



LØTEN KOMMUNE

KONKURRANSEGRUNNLAG

Leie av lokaler til
Bristol legesenter
Løten legesenter

Kravspesifikasjon del I

1 Generelle forutsetninger

Bruk av bygg/anlegg skal være i samsvar med arealplan og reguleringsplaner. Vinnende tilbyder skal gjennomgå gjeldende reguleringsformål for eiendommen med planmyndighet i Løten kommune. Medfører dette omregulering/bruksendring blir det avsatt nødvendig tid til prosessen. Se også konkurransegrunnlaget punkt 5.5.

Bygg/anlegg skal ved overtakelse og i hele leieperioden være driftsklart og utført etter gjeldende lover, forskrifter og Norsk standard. Tilbyder skal avdekke og sette seg inn i ovenstående for riktig prosjektering og utførelse.

Det stilles krav om samsvar med TEK17 (til enhver tids gjeldende bygg-teknisk forskrift) ved nybygg og at det mest vesentlige (standard, lyd, ventilasjon, brann, universell utforming etc) tilfredsstilles iht. TEK17 ved ombygging med eller uten tilbygg eller påbygg.

Eventuelle avvik fra gjeldende bygg-tekniske krav skal beskrives.

Adkomst skal være innbydende.

Ambulansetilkomst skal være skjermet fra hovedinngang og fra omgivelser for øvrig.

Utleier skal sørge for faste installasjoner, eksempelvis kjøkkeninnredninger, utvendig solskjerming, sanitærutstyr som toalett og vasker.

Se for øvrig kravspesifikasjon del II romprogram og tabell.

Leide arealer til eksklusiv bruk skal ha egen måler for strøm og fjernvarme, abonnement Løten kommune.

2 Dimensjonering

Det skal etableres 2 tilnærmet like legesentre, kun små forskjeller som fremgår av kravspesifikasjon del II. De skal ha hver sin inngang, venterom, resepsjon osv. Med stipulert areal til korridorer og teknisk rom er det totale arealbehovet beregnet til rundt 1 000 kvm.

Legesentrene kan være på samme plan, bakkeplan eller i høyere etasje, de kan være over 2 plan – da med ett legesenter i hver etasje. Generelt beregnes 10 ansatte pr legesenter og 25 personer til konsultasjon.

Leietaker skal ha rett til disponering av parkeringsplasser til ansatte ved legesentrene i tillegg til besøksplasser.

Parkeringsareal til 2 merkede HC plasser skal være nær hovedinngang med universell adkomst.

Parkeringsareal til 12 besøkende i umiddelbar nærhet til bygning.

Parkeringsareal til 10 ansatte, her aksepteres noe gangavstand til inngang.

Ved legesenter over 2 plan skal renholds-sentral være i nederste plan, og det skal medtas BK i plan over.

Det er forutsatt egne tekniske anlegg for arealene.

Markert areal for plassering, jfr Krav til lokalisering, er innenfor område hvor det er tilkoblingsplikt til fjernvarmeanlegget. Vannbåren varme basert på fjernvarme er oppvarmingsløsning.

3 Krav til lokalisering

I kommunestyret i Løten kommune er det vedtatt området for hvor legesentrene skal plasseres.

Dette er ett krav, tilbudt løsning må ligge innenfor markerte yttergrenser. Kart med påtegning er vedlegg 1.

4 Bygg

Bygget skal generelt holde god kvalitet og god kvalitetsmessig utførelse. Inngangspartier skal være innbydende og inneholde sosialt konsept.

Ferdig bygg skal tilfredsstillende gjeldende bestemmelser for innemiljø, det nevnes lyd, støy/akustikk og universell utforming.

Ved hovedinngang og ambulanseinngang skal det etableres fotskraperist, minimum bredde på dørparti og 1,5 meter ut. I areal innenfor disse skal det være matte/ renholds-sone av høy kvalitet og samme størrelse.

Kjøkken i pauserommene med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr, platetopp og microbølgeovn skal være inkludert.

Evt trapp skal være universelt utformet etter gjeldende krav, med oppmerksomhetsfelt i topp og bunn og markerte trappeneser.

Ved montering av heis skal denne være dimensjonert for båretransport og ellers være universelt utformet etter gjeldende krav med bl.a. tale, utforming av panel og direktelinje til vaktstasjon.

Areal for henvendelse til resepsjon skal være på resepsjonssiden av vegg mot venterom. Venterom skal ha mulighet til godt tilsyn fra resepsjon.

Beskrevne innredninger skal ha kvalitet for hard bruk. Utforming gjennomgås jfr pkt 4.2 siste avsnitt.

