



Vedlegg 2 – Kravspesifikasjon

Anskaffelse 21/587 Arkitekt og prosjekteringsgruppe for utvidelse av Tronbøl barnehage

Om prosjektet

Det er i kommunestyrevedtak 027/22 vedtatt at Tronbøl barnehage (gnr 40 bnr 277) skal utvides fra 3 til 6 avdelinger. I forbindelsen med utvidelsen av barnehagen skal også barnehagens uteområde utvides, og det skal etableres ny innkjøring og parkering. Det er planlagt å utvide barnehagens uteareal med ca. 1500m². Kommunen eier grunnen i det område der utvidelsen er planlagt, men dette område er regulert til annet formål og det må derfor gjøres en omregulering av utvidelsesområdet. Reguleringsprosessen vil bli kjørt som egen prosess parallelt med utvikling og prosjektering av barnehageutvidelsen. Det er likevel meget viktig at man ser disse to prosessene i sammenheng og at det er tett dialog og samhandling mellom de to prosessene da begge prosesser vil være avhengig av hverandre.

Opprinnelig barnehage er fra 1974 og har vært utvidet en gang på midten av 1990-tallet. Det er ikke lagt til grunn vesentlig rehabiliteringsarbeider, ombygginger eller funksjonsendringer i det eksisterende bygget. Det er kun avsatt et mindre beløp til nødvendige vedlikeholdstiltak i denne bygningsmassen. For nybygget er det utarbeidet et rom og funksjonsprogram (RFP) med et funksjonsareal på ca. 400m², dette antas å gi et bruttoareal i størrelsesorden 550-600m².

Kommunens økonomi er anstrengt og i dette prosjektet må det påregnes å jobbe etter prinsippet om «design to cost».

Prosjekteringsgruppen (PG)

Byggherren ønsker å inngå en gruppekontrakt med de prosjekterende rådgivere (PG). Gruppen skal bestå av ARK, RIB, RIV, RIE, RIBr og RIAku. Da omfanget av dette prosjektet er noe begrenset vil det ikke bli kontrahert LARK eller IARK i prosjektet. Det forutsettes at tilbudt arkitekt har tilstrekkelig kompetanse til å dekke prosjekteringen innenfor disse to fagfeltene.

Geoteknisk rådgiver (RIG) er innhentet i forbindelse med reguleringsprosessen. RIG vil bli en siderådgiver til PG, men vil jobbe integrert med gruppen på de områder der geotekniske vurderinger og forutsetninger har påvirkning eller er direkte premissgivende for prosjekteringen.

Byggherrens prosjektleder vil være prosjekteringsleder i prosjektfasen.

Kontraksform for gjennomføring

For entreprenøren er det i gjennomføringsfasen lagt til grunn ordinær totalentreprise etter NS 8407. PG vil i prosjekteringsfasen bli kontrahert etter NS 8402 og prinsippet om medgått tid. For gjennomføringsfasen vil deler av PG bli tiltransportert til totalentreprenøren (TE). Det fremkommer i eget punkt om tiltransport hvilke fag dette gjelder. Byggherren vil be om fastpris til bruk for tiltransport til TE. Fastprisen for tiltransport til TE skal føres i prisskjema. De fag som ikke skal tiltransporteres til TE skal i gjennomføringsfasen fortsette som byggherrens kontraktsmedhjelper etter behov og på medgått tid.

Kontrakten med PG vil gjelde for hele prosjektgjennomføringen, men utformes på en slik måte at byggherren gjør avrop for hver fase i prosjektet. Avrop vil bli gjort etter følgende faseinndeling:

1. Forenklet programfase



2. Skisseprosjektfase
3. Forprosjektfase
4. Detaljprosjekt og Byggefase

Dersom prosjektet av økonomiske årsaker skulle bli stoppet vil det ikke bli gjort avrop for den påfølgende fase etter den fase prosjektet befinner seg i på stopptidspunkt.

Dersom byggherren skulle komme frem til at entreprisformen med entreprenøren skal endres vil dette kunne medføre endringer i PG sitt arbeidsomfang og leveranser. I så fall vil byggherre utarbeide endrede ytelsesbeskrivelser. Det forutsettes at PG fortsatt vil gjennomføre prosjekteringsoppdraget etter medgått tid.

