



TRONDHEIM KOMMUNE
Trondheim eiendom

**Havstein helse- og velferdssenter – rehabilitering av tak og utskifting ventilasjonsanlegg –
generalentreprise**

BILAG A GENERELT OM PROSJEKTET

INNHOLDSFORTEGNELSE:

1	GENERELLE FORUTSETNINGER	3
1.1	KORT OM OPPDRAGETS OMFANG OG BAKGRUNN	3
1.2	OVERORDNET TIDSPLAN	3
2	ORGANISERING	3
2.1	BESTILLER OG PROSJEKTLEDELSE.....	3
2.2	KONTRAKTSMODELL	3
2.3	SPESIELLE GRENSESNIITT.....	3
2.4	ROLLER I FORHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	3
2.5	ROLLER I FORHOLD TIL BYGGHERREFORSKRIFTEN.....	3
3	TOMT OG OMGIVELSER	4
3.1	REGULERINGPLAN	4
3.2	TOMTEFORHOLD	4
3.3	ADKOMST, TRAFIKK OG PARKERING	4
3.4	EIENDOMSFORHOLD	4
4	OVERORDNEDE FUNKSJONELLE OG TEKNISKE KRAV	4
4.1	FUNKSJONELLE KRAV OG TEKNISKE KRAVDOKUMENT	4
4.2	ENERGI OG MILJØ.....	5
5	RIGG OG DRIFT AV BYGGEPLASS	5
5.1	GENERELT	5
5.2	HOVEDBEDRIFT	5
5.3	OPPVARMING.....	5
5.4	BYGGEPLASS	5
5.5	BRAKKERIGG	6
5.6	RENT TØRT BYGG - BYGGRENGJØRING	6
5.7	HENSYN TIL OMGIVELSENE.....	6
6	EVALUERING	7

1 GENERELLE FORUTSETNINGER

1.1 Kort om oppdragets omfang og bakgrunn

Ved Havstein helse- og velferdssenter er det behov for rehabilitering av taket da det har vært flere taklekkasjer og ansamling av istapper på vinterstid. Takets areal er ca 1400 m².

Oppbyggingen av taket er stedvis feil og det er oppdaget mangelfull lufting av taket. Dette vil innebære full rehabilitering av hele taket helt ned til taksperrere inkl etterisolering av kaldloft samt at deler av teglfasaden må rives og bygges opp på nytt. Enkelte taksperrer må skiftes ut pga råteskader. Eksisterende takstein skal gjenbrukes. Ved riving skal alle krav nevnt i miljøsaneringsbeskrivelsen følges. Det skal benyttes teltkonstruksjon for å unngå vannlekkasjer under rehabilitering av tak og utsparing i takkonstruksjonen.

Det er 4 eksisterende ventilasjonsaggregat på loft som skal skiftes ut. Det er trangt i heis/trappeløp for inn- og uttransport av aggregatene. Det vil derfor være behov for å lage utsparing i tak i forbindelse med utskiftingen.

Hele prosjektet skal gjennomføres mens sykehjemmet er i drift. Nedetiden til hvert aggregat skal derfor minimeres. Det stilles krav om at aggregatet for sykehjemsdelen ikke skal være nede lengre enn 14 dager.

Det er aktuelt å montere utenpåliggende solcelleanlegg på taket som vender mot sør.

1.2 Overordnet tidsplan

Se vedlagt tidsplan i bilag C.

2 ORGANISERING

2.1 Bestiller og prosjektledelse

Trondheim eiendom innehar byggherre- og prosjektlederfunksjonen.

2.2 Kontraktmodell

Generalentreprise, NS8405

2.3 Spesielle grensesnitt

Det vil bli et grensesnitt mot Trondheim kommunes rammeavtalepartner for automatikk.

2.4 Roller i forhold til plan- og bygningsloven

Prosjektet er ikke søknadspliktig.

2.5 Roller i forhold til byggherreforskriften

Roller i forhold til byggherreforskriften fremgår av prosjektets SHA-plan.

3 TOMT OG OMGIVELSER

3.1 Reguleringsplan

Ingen endring i forhold til eksisterende reguleringsplan.

3.2 Tomteforhold



På tomta ligger både sykehjemmet og omsorgsboliger. Det er kun rehabilitering av taket på sykehjemsdelen. Tomta er eid av Trondheim kommune.

3.3 Adkomst, trafikk og parkering

Havstein helse- og velferdssenter har adkomst via Stabells veg frem til Havstein helse- og velferdssenter.

3.4 Eiendomsforhold

Tomta eies av Trondheim kommune.

4 OVERORDNEDE FUNKSJONELLE OG TEKNISKE KRAV

4.1 Funksjonelle krav og tekniske kravdokument

Her henvises det til prosjekteringsanvisningen for aktuell byggtipe, jf konkurransegrunnlagets Bilag B, beskrivelse. <https://www.trondheim.kommune.no/prosjektkrav/>

Det presiseres at avvik fra de generelle kravdokumentene (prosjekteringsanvisninger og kravspesifikasjoner) krever egen formalisert avviksbehandling hvor det søkes om adgang til å fravike kravene. Kontraktspart skal registrere slike avvik i egen avvikslogg.

4.2 Energi og miljø

Det er ikke utarbeidet egen miljøplan for dette prosjektet, men det skal være fokus på miljø og energiforbruk i hele prosjektet. Takstein skal gjenbrukes som et ledd i miljøarbeidet.

5 RIGG OG DRIFT AV BYGGEPLASS

5.1 Generelt

Tilbyder skal i sitt anbud ta med alle de rigg-, drifts- og byggeplassarrangementer som er nødvendig for å gjennomføre arbeidene forskriftsmessig, komplett og i henhold til fremdriftsplan.