4.1 Sikkerhet:

Arealene skal ha fulldekkende brannvarslingsanlegg med direktevarsling til 110 sentralen. Slukkemiddel skal være brannslanger, heldekkende, dimensjonert etter gjeldende forskrift. Det forventes utarbeidelse av brannstrategi for tiltaket som avdekker og ivaretar øvrige krav til konstruksjon, inndeling og utstyr/innretninger som nøddlysanlegg.

Innbruddsalarm skal monteres i arealene. Se for øvrig Elektro.

Ved møblering av legekontor skal det være slik at lege har arbeidsplass nærmest dør.

4.2 Innvendige overflater

Innvendige veggoverflater skal være robuste. Ved bruk av gips skal den ha kvalitet som robust gips. Veggareal i korridorer og venterom skal ha fendring for beskyttelse av vegg over gulvlistnivå og i øvre høyde for rullestol- sengetrafikk. Fendring skal ha utførelse så den også fungerer som ledelinje i korridor.

Overflater skal sparkles og males til full dekk. Ferdige vegger skal være slette uten skjøter. Ved bruk av gips som ytre kledning i resepsjon, laboratorie og skiftestuer skal det kles ett lag bak med skruffast plate, eks OSB, for fritt oppheng av hyller osv. For øvrig rom med innredninger skal tilstrekkelig opphengstiltak ivaretas.

På gulv skal det benyttes homogen vinyl med oppbrett. Gulvareal skal være terskelfritt og universelt utformet. Fra inngangsdør venterom og til skyvedør for henvendelse resepsjon skal det være nedfelt taktil ledelinje i gulv.

Himling utformes som systemhimling. I laboratorie, skiftestuer og vaskerom skal det brukes vaskbare hygieneplater.

Ved krav om sprinkling av arealene skal det benyttes skjulte sprinklerhoder.

Himlinger skal være systematisk riktig inndelt med avstander, lys og tekniske installasjoner

Vegger i toalett og renholdsrom skal ha baderomsplater.

I dusj skal det være helsveiset belegg på vegg.

Innvendige valg og forslag med betydning for utforming, uttrykk og estetikk, herunder fargevalg, skal forelegges leietaker i rimelig tid for gjennomgang.

4.3 Dører

Innvendige dører skal være terskelfrie med hev og senk terskel der lydkrav tilsier det.

Minimumsmål 10Mx21M. Dører skal være laminatdører og inkluderes i fargevalg til gjennomgang jfr pkt 4,2.

Ytterdører/hovedinnganger skal ha dørautomatikk og adgangskontroll jfr FG's regelverk.

Dør for ambulanseinnang skal ha magnetlås tilkoblet adgangskontrollanlegget med åpnermulighet fra resepsjonene.

Dør til avfallsrom skal ha låssylinder.

Dør til HC WC for publikum skal ha dørautomatikk.

Lydkrav til innerdører følger generelt TEK17 og gjeldende NS.

Skyvedør fra venterom inn til henvendelses rom skal tilfredsstillende Db30 med dørautomatikk.

Det skal utarbeides lås- og beslagsliste i samråd med representant fra leietaker. Lås og beslag skal inkluderes på alle innvendige dører. Innerdører med lås som eget system. Synlige beslag, vridere, skilt etc. utføres i rustfritt stål.

Adgangskontroll monteres på hovedinngang, dører inn til hvert legesenter og lager.

Prinsippet er å komme inn på legesentrene uten bruk av nøkkel.

Adgangskontrollen skal være kompatibel med kommunens system, ARX.

4.4 Vinduer/solskjerming:

Generelt skal alle vinduer tilfredsstillende gjeldende krav til varmetap. Vinduer skal være åpningsbare og innadslående med mulighet for luftestilling.

Rom med vinduer skal minimum være: Resepsjon, venterom, laboratorie, legekontorer, spiserom.

Solskjerming skal medtas på ytterside på fasader som er solutsatt. Solskjerming skal være motorstyrt via føler med manuell overstyringsmulighet.

Ved legesenter plassert slik at det er innsynsmulighet fra omgivelser skal innsynshinder (frosting e.l.) medtas på alle gjeldende vinduer.

4.5 Vegger

Vegger utføres med god kvalitet uten skjøter, alle vegger skal males der det ikke er spesifisert annet materialvalg. Utvendige hjørner på vegg skal beskyttes med hjørnebeslag.

I vegg mellom resepsjon og venterom skal det være glass for fritt utsyn med hele venterommet. DB kravet til vegg settes til 30 som muliggjør skyvedørsløsning inn i rom for henvendelse. Glassvegger skal ha tilfredsstillende sikring mot personskafer.

Innervegger mellom kontorer, laboratorie ink. stikkerom, skiftestuer, møterom og personal wc skal ha krav til lydreduksjon i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

I korridor i nærhet til resepsjon skal det inkluderes areal til betalingsautomat, 0,5 m dyp 1,0 m bred, utføres slik at den ikke stikker ut i trafikkareal i korridor.

