



HAUGESUND FOLKEBAD



DEL II – KONTRAKTSGRUNNLAG

Innhold

A.	Generell del	5
A.1.	Innledning	5
A.2.	Kort om kontraktarbeidets omfang	5
A.3.	Entreprisemodell og organisering	7
A.3.1.	Entreprisepopdeling	7
A.3.2.	Entreprisemodell	7
A.3.3.	Organisering	8
A.4.	Dokumentliste	9
B.	Kontraksbestemmelser	10
B.1.	Kontraksbestemmelser for samspillsfasen	10
B.1.1.	Kontraktdokumenter	10
B.1.2.	Kontraktvilkår for samspillsfasen	10
B.2.	Alminnelige kontraksbestemmelser for fase 2	10
B.3.	Spesielle kontraksbestemmelser	10
B.3.1.	NS 8407 pkt. 1 Definisjoner	10
B.3.2.	NS 8407 pkt. 2.1 Kontraktdokumenter	11
B.3.3.	NS 8407 pkt. 3 Plikt til samarbeid og lojalitet	11
B.3.4.	NS 8407 pkt. 7.1 Sikkerhetsstillelse – generelle bestemmelser	11
B.3.5.	NS 8407 pkt. 8.1 Samspillsentreprenørens plikt å holde kontraktsgjenstanden mv. forsikret	11
B.3.6.	NS 8407 pkt 21.2 fremdriftsplan og pkt 27.2.1 faktureringsplan	11
B.3.7.	NS 8407 pkt. 24.2 Avtalt risikoovergang	12
B.3.8.	NS 8407 pkt. 26.1 Vederlaget	12
B.3.9.	NS 8407 pkt. 34.1.3 Særskilt varsel om økte utgifter til rigg og drift mv.	12
B.3.10.	NS 8407 pkt. 38.2 Prøvedrift	13
B.3.11.	NS 8407 pkt. 44 Avbestilling / frigjøringsklausul før overgang til fase 2	13
B.4.	Haugesund kommunes seriøsitetsbestemmelser	15
C.	Tekniske bestemmelser	18
C.1.	Tekniske rammebetingelser	18
C.1.1.	Styrende dokument for prosjektet	18
C.1.2.	Ytre miljø	19
C.1.3.	Offentlig saksbehandling og kontroll	22
C.1.4.	Krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan	22
C.1.5.	Andre rammebetingelser	26
C.2.	Teknisk beskrivelse	29

C.2.1.	Generelt.....	29
C.2.2.	Prosjektområde og teknisk infrastruktur	29
C.2.3.	Rom- og funksjonsprogram	30
C.2.4.	Energiløsning	30
C.2.5.	Livssyklus kostnader (LCC).....	30
C.2.6.	Akustikk	31
C.2.7.	Bygningsfysikk og bassengteknisk.....	31
C.2.8.	Krav til FDVU-dokumentasjon	31
C.2.9.	TAG-merking.....	31
C.2.10.	Systematisk ferdigstillelse	33
C.3.	Tegninger og modeller	36
C.3.1.	Generelt om tegninger	36
C.3.2.	Bygningsinformasjonsmodeller (BIM)	36
C.4.	Tekniske referansedokumenter	36
D.	Krav til byggeprosessen.....	37
D.1.	Beskrivelse av prosess	37
D.1.1.	Organisering, roller og ansvar	37
D.1.2.	Entreprisemodell	44
D.1.3.	Øvrige administrative rutiner	56
D.2.	Kvalitetssikring.....	57
D.2.1.	Kvalitetsplan	57
D.2.2.	Kontroll og kontrollplaner	57
D.2.3.	Planlegging	57
D.3.	Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA).....	58
D.3.1.	Generelt.....	58
D.3.2.	SHA-koordinatorer, KU & KP	58
D.3.3.	Hovedbedrift	58
D.4.	Øvrige krav til byggeprosessen.....	59
D.4.1.	Offentlig omtale av prosjektet	59
E.	frister, dagmulker og framdrift	60
E.1.	Frister.....	60
E.2.	Dagmulker	60
E.3.	Framdriftsplanlegging.....	60
E.3.1.	Overordnet fremdriftsplan.....	60
F.	Vederlaget.....	61
F.1.	Vederlagsmodell Fase 1.....	61

F.1.1.	Timepriser Fase 1	61
F.1.2.	Dokumenterte kostnader og påslag Fase 1	61
F.2.	Vederlagsmodell Fase 2.....	62
F.2.1.	Om vederlaget	62
F.2.2.	Etablering av kontraktssum/målpris	62
F.2.3.	Påslagsprosenten.....	63
F.2.4.	Risiko og muligheter	64
F.2.5.	Uavhengig kontroll av kontraktssum/målpris	64
F.2.6.	Alternativ vederlagsform for Fase 2	64
F.3.	Vederlagsmodell Fase 3.....	66
F.4.	Prissammenstilling.....	67
F.5.	Regningsarbeid	67
F.6.	Regulering.....	67
F.6.1.	Regulering fase 1	67
F.6.2.	Regulering fase 2 og fase 3.....	67
G.	Oppdragsgivers ytelser.....	68
G.1.1.	Riggområde	68
H.	Vedlegg til kontraksgrunnlaget.....	69

A. GENERELL DEL

A.1. Innledning

Dette kontraktgrunnlaget er utarbeidet i henhold til NS 3450:2014 Konkurransgrunnlag for bygg og anlegg.

Kontraktgrunnlaget er utarbeidet for nytt folkebad og kulturskole i Haugesund, kombinert med underjordisk parkeringsanlegg. I tillegg kommer midlertidig opparbeidelse av nødvendige uteområder som er fastsatt i områdeplan.

Kontrakten skal gjennomføres som en samspillsentreprise i tre faser;

Fase 1: Prosjektutviklingsfase/samspillsfase

Fase 2: Totalentreprise

Fase 3: Prøvedrift

Samspillsentreprenøren tilknyttet denne kontrakt forpliktes til å følge de til enhver tid gjeldende bestemmelser og retningslinjer som fremkommer av kontraktgrunnlaget.

Av hensyn til mva-reglementet kan det bli aktuelt for oppdragsgiver å opprette et eget selskap (KF/AS) som står for utbyggingen. Selskapet vil være heleid av Haugesund kommune. Dette vil være avklart innen kontraktssignering.

A.2. Kort om kontraktarbeidets omfang

Oppdragsgiver ønsker å bygge et moderne og fremtidsrettet anlegg for de ovennevnte funksjonene. For å kunne legge til rette for et optimalt prosjekt skal skisse- og forprosjekt utarbeides i en samspillsfase i samarbeid mellom byggherre, brukere og leverandører. I denne fasen skal også prosjektet kvalitetssikres mot de behøvs- og funksjonskrav som er stilt i kontraktgrunnlaget, samt gjeldende kvalitetskrav og normer for slike anlegg, inklusiv krav knyttet til spillemidler.

Prosjektets rom- og funksjonsprogram vil danne utgangspunktet for de arbeidene som skal gjennomføres i fase 1 samspill. Å utvikle og å skalere et prosjekt som er optimalisert innenfor oppdragsgivers økonomiske rammer, vil være en viktig del av samspillsfasen.