Det kreves at generalentreprenøren(GE) har en byggeplassadministrasjon som er tilstrekkelig til å drive entreprisen effektivt og faglig forsvarlig.

Generalentreprenøren skal sørge for å registrere hvem som til enhver tid oppholder seg på byggeplassen.

5.2 Hovedbedrift

Byggherren vil ivareta rollen som SHA-koordinator for utførelse.

- GE skal være hovedbedrift, og må selv organisere arbeidet iht byggherreforskriftens krav.

Byggherrens SHA plan er vedlagt anbudsdokumentene.

- Indre og ytre miljø: GE må organisere og utføre sine arbeider på en slik måte at det ikke forekommer skader / avvik.

- GE har ansvar for å organisere og utføre sine arbeider slik at ingen blir utsatt for tidspress. I dette ligger det en varslingsplikt dersom byggherrens rammer for arbeidet medfører konflikt på dette området.

5.3 Oppvarming

Generalentreprenøren skal besørge og bekoste oppvarming og byggtørking ut over det som er tilgjengelig i eksisterende bygg.

5.4 Byggeplass

Generalentreprenør må selv planlegge sitt riggområde innenfor anleggsområdet på Trondheim kommune sitt areal. Generalentreprenøren skal utarbeide riggplan og oppdatere denne kontinuerlig. Riggplan skal godkjennes av byggherre, og denne skal foreligge senest 2 uker etter kontrahering.

Entreprenøren må selv sørge for leieavtaler med de berørte grunneiere ved tiltak og bruk av arealer utenfor anleggsområdet.

Byggeplassen skal gjennom hele prosjektet framstå som ren og ryddig. Dette vil også gjelde utomhus arealene, inkl byggeplassgjerdet. Generalentreprenøren har ansvaret for all snørydding/strøing/feing av adkomster og riggområde så lenge han har aktivitet på byggeplassen.

GE har ansvar for at byggeplassen er sikret fram til siste overlevering.

Byggherren skal kunne ta med brukere og andre på befaringer underveis i byggeprosessen.

5.5 Brakkerigg

Det skal legges til rette ordnede forhold for alle mannskaper mhp. spis/vask/lomp. Rigg skal dekke behovet for generalentreprenørens og hans underentreprenørers og leverandørers behov i forbindelse med gjennomføringen av byggesaken. Gjestetoalett ved helse- og velferdssenteret kan også benyttes fritt av entreprenøren.

Ved egen brakkerigg må generalentreprenøren ta med utgifter for fremføring og forbruk av el-kraft, vann, avløp, telefon, IT til brakkerigg i byggeperioden i sitt anbud.

5.6 Rent tørt bygg - byggrengjøring

Rent, tørt bygg – skal ivaretas i hele byggeprosjektet. Byggematerialer skal sikres slik at de ikke utsettes for fukt etter inntransport og innbygging for å hindre fuktskader.

Etter hvert som installasjoner og komponenter ferdigstilles, må de beskyttes mot forurensning, støv og fukt. Det skal videre foretas systematisk renhold der det minimum skal benyttes mobilt støvsugeanlegg med mikrofilter.

Avsluttende byggrengjøring som utføres før overtagelse har følgende omfang:

- generell nedrigging og fjerning av rigg
- fjerne alt avfall fra bygget og byggeplassen
- rengjøre alle innvendige flater, bygningselementer og tekniske installasjoner, herunder skal alle vaskbare flater vaskes.
- rengjøre og overflatebehandle harde gulvbelegg iht produsentens anbefalinger
- rengjøre og pusse glassflater både utvendig og innvendig
- rengjøre fast innredning og inventar innvendig – skuffer og skap – samt fjerne flekker
- spyle og rengjøre alle sluk og avløpsledninger (ute og inne)

Den underentreprenør som benyttes for renhold må ha nødvendig renholdskompetanse for oppgaven. Frivillige organisasjoner eller tilfeldige arbeidere skal ikke benyttes.

I forbindelse med utbedring/ombygging som medfører støvende aktiviteter i et bygg i drift, skal det utføres rengjøring og rydding av aktuelle soner/rom etter hver arbeidsdag. Det skal settes opp provisorisk tett skille (plastvegg) mellom sone for utbedring/ombygging og resten av arealer/soner. Transport skal skje utenfra og ikke gjennom rene arealer eller arealer i vanlig drift. Det er viktig med grundig rengjøring av utstyr før de transporteres inn. Støv skal fjernes med direkte avsug. Etter at arbeidene er ferdig skal det utføres byggrengjøring som beskrevet ovenfor av de soner/arealer som har vært omfattet av utbedring/ombygging. Det skal tas hensyn til pågående aktivitet i bygget.

5.7 Hensyn til omgivelsene

Det skal tas spesielt hensyn til øvrige virksomheter i området, herunder myke trafikanter og trafikk til og fra byggeplass. Det skal utvises stor aktsomhet både for kjørende og ikke minst gående.

Det bemerkes at arbeidet skal gjennomføres samtidig med at hele helse- og velferdssenteret skal være i normal drift. Det vil si at entreprenøren må forholde seg til enheten og vise hensyn til beboerne. Støyende arbeider før kl 09.00 bør unngås.

Alt arbeid skal gjennomføres på en slik måte at tilstøtende og omkringliggende eiendommers rettigheter og beskyttelse etter "Lov om rettshøve mellom grannar", "Lov om helligdagsfred" og andre rettsregler respekteres.

6 EVALUERING

Entreprenør vil bli evaluert etter endt oppdrag. Det vises til evalueringsopplegg på Difi sine hjemmesider.