Oppdraget

PG skal forestå prosjektering fra tidlig fase og frem til ferdig konkurransegrunnlag for totalentreprise. Konkurransegrunnlaget skal baseres på forprosjektleveransen. PG skal også bistå byggherre med kontroll og kvalitetssikring av innkommende tilbud fra entreprenøren. Se ytelsesbeskrivelser for omfang og forventede leveranser.

I tidlig fase (programmeringsfasen) er det svært viktig for byggherren å få kartlagt og verifisert en del premisser og forutsetninger for prosjektet. I reguleringsprosessen vil det bli gjort avklaringer rundt geotekniske forhold, flomveier i området og høyspenttrasé. Dette er avklaringer som også kan få direkte konsekvenser for plassering av tilbygg og utforming av utvidet utearealer. Så snart disse faktorene er avklart må ARK utarbeide en mulighetsstudie og skisser for plassering av tilbygg og utforming av uteareal. Når omforent løsning foreligger vil denne bli innlemmet i reguleringsprosessen og danne grunnlag for det område som skal omreguleres. RIV, RIE og RIBr må også utrede noen forutsetninger vedrøre tilknytning av strøm og eventuelt sprinkling og utvendig slukkevan.

Møter og tilstedeværelse

Det vil ikke være krav om permanent samlokalisering hos byggherren i prosjekteringstiden. Det legges opp til at ARK/RI jobber fra sine respektive lokaler. Alle møter i prosjektet skal som hovedregel avholdes som fysiske møter i byggherrens lokaler (Rådhuset – Øgardsvegen 2, 2100 Skarnes). Dersom byggherren finner det hensiktsmessig kan møter også avvikles som Teams-møter. ARK/RI må også medregne en del stedlig tilstedeværelse i forbindelse med befaringer og tilsvarende.

Ansvarlig Søker

ARK skal være ansvarlig søker for rammesøknaden. Arbeidet skal innbefatte alt arbeid vedrørende søknadsprosessen frem til godkjent rammesøknad foreligger. Rollen som ansvarlig søker skal prises som en fastpris opsjon i prisskjema.

Dersom byggherren skulle komme frem til at søknadsprosessen skal gjøres som en ett-trinnsøknad av entreprenøren vil opsjonen ikke bli innløst.

Tiltransport

Følgende funksjoner er planlagt tiltransportert til totalentreprenør:

- Arkitekt (ARK)
- Rådgivende ingeniør brann (RIBr)

Disse funksjonen skal oppgi fastpris i tilbudsskjema for tiltransport til totalentreprenøren i gjennomføringsfasen.



Rådgivende ingeniør geoteknikk (RIG) vil også bli tiltransportert til TE, men denne funksjonen er som ovennevnt ikke en del av den kontraherte prosjekteringsgruppen og vil derfor ikke være benevnt i tilbudsskjema.

Framdrift

Byggherre ønsker oppstart umiddelbart etter kontraktsinngåelse. Det antas at dette vil bli primo januar 2023. Byggherren ønsker å bestrebe seg på at byggeprosjektet skal være ferdig innen utgangen av 2024.

Indeksregulering av priser

For fastpris tiltransport til totalentreprenør vil det bli indeksert på følgende måte: Basisdato for indeksregulering av fastpris blir satt til innleveringsdato av PG sitt tilbud. Denne vil bli indeksregulert frem til tidspunkt for tiltransport. Indeksen vil bli tillagt den opprinnelige summen og overført til totalentreprenøren. Ved reguleringen benyttes Statistisk sentralbyrås byggekostnadsindeks for boligblokk. 2015 = 100 (boligblokk i alt)(hele bygget).

Øvrige priser i tilbudet vil ikke bli indeksregulert.

Vedlegg

- Ytelsesbeskrivelse ARK
- Ytelsesbeskrivelse RIB
- Ytelsesbeskrivelse RIE
- Ytelsesbeskrivelse RIV
- Ytelsesbeskrivelse RIBr
- Rom- og funksjonsprogram
- Kartutsnitt/Situasjonsplan