Prosjektet inkluderer følgende hovedfunksjoner;

- Folkebad – Antatt arealbehov 5 500m² NTA
- Kulturskole – Antatt arealbehov 1 500m² NTA
- Fellesfunksjoner – Antatt arealbehov 1 000m² NTA
- Underjordisk parkeringsanlegg – Antatt arealbehov 1 800m² NTA

Videre inkluderer prosjektet opparbeidelse av gang- og sykkelvei i tråd med planbestemmelser, provisorisk uteområder mot aktivitetsbåndet og kollektivfasiliteter for reisende.

Prosjektet skal gjennomføres på Flotmyr i Haugesund kommune, hvor kommunen allerede er i gang med forberedende arbeider gjennom forutgående prosjekt Flotmyr masseutskifting & VA.



Figur 1: Status Flotmyr desember 2022

A.3. Entreprisemodell og organisering

A.3.1. Entrepriseoppdeling

Tabell 1 angir foregående og påfølgende entrepriser knyttet til realiseringen av Flotmyr-området.

Tabell 1: Entrepriseoppdeling

Entreprise	Ansvarsområde	Status
Riving av rutebilstasjonen på Flotmyr - totalentreprise	Foregående kontrakt for rivningsarbeider	Ferdigstilt
Flotmyr masseutskifting & VA - totalentreprise	Foregående kontrakt for opprydning av forurensede masser, masseutskifte til egnet byggegrunn og etablering av hovedtrase vann- og avløp for Flotmyr.	Ferdigstilles Q2 2023
Folkebad og kulturskole - samspillsentreprise	Denne kontrakt	Denne kontrakt
Aktivitetsbånd	Påfølgende utomhus-entreprise som gjennomføres når tomtene o_BKB1, o_BKB2, BS1 og BS2 er ferdigstilt.	Påfølgende kontrakt

A.3.2. Entreprisemodell

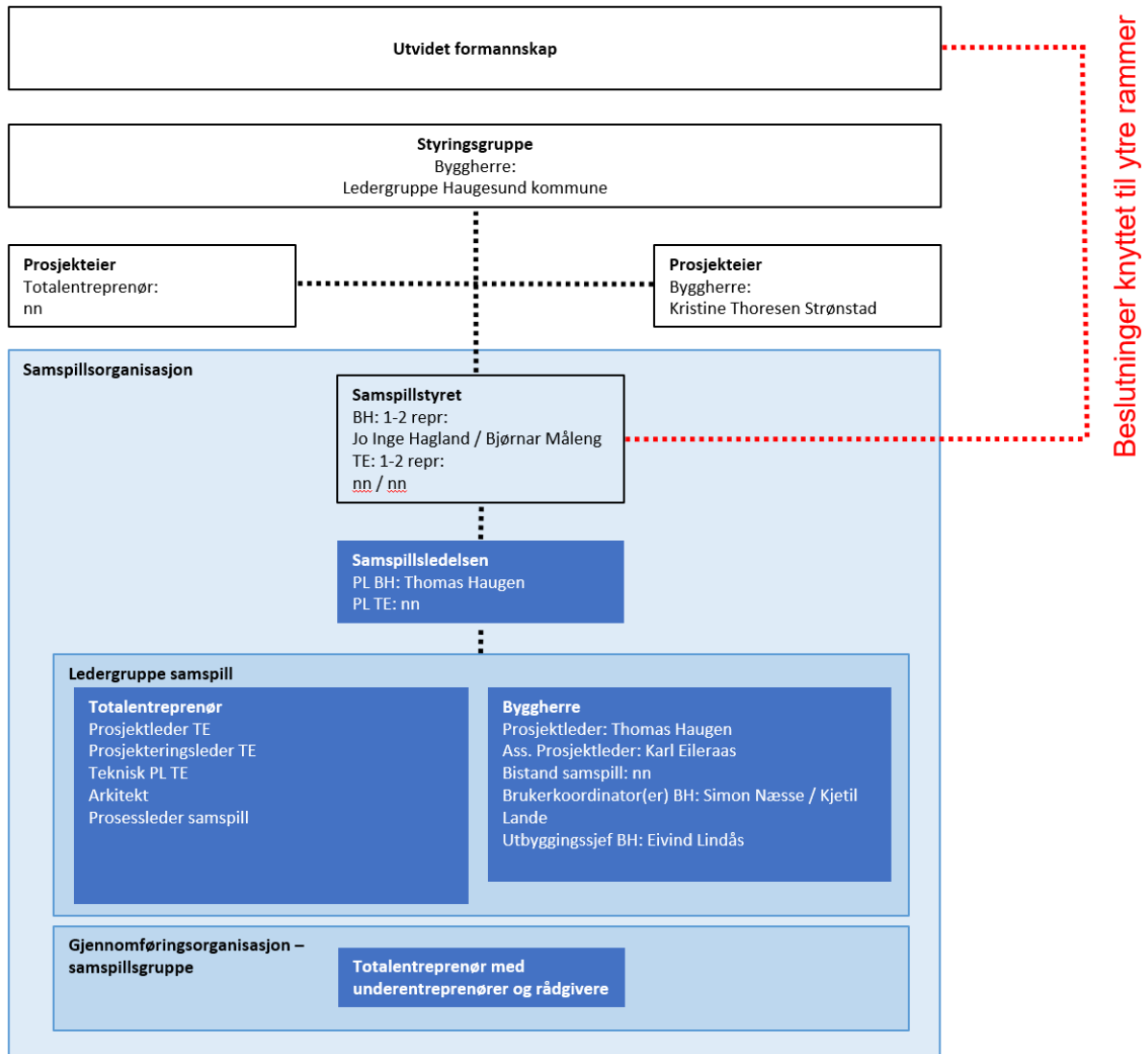
Prosjektet skal gjennomføres som en samspillsentreprise og er delt inn fase 1 samspill, fase 2 totalentreprise og fase 3 prøvedrift. Prosjektet skal gjennomføres i et samspill som bygger på dialog, åpenhet og tillitt. Disse verdiene skal prege partenes handlemåte under gjennomføring av alle faser av kontrakten.

Det henvises til kapittel D.1 for beskrivelse av prosess.

A.3.3. Organisering

Byggherrens overordnede organisering i prosjektet fremgår av figur 2.

Det henvises til kapittel D.1.1 for beskrivelse av organisering.



Figur 2: Samspillsorganisasjon

A.4. Dokumentliste

Tabellen under lister opp hvilke dokument som inngår i Del II Kontraksgrunnlag.

