget er separert, forteller Kirkebøen.

Veidekke informerer at det blir

flere arbeidsplasser enn beboere på nye Nedre Sem Låve.

– Snekkerverksted skal også inn her for å samlokalisere. De kobles sammen med de som i dag har arbeidssenter, sysenter og hageavdeling på Nedre Sem Gård. Dermed skal hele gården brukes, og ikke bare låven. Vi gjør klar plantefeltet, og så skal hagegruppa ordne resten selv. De skal dyrke ulike typer frukt og grønt, og behandle på eget kjøkken. Det er også tilrettelagt for salg i egen gårdsbutikk, påpeker Kirkebøen.

Låven blir åpen for publikum, ifølge prosjektlederen.

– Utomhusarealet er laget for at det skal være intuitivt å passere gjennom når man er på tur. På sikt kan gårdsbutikken bli et tilbud, sier Kirkebøen.

Brukerne av bygget har vært med å utforme, og bestemme hvordan bygget skal være, informerer han.

– Vi har hatt dialog med en kombinasjon mellom ansatte og brukere. Det er lagt opp sånn at på utomhus ferdigstiller vi det maskinelle arbeidet, så gjør gartnerne det klart, og så skal hagegruppa plante diverse bærbusker selv, sier han.

**Mur-, puss- og flisarbeider er utført av**

Strandveien 18, 3050 Mjøndalen  
Tlf. 32 87 46 12 - [www.mmpas.no](http://www.mmpas.no)

**mjøndalen**  
**MUR & PUSS**  
FASADGRUPPEN

Vi er en del av Fasadgruppen Norden AB – Nordens største fasadekonsern.  
For informasjon om konsernet besøk [fasadgruppen.se](http://fasadgruppen.se)

Leverandør: **FagFlis** proffenes førstevalg  
[www.fagflis.no](http://www.fagflis.no)

Rørleggerarbeidene er utført av



Tlf 33 48 80 50 – [alf.wiig@enwa.com](mailto:alf.wiig@enwa.com) – [www.enwa.no](http://www.enwa.no)

Enwa Support AS



Solcellepanelene dekker hele taket til Nedre Sem Låve, som følge av at Statsforvalteren krever symmetri.

Videre har Veidekke gjennomført to fagprøver på Nedre Sem Låve.

– Underentreprenører har hatt

flere lærlinger i ulike fag, som har vært en del av prosjektet. Vi har hatt utplasseringselever på tømrer, og brukt sommerhjelper på

funksjonærsiden. I tillegg forventer vi å få besøk av folk som skal på arbeidstrening hos oss før bygget overleveres, forteller

Kirkebøen.

Utearbeidene fullføres i løpet av juni, og Nedre Sem Låve overleveres til Asker kommune 1. juli.

VI TAKKER FOR OPPDRAGET!



**NORDVEST  
VINDUET**

VINDUER FOR  
EN NY TID

EN GRØNNERE FREMTID

[WWW.NORDVESTVINDUET.NO](http://WWW.NORDVESTVINDUET.NO)

Malerarbeidene  
er utført av

**Bohlin Prosjekt AS**

Tlf 97 87 41 29 – [leb@bohlin-as.no](mailto:leb@bohlin-as.no)

**VI HAR UTFØRT**

- Dør og vindusmontasje
- Listverk og utføringer
- Kledning og terrassegulv på balkonger
- Utvendig kledning
- Dekorative paneler i krysslaminert treverk

Tlf 46 56 93 21 – [martin@aionbygg.no](mailto:martin@aionbygg.no)

[www.aionbygg.no](http://www.aionbygg.no)



SENTRALT  
GODKJENT

**AION**  
BYGG