Øvrige vegger utføres jfr konstruksjon og funksjon.

5 Elektro

Elektrisk anlegg og anlegg for ikt skal utføres etter gjeldende regelverk.

Det skal være en egen, tilgjengelig, energimåler for arealene med abonnement Løten kommune.

Generelt skal det legges opp til nok strøm og datauttak for hvert rom slik bruken av rommet tilsier.

Underfordelinger skal ha reservekapasitet på 20% ved ferdigstilling, og kunne betjenes av usakkyndig personell.

Lys skal være LED og dimensjoneres etter retningslinjer fra Selskapet for lyskultur. I systemhimling skal det brukes LED plater 60x60. Alle rom utenom rom som WC, Lager, renholds-rom og teknisk skal ha dimmemulighet på belysning.

Arealene skal detekteres med innbruddsalarm forriglet mot adgangskontrollsystemet. Utløst alarm skal kunne rutes til vaktelskap.

Det skal monteres adgangskontroll og dørautomatikk jfr pkt 4.3 dører.

Ved ambulanseinngang skal det monteres porttelefon med mottak i resepsjon. Og magnetlås på dør via adgangskontrollsystemet med åpnerknapp i resepsjonene.

Håndvaskepunkt skal ha sensorstyrt armatur tilkoblet el-anlegget.

5.1 Stikk- data- trådløst-lysstyring

Grov opptelling av punkter for dimensjonering.

Rom	Trådløst	Data (RJ45)	El	Bevegelsesstyring lys
Legekontor:		2	7 doble	nei
Resepsjon		8	20 doble	nei
Venterom	1	1 TV	10 doble	nei
Skiftestuer		4	8 doble	nei
Stikkerom		2	4 doble	nei
Gyn rom			2 doble	nei
Laboratorie		6	15 doble	nei
Utstyrsvask rom		2	5 doble	ja
EKG rom		4	6 doble	ja
Wc er			1 dobbel	ja
Spiserom	1	2	5 dobl + hvitevarer	ja
Møterom	1	4	5 dobl + gulv	ja
Tekn rom ikt		2	Tilstrekkelig	ja
Lager			3 doble	ja
Renholdsrom			5 doble+moppevask	ja
Øvrige rom			2 doble pr	ja
Korridor	1	1	1 pr 10 lm vegg	ja

Generelt for stikk gjelder tilkobling av 230v utstyr. For moppevaskemaskin kan benyttes 230v og 400v.

5.2 IKT

All ikt kabling fra dataskap til brukspunkter skal være cat 6.

IKT rom: Her skal det leveres dataskap 800x800 . Fiber skal føres til dataskap og termineres i utbyggers arbeid. Innhold i skap og patching for hvert legesenter ivaretas av leietaker.

Til trådløse sendere kables det som til datapunkt (RJ45), leietaker leverer og monterer senderne.

Antall punkt og antatt lokalisering av trådløse sendere er oppgitt, endelig plassering utføres på tegning av leietakers IKT avdeling HIKT.

5.3 Føringsveger

Føringsveger skal være kanaler horisontale og/eller vertikale.

Kontakter skal generelt monteres i kanaler der det ikke er særskilte grunner for annen montering.

Høyde på kanaler i rom med arbeidsplasser skal være under pulthøyde. I rom med kjøkkeninnredning - vertikale kanaler fra himling og ned samt i areal mellom over- og underskap.

5.4 Utvendig

Utvendig skal det være 3 søyler for El-bil lading (6 plasser) klargjort for betalingsløsning.

Utvendig belysning av bygg og adkomstarealer samt ambulanseinngang skal være godt opplyst.

Utelys på bygg for innganger til leietaker skal være styrt av astro-ur.

6 VVS

6.1 Generelt

VVS anleggene skal utføres etter gjeldende regelverk og normer og være innregulert og driftsklare ved overtakelse.

Det skal generelt legges opp vann og avløp med nødvendig tilbehør.

Håndvasker og kjøkkeninnredninger med kum skal medtas på gjeldende rom, se tabell.

Det skal være balansert ventilasjonsanlegg med varmeveksler, vannbårent varmebatteri og kjøling.

Til rom med lydkrav skal det være lydfeller.

Rørgjennomføringer og føringsveger skal som utgangspunkt være skjult.

Toaletter skal være vegghengte. Krav til HCWC om avstand fra vegg til front WC skal følges.

Nødvendig sanitæranlegg og utstyr/hvitevarer til kjøkken på pauserom medtas.

Varme er vannbåren varme basert på leveranse fra fjernvarmeanlegget.