Del II Kontraksgrunnlag	A	Generell del	A.1 Innledning	<i>Dette dokumentet</i>
			A.2 Kort om kontraktarbeidets omfang	<i>Dette dokumentet</i>
			A.3 Organisering og entreprisemodell	<i>Dette dokumentet</i>
			A.4 Dokumentliste	<i>Dette dokumentet</i>
	B	Kontraksbestemmelser	B.1 Kontraksbestemmelser for samspillsfasen	<i>Dette dokumentet</i>
			B.2 Almennelige kontraksbestemmelser for fase 2	<i>Dette dokumentet</i>
			B.3 Spesielle kontraktbestemmelser	<i>Dette dokumentet</i>
			B.4 Haugesund kommunes seriøsitetsbestemmelser	<i>Del II - Vedlegg 1</i>
	C	Tekniske bestemmelser	C.1 Tekniske rammebetingelser	<i>Dette dokumentet</i>
			C.2 Teknisk beskrivelse	<i>Dette dokumentet</i>
			C.3 Tegninger og modeller	<i>Dette dokumentet</i>
			C.4 Tekniske referansedokument	<i>Dette dokumentet</i>
	D	Krav til byggeprosessen	D.1 Beskrivelse av prosess	<i>Dette dokumentet</i>
			D.2 Kvalitetssikring	<i>Dette dokumentet</i>
			D.3 Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)	<i>Del II - Vedlegg 2</i>
			D.4 Øvrige krav til byggeprosessen	<i>Dette dokumentet</i>
	E	Frister, dagmulker og framdrift	E.1 Frister	<i>Dette dokumentet</i>
			E.2 Dagmulker	<i>Dette dokumentet</i>
			E.3 Framdriftsplanlegging	<i>Del II - Vedlegg 3</i>
	F	Vederlaget	F.1 Vederlagsmodell fase 1	<i>Dette dokumentet</i>
			F.2 Vederlagsmodell fase 2	<i>Dette dokumentet</i>
			F.3 Vederlagsmodell fase 3	<i>Dette dokumentet</i>
			F.4 Prissammenstilling	<i>Del I - Vedlegg 3</i>
			F.5 Regningsarbeid	<i>Dette dokumentet</i>
			F.6 Regulering	<i>Dette dokumentet</i>
	G	Oppdragsgivers ytelser		<i>Dette dokumentet</i>
	H	Vedlegg til kontraksgrunnlaget	Del I – vedlegg 1 – Referanseskjema Del I – vedlegg 2 – Mal forpliktelserklæring Del I - vedlegg 3 – Prisskjema Del I – vedlegg 4 – CV-skjema Del II – vedlegg 0 – Samspillskontrakt Del II – vedlegg 1 – Seriøsitetskrav Del II – vedlegg 2 – SHA-plan Del II – vedlegg 3 – Hovedframdriftsplan Del II – vedlegg 4 – Avtaledokument for fase 2 Del II – vedlegg 5 – Rom- og funksjonsprogram Del II – vedlegg 6 – Overordnet riggplan Del II – vedlegg 7 – Overordnet VA-plan etter endt masseutskifting (orienterende) Del II – vedlegg 8 – Koteangivelse for ferdig terreng etter endt masseutskifting (orienterende) Del II – vedlegg 9 – BREEAM-NOR-notat masseutskifting Del II – vedlegg 10 – Overordnet miljøprogram for Flotmyr Del II – vedlegg 11 – Overordnet plan for teknisk infrastruktur, Flotmyr	

B. KONTRAKTSBESTEMMELSER

B.1. Kontraksbestemmelser for fase 1 samspillsfase

B.1.1. Kontraktdokumenter

Følgende dokumenter inngår i kontrakten:

1. Signert kontraksformular (samspillskontrakten, jf. vedlegg 0)
2. Byggherrens kontraksgrunnlag med vedlegg
3. Referat fra avklaringsmøte datert XX.XX.XXXX.
4. Samspillsentreprenørens tilbud

B.1.2. Kontraktsvilkår for samspillsfasen

Bestemmelser inntatt i punkt D.1.1 og D.1.2 gjelder også som kontraktsvilkår for samspillsfasen

B.2. Alminnelige kontraksbestemmelser for fase 2 gjennomføring

For denne kontrakten gjelder NS 8407:2011 Alminnelige kontraktbestemmelser for totalentrepriser, med gjeldende endringer og suppleringer. De til enhver tid gjeldende lover og forskrifter skal følges.

B.3. Spesielle kontraksbestemmelser

Her spesifiseres eller henvises til bestemmelser som supplerer eller erstatter enkelte av bestemmelsene i kap. B.2.

B.3.1. NS 8407 pkt. 1 Definisjoner

Som tillegg til NS 8407 pkt. 1 tilføyes:

Samspill: En samarbeidsform i et bygge- eller anleggsprosjekt som er basert på dialog, tillit og åpenhet og med tidlig involvering av partene. Prosjektet gjennomføres under felles målsettinger formulert ved felles aktiviteter og basert på felles økonomiske interesser.

Målpris: Den beregnede sluttkostnad partene ved utgangen av fase 1 er enige om og har tillitt til at prosjektet kan gjennomføres til.

Sluttkostnad: Konstateres i sluttoppgjøret etter overtagelsen og representerer prosjektets reelle totale kostnader inkludert påslag, endringer, tillegg og fradrag.

Pkt 1.8: Begrepet totalentreprenør erstattes av samspillsentreprenør i dette kontraksgrunnlaget.

B.3.2. NS 8407 pkt. 2.1 Kontraktdokumenter

Følgende dokumenter vil inngå i kontrakten for fase 2:

1. Avtaledokument for fase 2 med vedlegg, jf. vedlegg 4.
2. Signert kontraktsformular (samspillskontrakten, jf. vedlegg 0)
3. Byggherrens kontraktsgrunnlag med vedlegg
4. Samspillsentreprenørens tilbud
5. NS 8407

Det samlede avtalegrunnlaget for fase 2 blir omtalt som «*Gjennomføringsavtale for fase 2*».

B.3.3. NS 8407 pkt. 3 Plikt til samarbeid og lojalitet

Prosjektet skal gjennomføres etter en samspillsmodell. Byggherre og entreprenør forplikter seg med dette til åpent, ærlig og tillitsfullt samarbeid.

B.3.4. NS 8407 pkt. 7.1 Sikkerhetsstillelse – generelle bestemmelser

Samspillsentreprenøren skal stille sikkerhet etter NS 8407 pkt. 7, basert på kontraktsummen ved overgangen til fase 2 (ref. pkt. 7.1).

Dokumentasjon for at sikkerhet er stilt skal sendes byggherren for kontroll senest 14 dager etter inngåelse av gjennomføringsavtalen.

Byggherren stiller ikke sikkerhet.

B.3.5. NS 8407 pkt. 8.1 Samspillsentreprenørens plikt å holde kontraktsgjenstanden mv. forsikret

Følgende kommer i tillegg til pkt. 8.1:

Forsikringen skal gjelde inntil alle arbeider vedrørende hele bygget eller anlegget er overtatt av byggherre.

Forsikringsattest skal fremlegges byggherren for kontroll senest 14 dager etter inngåelse av gjennomføringsavtalen.

B.3.6. NS 8407 pkt 21.2 fremdriftsplan og pkt 27.2.1 faktureringsplan

Fremdriftsplan i henhold til NS 8407 pkt. 21.2 og faktureringsplan i henhold til NS 8407 pkt. 27.2.1 skal utarbeides i samspillsfasen. Faktureringsplanen skal vise innestående beløp etter NS 8407 pkt. 27.2.2.

B.3.7. NS 8407 pkt. 24.2 Avtalt risikoovergang

Samspillsentreprenøren skal overta risikoen for løsninger og annen prosjektering som er utarbeidet av byggherre forut for fase 2, jf. NS 8407 pkt. 24.2. Risikoovergang skjer ved inngåelse av gjennomføringsavtalen.

Samspillsentreprenørens kontroll og varsling etter NS 8407 pkt. 24.2.2 skal utføres i samspillsfasen.

Byggherrens deltakelse, kontroll eller godkjenning i samspillsfasen fritar ikke samspillsentreprenøren fra å levere kontraktsgjenstanden i samsvar med kontraktens krav, og kan heller ikke benyttes av samspillsentreprenøren som grunnlag for krav i fase 2.

B.3.8. NS 8407 pkt. 26.1 Vederlaget

Vederlagsform for fase 2 skal avtales i løpet av fase 1 og inngå som grunnlag for gjennomføringsavtalen. Byggherrens utgangspunkt og politiske vedtak gir at prosjektet gjennomføres som en ordinær totalentreprise med fastpris i fase 2. Likevel ønsker byggherren å vurdere både alternativ 1 og 2 sammen med samspillsentreprenøren før endelig vederlagsform besluttet. Endring av vederlagsform forutsetter politisk behandling.

B.3.8.1. Alternativ 1: Ordinær totalentreprise med fastpris

Se kapittel F.2 for beskrivelse.

B.3.8.2. Alternativ 2: Totalentreprise med målpris og incitament

Se kapittel F.2 for beskrivelse.

B.3.9. NS 8407 pkt. 34.1.3 Særskilt varsel om økte utgifter til rigg og drift mv.

Kravene om særskilt varsel i NS 8407 pkt. 34.1.3 tredje ledd, gjelder ikke for vederlagsjustering for kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging.

Følgende standardiserte bestemmelser gjelder for vederlagsjustering for kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging:

B.3.9.1. Regulering i uendret byggetid

Hvis prisen på netto vederlagsjusteringer som følge av forhold beskrevet i NS 8407 pkt. 34.1.1 og 34.1.2 ikke overstiger 10% av kontraktssum, gis det ingen kompensasjon.

Overstiger prisen på netto vederlagsjusteringer 10 % av kontraktssummen, gis det kompensasjon etter følgende formel:

$$0,5A (B - 1,1 C)$$

C

A = avtalt pris på opprinnelig rigg- og driftskapittel ekskl. mva.

B = kontraktssum av utført arbeid på tidspunktet for opprinnelig sluttfrist ekskl. mva.

C = opprinnelig kontraktsbeløp (kontraktssum ekskl. mva.)

Ved utregningen av kontraktsverdi av utført arbeid på tidspunktet for opprinnelig sluttfrist ekskl. mva. (B), skal det ikke tas hensyn til;

- vederlag for arbeid som er utført i fase 1,
- avbestillingserstatning,
- endringsarbeid som gjøres opp inklusive rigg/drift, og
- kompensasjon for økt rigg og drift i endret byggetid.

Reguleringsbeløpet skal ikke justeres for lønns- og prisstigning.

B.3.9.2. Regulering i forlenget byggetid

Har samspillsentreprenøren krav på fristforlengelse etter NS 8407 pkt. 33.1 skal vederlagsjustering for kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging kompenseres etter følgende formel:

$$\frac{0,7A(Z)}{Y}$$

A = avtalt pris på opprinnelig rigg- og driftskapittel ekskl. mva.

Y = opprinnelig byggetid (med byggetid menes tiden fra oppstart på byggeplass (dersom dato for dette er angitt i konkurransegrunnlaget gjelder denne, hvis ikke gjelder dato for første tilrigging på byggeplass) til oppstart prøvedrift (overtakelse dersom ingen prøvedrift er avtalt)

Z = forlengelsen utover opprinnelig byggetid

Dersom fristforlengelse kun er gitt for deler av arbeidene, skal A reduseres forholdsmessig.

Reguleringsbeløpet skal ikke justeres for lønns- og prisstigning.

B.3.10. NS 8407 pkt. 38.2 Prøvedrift

Prøvedrift finner sted før overtakelse teknisk anlegg. Se kapittel D.1.2.6 for beskrivelse av prøvedrift.

B.3.11. NS 8407 pkt. 44 Avbestilling / frigjøringsklausul før overgang til fase 2

I fase 1 kan byggherren når som helst bestemme at man ikke vil gå videre med prosjektet. I så fall skal samspillsentreprenøren umiddelbart avslutte sitt arbeid.

Samspillsentreprenøren har ikke krav på erstatning eller lignende hvis byggherren benytter seg av frigjøringsklausulen i fase 1. Samspillsentreprenøren har da kun krav på vederlag, etter avtalte timesatser og påslag, for nødvendig arbeid som er utført frem til byggherrens beslutning.

For avbestilling i fase 2 gjelder NS 8407 pkt. 44.

Byggherrens beslutning om å ikke gå videre med prosjektet begrenser ikke hans rettigheter til prosjektmateriale. Samspillsentreprenøren skal overlevere alt utarbeidet materiale til byggherren.

Byggherren har full eiendomsrett og disposisjonsrett til all papirbasert og elektronisk utarbeidet prosjektmateriale, og har rett til å benytte dette materialet i den videre prosjektutviklingen med en annen/andre aktør(er). Samspillsentreprenøren plikter å ta med dette punkt i avtalene med underentreprenører og andre kontraksmedhjelpere.

B.4. Haugesund kommunes seriøsitetsbestemmelser

Det henvises til vedlegg 1 for seriøsitetskrav i byggeprosjekter hvor Haugesund kommune er byggherre.

Følgende endringer/presiseringer gjelder foran kommunens seriøsitetskrav for dette prosjektet og gjelder foran vedlegg 1:

3. Krav om faglærte håndverkere – følgende regulering erstatter tekst i vedlegg 1 punkt 3

Ved utførelsen av kontraktarbeidet skal minimum 60 % av arbeidede timer innenfor bygg- og anleggsgagnene (de fag som omfattes av utdanningsprogrammet for bygg- og anleggsteknikk samt anleggsgartnerfaget) samlet utføres av personer med fagbrev, svennebrev eller dokumentert fagopplæring i henhold til nasjonal fagopplæringslovgivning eller likeverdig utenlandsk fagutdanning. Det skal være fagarbeidere i alle ovennevnte fag. Kravet kan også oppfylles ved at arbeidede timer er utført av personer som er under systematisk opplæring og er oppmeldt etter kravene i Praksiskandidatordningen, jf. opplæringslova § 3-5, eller etter tilsvarende ordning i annet EU/EØS-land. I enkeltpersonforetak uten ansatte gjelder ovenstående krav for eier.

Alle avtaler entreprenøren inngår om utførelse av arbeid under denne kontrakten, og der hovedtyngden av kontraktarbeidet er bygg- og anleggsgagnene (de fag som omfattes av utdanningsprogrammet for bygg- og anleggsteknikk, samt anleggsgartnerfaget), skal inneholde tilsvarende krav.

Leverandøren skal etter kontraktsinngåelsen redegjøre for hvordan kravet vil bli oppfylt, samt jevnlig oversende bemanningsplaner og rapporter som viser oppfylleelsesgraden. Rapporter skal sendes hver måned.

Byggherren kan holde tilbake inntil 1 % av kontraktssummen dersom ovennevnte plikter misligholdes, eller det er grunn til å tro at slikt mislighold vil inntreffe, og forholdet ikke blir rettet innen en rimelig frist gitt ved skriftlig varsel fra byggherren. Dersom kravet om 60 %, ikke er nådd ved overtakelse, ilegges en bot på 500 kroner per arbeidede time, som skulle vært utført av faglært for at minstekravet om 60% skulle blitt oppfylt. Boten skal betales i tillegg til eventuell dagmulkt for forsinkelse og annen dagmulkt etter kontrakten.

Ved gjentakende avvik (avvik i flere månedsrapporter) eller ikke uvesentlige avvik fra kravet, kan byggherren pålegge stans i arbeidet. Før stans kan pålegges, skal byggherren gi skriftlig varsel med rimelig frist for retting.