Generelt dimensjoneres anlegg for 10 ansatte pr legesenter med tillegg av inntil 25 personer på venterom og i konsultasjon.

6.2 Ventilasjon:

Det forutsettes eget ventilasjonsanlegg for legesenterarealene.

Personbelastning er 10 ansatte pr legesenter og 25 besøkende for hvert senter.

Med unntak av perioder med brukerstyrt vinduslufting, skal grenseverdier for innetemperatur og lufthastigheter alltid overholdes. Høye grenseverdier og innetemperatur aksepteres i varme sommerperioder ved utelufttemperatur over 22 grader C.

Lokalene skal tilfredsstillende « Forskrift om utforming og innretning av arbeidsplasser og arbeidslokaler (Arbeidsplassforskriften). Og Arbeidstilsynets veiledning nr 444 «Klima og luftkvalitet på arbeidsplassen».

Temperaturer skal være minimum 20 grader, maks 26 grader. Overskridelse på øvre grense skal ikke utgjøre mer enn 50+ timer pr. år i lokalenes brukstid

Ventilasjonsanlegget skal tilfredsstillende gjeldende krav for varmegjenvinning og SFP faktor.

Anlegget skal utføres med lydfeller i henhold til rom med lydkrav.

Plassering av ventiler og lufthastighet skal ikke gi trekkproblemer. Det skal ikke være sjenerende sus eller støy fra ventilasjonsanlegg i arealene.

Kjølebehov dekkes ved ventilasjonsluft som sikrer oppfyllelse av inneklimakravene i rom uten lokal kjøling – evt ikt rom.

Utførelse skal være med skjulte føringsveger, i sjakter og over himling, fortrinnsvis med ventiler plassert i himling. Synlige føringsveger kan aksepteres på lager, wc osv. da med pulverlakkerte kanaler og fagmessig god utførelse.

IKT rom skal ha kjøling. Enten via aggregat som øvrige rom eller med egen split.

I laboratorie skal det medtas avtrekk ved arbeidsstasjon for prøve håndtering. Avtrekk føres direkte ut.

Styring og kontroll med ventilasjon skal skje via SD anlegg.

6.3 Sanitær:

Toaletter skal være vegghengte med skjult cisterne.

Alle servantarmaturer skal være sensorstyrt og tilkoblet med el-tilførsel. Armaturer på kjøkkenbenk skal være ettgreps manuelle med albuehendel.

I dusj skal medtas egnet forheng ink oppheng.

På renholds-rom skal det medtas utslagsvask og tilkobling moppevaskemaskin. Ved legesentre over 2 plan skal det medtas utslagsvask i BK i øverste plan. Renholds-rom og evt. BK skal ha sluk i gulv med fall jfr våtromsnormen.

6.4 Varme:

Varmeanlegg utføres med vannbåren varme fra fjernvarmesentralen via radiatorer. Varme styres av følere for romstyring tilkoblet SD anlegg.

Hovedstrek skal være skjult, synlige rørføringer skal ha fagmessig god utførelse.

Varmekilder skal være tilstrekkelig for å holde jevn og riktig temperatur i alle rom.

Varmeanlegget skal ha egen måler for Løten kommunes abonnement.

Fjernvarmeleverandør er Oplandske bioenergi AS.

6.5 SD anlegg:

For leietakers styring og oppfølging av tekniske anlegg og inneklime skal det leveres SD anlegg, type Piscada. Anlegget skal gi god informasjon om, og kontroll/styring av varme og ventilasjon. Med bl.a temperaturavlesninger, styring av romvarme og ventilasjon med informasjon om motorer, shunter osv. Til SD skal også kobles brannalarmsentral for feilvarsling og evt sentralisert nødlysanlegg. Fjernvarmemåler skal også tilkobles SD anlegg med typiske signaler som tempereatur på tur og retur, flow, forbruk, utekompensert kurve osv.

7 Estetikk

Utvendig skal bygg tilpasses omgivelser. Se tildelingskriteriet Estetikk for dokumentasjon.

Leietaker skal ha rett til oppsetting av fasadeskilt ved hovedinngang.

Innvendig skal lokalene gi inntrykk av helhetlige løsninger med god kvalitetsmessig utførelse.

8 FDV:

For leietakers styring og internkontroll ved drift skal det før overtakelse leveres FDV dokumentasjon og gjennomføres opplæring i tekniske anlegg og SD.

FDV skal for leietakers virke i leieperioden være komplett for drift, vedlikehold og internkontroll.

9 Overtakelse og drift

Minst 1 uke før satt dato for overtakelse gås forberedelsesbefaring for utluking av feil og mangler. Målsetting er ingen feil og mangler på overtakelsesdato.

For drift og renhold av eksklusive arealer vil leietaker stå for denne selv.