4. Lærlinger – følgende regulering erstatter tekst i vedlegg 1 punkt 4

Ved utførelsen av kontraktarbeidet skal minimum 10 % av arbeidede timer innenfor bygg- og anleggsgagnene samlet (de fag som omfattes av utdanningsprogrammet for bygg- og anleggsteknikk, samt anleggsgartnerfaget) utføres av lærlinger, jf. opplæringslova § 4-1. Kravene kan oppfylles ved at arbeidede timer er utført av personer som er under systematisk opplæring og er oppmeldt etter kravene i Praksiskandidatordningen, jf. opplæringslova § 3-5. Kravene kan også oppfylles ved å benytte lærlinger etter tilsvarende ordning i annet EU/EØS-land og personer som er under systematisk opplæring og er oppmeldt etter tilsvarende ordning som kravene i Praksiskandidatordningen, jf. opplæringslova § 3-5, i annet EU/EØS-land.

Kravet kan oppfylles av leverandøren og en eller flere av hans underleverandører. Dersom arbeidene ikke er egnet ut fra arbeidets art og helse, miljø og sikkerhet, kan byggherren tillate at prosentkravene ovenfor fravikes.

Leverandøren skal etter kontraktinngåelsen redegjøre for hvordan kravet vil bli oppfylt, samt jevnlig oversende bemanningsplaner og rapporter som viser oppfylleelsesgraden. Rapporter skal sendes hver måned.

Byggherren kan holde tilbake inntil 1 % av kontraktssummen dersom ovennevnte plikter misligholdes, eller det er grunn til å tro at slikt mislighold vil inntreffe, og forholdet ikke blir rettet innen en rimelig frist gitt ved skriftlig varsel fra byggherren. Dersom kravet om 10 %, ikke er nådd ved overtakelse, ilegges en bot på 500 kroner per arbeidede time, som skulle vært utført av lærling for at minstekravet om 10% skulle blitt oppfylt. Boten skal betales i tillegg til eventuell dagmulkt for forsinkelse og annen dagmulkt etter kontrakten.

Kravene til bruk av lærlinger skal gjelde for kontrakter som ved utlysningstidspunktet omfattes av forskrift om plikt til å stille krav om bruk av lærlinger ved offentlige anskaffelser.

7. Krav til lønns- og arbeidsvilkår - følgende regulering erstatter tekst i vedlegg 1 punkt 7

Leverandøren er ansvarlig for at egne ansatte, ansatte hos underleverandører (herunder innleide) har lønns- og arbeidsvilkår i henhold til:

- Forskrift om allmenngjort tariffavtale
- Forskrift om lønns- og arbeidsvilkår i offentlige kontrakter av 8. februar 2008 der den kommer til anvendelse.

På områder som ikke er dekket av forskrift om allmenngjort tariffavtale, skal lønns- og arbeidsvilkårene være i henhold til landsomfattende tariffavtale for den aktuelle bransje. Med lønns- og arbeidsvilkår menes bestemmelser om minste arbeidstid, lønn, herunder overtidstillegg, skift- og turnustillegg og ulempetillegg, og dekning av utgifter til reise, kost og losji, i den grad slike bestemmelser følger av tariffavtalen.

Leverandøren plikter på forespørsel å dokumentere lønns- og arbeidsvilkårene for egne arbeidstakere, arbeidstakere hos eventuelle underleverandører (herunder innleide). Opplysningene skal dokumenteres ved blant annet kopi av arbeidsavtale, lønnslipp, timelister og arbeidsgiverens bankutskrift. Dokumentasjonen skal være på personnivå og det skal fremgå hvem den gjelder.

Ved brudd på kravene til lønns- og arbeidsvilkår skal leverandøren rette forholdet. Der bruddet har skjedd hos en underleverandør (herunder bemanningsselskaper) er rettingsplikten begrenset til krav som er fremmet skriftlig innen tre måneder etter lønnens forfallsdato, både for krav som følger av allmenngjort tariffavtale og landsomfattende tariffavtale. De vilkår og begrensninger som følger av lov om allmenngjøring av tariffavtaler m.v. av 4. juni 1993 § 13 skal gjelde i begge disse tilfellene.

Ved brudd på plikter i denne bestemmelse, herunder bestemmelser om dokumentasjonsplikten, har byggherren rett til å holde tilbake inntil 5% av kontraktssummen inntil forholdet er rettet. Tilbakeholdsretten opphører så snart retting etter foregående ledd er dokumentert. Vesentlig mislighold av lønns- og arbeidsvilkår hos leverandøren kan påberopes av byggherren som grunnlag for heving, selv om leverandøren retter forholdene. Dersom bruddet har skjedd i underleverandørleddet (herunder bemanningsselskaper), kan byggherren på samme måte kreve at leverandøren skifter ut underleverandører. Dette skal skje uten omkostninger for byggherren.

Alle avtaler leverandøren inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten skal inneholde tilsvarende bestemmelser.

8. Bruk av underleverandører, herunder innleid arbeidskraft - følgende regulering erstatter tekst i vedlegg 1 punkt 8

Leverandøren kan ikke, uten byggherrens skriftlige samtykke, ha flere enn to ledd underentreprenører i kjede under seg. Ved brudd på denne bestemmelsen som ikke blir rettet innen en rimelig frist gitt ved skriftlig varsel fra byggherre, kan byggherre kreve dagmulkt på kr 50 000 per dag for hver dag misligholdet består.

Leverandørens bruk av enkeltpersonforetak skal begrunnes skriftlig. Bruk av bemanningsselskap skal varsles byggherren og er underlagt arbeidsmiljøloven, herunder kravet om likebehandling i § 14-12a. Byggherren kan bare nekte bruk der han har saklig grunn.

Ved inngåelse av kontrakter om underentreprise som overstiger en verdi på kr 500.000 eks. mva, skal leverandøren innhente skatteattest, jf. forskrift om offentlige anskaffelser. Fra underentreprenører med forretningsadresse i andre EØS-land enn Norge, skal det innhentes tilsvarende attest. Leverandøren skal på forespørsel fra byggherren fremlegge skatteattesten.

Dersom attesten ikke fremlegges eller viser restanser som ikke er ubetydelige, kan byggherren kreve at underentreprenøren skiftes ut uten omkostninger dersom forholdet ikke rettes innen en rimelig frist, gitt ved skriftlig varsel.

Alle avtaler leverandøren inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten skal inneholde tilsvarende bestemmelser.

C. TEKNISKE BESTEMMELSER

C.1. Tekniske rammebetingelser

C.1.1. Styrende dokument for prosjektet

Alle arbeider skal prosjekteres og utføres i henhold til de krav som fremkommer av:

- Konkurransesgrunnlaget
- Plan- og bygningsloven
- Gjeldende norske standarder
- Relevante byggetalblader fra SINTEF Byggforskserien
- Gjeldende brann- og helseforskrifter
- Arbeidstilsynets bestemmelser

Samspillsentreprenøren skal videre ta hensyn til offentlige dokumenter som angir krav til utvikling på Flotmyr. Blant disse er (listen er ikke uttømmende):

- RL1701 Områderegulering for Flotmyr – planbestemmelser
- RL1701 Plankart, Flotmyr
- Designhåndbok for Flotmyr
- Overordnet plan for teknisk infrastruktur for Flotmyr (vedlegg 11)
- Overordnet miljøprogram for Flotmyr (vedlegg 10)
- Kommunedelplan for klima og energi 2021-2030 Haugesund kommune
- Handlingsdel – Kommunedelplan for klima og energi 2021-2030 Haugesund kommune
- Overordnet plan for trinnvis utbygging (utarbeides parallelt med samspillsfasen)
- Overordnet illustrasjonsplan for aktivitetsbåndet (utarbeides parallelt med samspillsfasen)

For øvrig vises det til Planinnsyn for detaljer og plandokumenter.

C.1.2. Ytre miljø

C.1.2.1. Overordnet miljøprogram

Det er utarbeidet et overordnet miljøprogram for Flotmyr-utbyggingen som konkretiserer hvilke målsetninger og krav som er gjeldende for prosjektet, se vedlegg 10.

Et mål for samspillsfasen vil være å maksimere oppnåelse av miljø- og klimahensyn, sett i sammenheng med mål om at investeringen oppnår mest mulig faktisk miljøeffekt. Det må derfor vurderes i samspillsfase hvilke konkrete løsninger som er mest hensiktsmessig for prosjektet, herunder en god strategi for reduksjon av CO₂ utslipp.

C.1.2.2. Miljøsertifisering – BREEAM-NOR

Byggherre angir ikke BREEAM-NOR-sertifisering som et kontraktskrav i konkurransefasen. En eventuell sertifisering skal vurderes i samråd med samspillsentreprenøren og konkluderes i fase 1 samspill.

Det gjøres oppmerksom på at byggherren har gjort tiltak i foregående entrepris, Flotmyr masseutskifting & VA, for å sikre flest mulig BREEAM-NOR-poeng. Se vedlegg 9

C.1.2.3. Gjenbruk

Byggherre oppmuntrer samspillsorganisasjonen til å presentere løsninger i fase 1 som innebærer gjenbruk av eksisterende materiell/utstyr.

C.1.2.4. Avfallshåndtering

Samspillsentreprenøren skal iverksette tiltak for å sikre korrekt håndtering av avfall som oppstår under anleggsperioden i henhold til gjeldende nasjonalt og lokalt regelverk.

Samspillsentreprenøren skal sørge for kildesortering av byggeavfall. I tillegg skal samspillsentreprenøren iverksette tiltak for å minimalisere avfallsmengden som oppstår i byggeperioden. Krav til sorteringsgrad for byggeavfall er 90%.

Det skal leveres avfallsregnskap til byggherre som viser at kravene oppfylles. Avfallsregnskapet skal leveres kvartalsvis.

C.1.2.5. Returordning for emballasje

Det skal, senest ved kontraktsinngåelse, fremlegges dokumentasjon på at samspillsentreprenøren er medlem i en returordning eller oppfyller forpliktelsen gjennom egen returordning med egen ordning for sluttbehandling, hvor emballasjen blir tatt hånd om på en miljømessig forsvarlig måte (Grønt Punkt Norge AS eller tilsvarende returordning).

C.1.2.6. Forurensing og utslipp

Alle aktiviteter på byggeplassen skal søke etter utslippsfrie løsninger så langt som mulig. Der man ikke klarer å finne utslippsfrie løsninger, skal det benyttes fossilfrie løsninger med biodrivstoff iht. EN15940 (HVO/BTL).

Det er på byggeplassen et forbud mot tomgangskjøring mer enn 1 min.

C.1.2.1. Miljøskadelige stoffer og kjemikalier

Det skal unngås bruk av kjemikalier og produkter som inneholder mer enn 0,1 vektprosent av stoffer som står på

- 1) myndighetenes prioritetsliste for kjemikalier der utlippene skal reduseres vesentlig innen 2020 ("Prioritetslisten" –se <http://www.miljostatus.no/no/Tema/Kjemikalier/Kjemikalielister/Prioritetslisten/>),
eller
- 2) REACH' Kandidatliste ("Kandidatlisten" –se [Reach kandidatlista \(SVHC-lista\) - Miljødirektoratet \(miljodirektoratet.no\)](https://miljodirektoratet.no/tema/reach/kandidatliste-svhc-lista))

C.1.2.2. Tropisk tømmer og fredet skog

Som følge av at byggherren ikke skal ha regnskogmateriale eller materiale fra fredet skog på sine byggeplasser skal samspillsentreprenøren planlegge og utføre kontraktarbeidet slik at tropisk trevirke ikke blir benyttet eller forefinnes på byggeplass.

C.1.2.3. Støv

Støv fra byggeaktiviteten og tilhørende trafikk skal reduseres til et minimum og påføre omgivelsene minst mulig sjenanse. Samspillsentreprenøren plikter å følge T-1520/2012 «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» og skal basert på denne utarbeide en handlingsplan som kartlegger behov for støvreducerende tiltak i anleggsperioden og som konkretiserer avbøtende tiltak. Handlingsplanen skal fremlegges byggherre for gjennomgang og godkjenning før arbeidene i fase 2 startes opp.

Utover de konkrete avbøtende tiltakene som samspillsentreprenøren skal fremlegge for byggherre i sin handlingsplan kreves følgende konkrete tiltak;

- Fasader mot Leirangergata spyles etter perioder med støvende arbeid. Gater rundt anleggsområdet som benyttes til anleggstrafikk skal feies/spyles ved ukesslutt og tilgrensende gater som skitnes til av støv skal spyles ved behov. Sandfangkummer skal spyles ved behov

C.1.2.4. Støy

Arbeidet skal planlegges og gjennomføres på en slik måte at støybelastningen minimeres. Samspillsentreprenøren må overholde forskrifter om begrensning av støy og forskrift om vern mot støy på arbeidsplassen. Samspillsentreprenør plikter å følge retningslinjer gitt av T-1442/2016 «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» og Forskrift om miljørettet helsevern §9.

C.1.2.5. Vibrasjoner og rystelser

Samspillsentreprenør må, uten unntak, unngå skade på annen eiendom. NS 8141:2001, NS 8141-2:2014 og NS 8141-3:2013 Vibrasjoner og støt, med oppgitte grenseverdier, gjelder for kontraksarbeidet. Det skal monteres rystelsesmålere i henhold til NS8141, med både horisontale- og vertikale målinger. Plassering og omfang av rystelsesmålere skal godkjennes av byggherre. Entreprenør skal utføre besiktelse, dokumentering og målinger av konstruksjoner som kan påvirkes av anleggsarbeidene i forkant og etterkant av arbeidene. Kontroll skal utføres av uavhengig tredjepart. Kravet gjelder både innendørs og utendørs. Alt arbeid som kan medføre vibrasjoner og støt skal varsles byggherre og berørte.

C.1.2.6. Akutt forurensning

Entreprenøren må utarbeide beredskapsplan mot akutt forurensning, inkl. varslingsrutiner. Entreprenør må ha etablert rutiner for lagring og fylling av drivstoff som forhindrer drivstoffspill. Absorbent for oppsamling av akutt forurensning skal være tilgjengelig.

C.1.3. Offentlig saksbehandling og kontroll

Samspillsentreprenør skal være ansvarlig for utarbeidelse av reguleringsplaner, forestå søkeprosessen for søknadspliktige tiltak i prosjektet og skal inneha ansvaret som ansvarlig søker (SØK). Entreprenøren skal også påta seg ansvar som ansvarlig prosjekterende (PRO) og ansvarlig utførende (UTF) for de fagområdene som er påkrevd for alle tiltak i de tiltaksklasser som tiltakene plasseres i.

Byggherre vil ta hånd om uavhengig kontroll iht PBL. for alle fagområder. Byggherren vil videre kunne engasjere tredjepart for oppfølging/kontroll utover myndighetskrav. Samspillsentreprenøren plikter å medvirke til effektiv utførelse av kontrollen.

For prosjektets sin totale fremdrift er det ønskelig å starte detaljreguleringsprosessen i løpet av fase 1 samspill, jmfør vedlegg 3 hovedfremdriftsplan.

C.1.4. Krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan

For området o_BKB1 som er innenfor sone H810_2 er det i bestemmelsene krav om detaljregulering før tiltak kan igangsettes. Planområdet er delt inn i fire delområder. Hvert område har krav om felles planlegging:

- Delområde 1 er for kollektivterminalen helt nord i planområdet.
- Delområde 2 er for Folkebadet i o_BKB1, "kiss & ride" for kollektivterminal i deler av BS1 og Aktivitetsbåndet i mellom.
- Delområde 3 innbefatter søndre BS1, BS2 og BKB2, tilhørende del av Aktivitetsbåndet og annen tilknyttet infrastruktur.
- Delområde 4 i sør innbefatter BS3, BKB3 og BKB4, tilhørende del av Aktivitetsbåndet, friområder og annen tilknyttet infrastruktur.



Figur 1 Hensynssoner (H810) med krav om felles plan

UTARBEIDELSE AV DETALJREGULERINGSPLAN

Tilbyder skal som del av kontrakten utarbeide en detaljreguleringsplan for området H810_2, som Haugesund kommune tidligere har varslet oppstart på. Detaljplanen skal utarbeides i tett samarbeid med enhet for byutvikling, EBY i Haugesund kommune.

Forventninger til planen

Haugesund kommune har overordnede føringer som skal hensyntas. Av spesiell relevans kan nevnes Statlig planretningslinje for klima- og energitilpasning, Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser og Nye mål i kulturmiljøpolitikken – Engasjement, bærekraft og mangfold. Området skal tilrettelegges for barn, unge, turgåere og andre myke trafikanter på gjennomgang. Flotmyr-området skal utformes til å være et møtested hele dagen for alle aldre, gjennom organisert og spontan idrett, sosiale møteplasser, bevegelse og fysisk utfoldelse, daglig opphold, lek og rekreasjon. Universell utforming skal være et prinsipp for planen i sin helhet, og gjeldende lover og forskrifter skal følges. Bygninger, anlegg og uterom skal være integrert i et sammenhengende prosjekt, og arkitektoniske, materielle og estetiske kvaliteter skal gjenspeiles i bygg og rom. Stedsidentitet skal fremheves sammen med stedlige kvaliteter. Området i sin helhet skal ha en god estetisk utforming, med aktiviteter og blågrønne oppholdsrom. Nye bygg og anlegg i området skal ha en skala som bidrar til at det er godt for mennesker å oppholde seg rundt dem.

Det skal utvikles et samspill mellom folkebad, kulturskolen og uteområder med kultur- og naturverdier. Det skal etableres store og gode nok utearealer som skal ha en god sammenheng med byens gate- og torgstruktur. Uteområdene skal utformes etter lokalklimatiske forhold, hvor f.eks. vind skjermes for i tilstrekkelig grad gjennom utforming og beplantning i prosjekteringsfasen heller enn avbøtende tiltak i etterkant.

Inngangspartier skal henvende seg mot fellesområder og hovedforbindelsene gjennom området og ellers samsvare med gjeldende områderegulering. Alle løsninger skal bidra til kriminalitetsforebygging i området. Bortgjemte arealer skal unngås og det skal være en trygghetsfølelse i alle deler av området for alle brukere.

Området skal ha en energieffektiv bebyggelse med klimavennlige energiløsninger og miljøvennlig avfallshåndtering. Materialbruken skal være sunn, klimavennlig og bestandig. Bygningsutformingen bør optimaliseres for å hensynta potensialet for fornybar energi.

Hovedprinsippene i overordnede planer skal videreføres til detaljnivå.

Planavgrensning

Det skal gjennom detaljplanarbeidet gjøres vurderinger for hvor plangrensene ideelt skal plasseres. Der dette ikke sammenfaller med sone H810_2 i gjeldende overordnet områdeplan, skal dette beskrives og ev. virkningene av dette vurderes.

Overordnet dokumentasjon som skal følge planen

- Overordnet plan for trinnvis utbygging, *jf. punkt 3.1.1 i gjeldende områdeplan.*
- Overordnet illustrasjonsplan for Aktivitetsbåndet, *jf. punkt 3.1.2 i gjeldende områdeplan.*
- Overordnet plan for teknisk infrastruktur, *jf. punkt 3.1.3 i gjeldende områdeplan.*
- Overordnet miljøprogram, *jf. punkt 3.1.1 i gjeldende områdeplan.*

Detaljert dokumentasjon som skal følge planen

- Oppdatert plan for trinnvis utbygging, *jf. punkt 3.2.1 i gjeldende områdeplan.*
- Detaljert designhåndbok med illustrasjonsplan, *jf. punkt 3.2.2 i gjeldende områdeplan.*
- Mobilitetsplan, *jf. punkt 3.2.3 i gjeldende områdeplan.*
- Detaljert plan for teknisk infrastruktur, *jf. punkt 3.2.4 i gjeldende områdeplan.*
- Detaljert miljøprogram og mal for miljøoppfølgingsplan, *jf. punkt 3.2.5 i gjeldende områdeplan.*
- Støyrapport for dokumentasjon av tilfredsstillende utendørs støynivå.
- Solanalyse for dokumentasjon av tilfredsstillende solbelysning.
- Handelsanalyse for dokumentasjon av konsekvenser av handelsareal.

Ved utforming av detaljregulering skal det redegjøres for valg av boligtyper og boligstørrelser i forhold til fremtidig demografisk fordeling og nyeste levekårsundersøkelse.

Omfanget av samspillsentreprenørens dokumentleveranser i forbindelse med detaljregulering avtales i fase 1 samspill.

Rekkefølgekrav

Det skal i detaljplanen settes krav til at det i videre prosjektering skal følge områdeplanens punkt 3.3 «Ved søknad om tiltak i grunn» og 3.4 «Søknad om rammetillatelse eller igangsettingstillatelse», samt videreføre vilkårene for gjennomføring i områdeplanens punkt 4 der dette er relevant.

Følgende tiltak skal ferdigstilles før folkebadet med kulturskole blir gitt brukstillatelse/ferdigattest:

- Ferdigstillelse av midlertidig uteområde på gangareal (SGG1-3), torg (ST1) og byggeområde BS1.
- Ferdigstillelse av offentlig parkeringsanlegg.
- Ferdigstillelse av gang- og sykkelvei SGS03 langs Karmsundgata og forbi BKB1.

REGULERINGSTEKNISKE FORUTSETNINGER SOM MÅ AVKLARES I SAMSPILLSFASEN

- Detaljplanen følger behovet for å legge til rette for Haugesund folkebad og kulturskole innenfor BKB1 i gjeldende områdeplan. Område BS1 vil også inngå i detaljplanen, der det i første omgang bare blir tilrettelagt for midlertidig areal i forbindelse med utbyggingen av BKB1. Det er ikke avklart hva som skal legges til rette her og detaljplanen må følge områdeplanens forutsetninger. Det er i områdeplanen gitt egne krav om tiltak som skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse/ferdigattest for BS1 som må videreføres i detaljplanen.
- Første del av utvidingen av fv. 47 Karmsundgata – Tittelsnesvegen er antatt ferdigstilt høsten 2023 (fra Opelkrysset til Storasundvegen, 1.5km sør for BKB1). Gang- og sykkelveien forbi Haugesund Folkebad og kulturskole må derfor videreføres fra områdeplanen og inngå i detaljplanen, samt opparbeides og ferdigstilles før folkebadet og kulturskolen kan tas i bruk.
- Kunngjort planavgrensning ved oppstart av planarbeidet stemmer ikke overens med kravet til felles planlegging av sone H810_2 i gjeldende områdeplan. Planavgrensningen skal derfor vurderes nærmere som del av detaljplanprosessen.

GRENSESNIITT MOT UNDERGANG OG GANG- OG SYKKELVEG NORD FOR O_BKB1

Det er startet opp arbeid med en detaljregulering av Haugesund bussterminal (H810_1). Det er også startet opp en prinsippstudie av Karmsundgata (Fv47). Disse planarbeidene vil avklare om gang- og sykkel forbindelsen mellom Skjoldavegen øst og vest for Karmsundgata skal gå under Karmsundgata, som i dag, eller om det skal tilrettelegges for kryssing i plan. Ved kryssing i plan vil dagens undergang fylles igjen. Det skal også avklares om biltrafikken skal følge Skjoldavegen i sving til Tuhauggata, som dagens løsning, eller om biltrafikken skal føres rett frem mellom bussterminalen og folkebadet og ende i et t-kryss ved Karmsundgata.

Løsning for folkebadet må fungere godt med tre ulike scenarioene oppstilt nedenfor:

1. Dagens situasjon med undergang. Ved denne løsningen vil SGS02 føres ned til undergangen og ikke kobles på SGS03 over undergangen, og således avvike fra områdereguleringen. Det må derfor settes av tilstrekkelig areal innenfor nordvestre del av o_BKB1 til å sikre en god sammenkobling av SGS03 med undergang og SGS02, der sikt og stigning løses på en god måte. Koblingen skal fortrinnsvis løses ved at syklende og gående ledes inn i et byrom med shared space mellom gående og syklende, som en fortsettelse av Aktivitetsbåndet (gangarealet som strekker seg gjennom Flotmyr), og ikke som en gang- og sykkelveg.
2. Dagens veisystem for bil, men kryssing for gående og syklende i plan. Undergangen fylles da igjen, og arealet mellom busstasjonen og folkebadet vil opparbeides som en fortsettelse av Aktivitetsbåndet.
3. Nytt veisystem, der Skjoldavegen føres rett fram mellom bussterminal til et t-kryss i Karmsundgata. Det er avsatt areal til kjøreveg innenfor H410_1 på o_SKF Kollektivterminal/Kjøreveg.

C.1.5. Andre rammebetingelser

Under oppsummeres andre rammebetingelser som er gjeldende for denne kontrakten.

C.1.5.1. Rigg og drift

Alle ytelser i forbindelse med tilrigging, klargjøring, drift og nedrigging av byggeplass som er nødvendig for denne entreprisen skal være medtatt av samspillsentreprenør.

Samspillsentreprenøren plikter å utføre undersøkelser om alle forhold som kan ha betydning for arbeidet som skal utføres.

BYGGHERRENS ORIENTERENDE RIGGPLAN

Orienterende rigggplan er vedlagt konkurransegrunnlaget, se vedlegg 6.

SAMSPILLSENTREPRENØRENS RIGGPLAN

Samspillsentreprenøren skal utarbeide rigggplan for hvordan anleggsområdet skal organiseres. Med utgangspunkt i byggherrens orienterende rigggplan, skal samspillsentreprenøren utarbeide en detaljert rigggplan, som angir følgende;

- Sikring av tiltaksområde
- Plassering brakkerigg inkludert inngang til byggeplass via rondell
- Nødvendig sikringstiltak for å skjerme myke trafikanter, inkludert eventuell omlegging av sykkelveier og fortau
- Inn- og utkjøring anleggstrafikk
- Inn- og utkjøring persontrafikk
- Plassering førstehjelpsutstyr, brannslukningsapparat og møteplass ved ulykker

Samspillsentreprenørens rigggplan skal presenteres og godkjennes av byggherre før oppstart fase 2. Videre skal samspillsentreprenørens rigggplan, med ønsket inn- og utkjøringer, fremlegges aktuell veimyndighet for godkjenning. Det er samspillsentreprenørens ansvar å sørge for tilstrekkelig underlag for en slik godkjenning. Entreprenøren plikter å varsle om forhold ved rigggplanen som de mener har betydning for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen. Samspillsentreprenør plikter å holde rigggplanen løpende oppdatert.

SIKRING AV BYGGEPLASS

Det skal settes opp byggeplassgjerd av normalt god kvalitet, tilpasset behov i prosjektet. Eventuell sikring mot tilstøtende veianlegg, inkludert tung sikring, skal være i henhold til gjeldende krav. Adkomst skal være gjennom en eller flere rotasjonsgrinder med adgangskontroll. Det skal være skilt ved alle innganger til byggeplassen med nødvendig HMS-informasjon.

BRAKKERIGG & EVENTUELL INNLOSJERING

Personalrom for alle faggrupper skal minimum tilfredsstillende kravene i den til en hver tid gjeldende Fellesoverenskomst for byggfag, bilag 18. Samspillsentreprenøren skal dimensjonere personalrommene ut i fra det antall arbeidstakere som til en hver tid utfører arbeider på byggeplassen.

I tillegg til egen rigg skal samspillsentreprenør sørge for 1 stk kontorplass, inkludert innredning og nettilkobling, for byggherre. Rigger skal inneholde disponibelt møterom for byggherre for inntil 15 personer, med fastmontert prosjektor.

Eventuell innkvartering skal for alle faggrupper minimum tilfredsstillende kravene i den til en hver tid gjeldende Fellesoverenskomst for byggfag, bilag 18. Der arbeidsgiver besørger innkvartering, plikter samspillsentreprenør å sikre byggherrens representant tilgang for kontroll på kort varsel.

PROVISORISK VANN, AVLØP, STRØM OG INTERNETT

Samspillsentreprenør skal selv sørge for installasjon, drift og vedlikehold av byggestrøm og internett i anleggsfase, samt installasjon, drift og vedlikehold av provisorisk vann og avløp som dekker eget behov. Samspillsentreprenør skal etablere strøm- og vannmåler. Tilknytningsutgifter og faktisk forbrukt strøm dekkes av samspillsentreprenøren avlest på egen måler som etableres av Samspillsentreprenøren. Samspillsentreprenør må selv kontakte Haugesund kommune for fra- og tilkobling til vann og avløp. Tilkoblingsmuligheter befares på tilbudsbeifaring.

TRAFIKKAVVIKLING

Anleggsområdet skal ha inn- og utkjøring fra FV 47 Karmsundgata. Innkjøring for anleggstrafikk skal være adskilt fra myke trafikanter og øvrig persontrafikk inn til byggeplass. Adkomst til byggeplassen skal være godt skiltet. Leirangergata skal holdes fri for trafikk knyttet til anleggsvirksomheten og holdes åpen for trafikk til eiendommer i området.

NABOFORHOLD

Samspillsentreprenør skal i størst mulig grad ta hensyn til omkringliggende nabobebyggelse. Særlig må samspillsentreprenøren håndtere støv, støy, lukt og vibrasjoner/rystelser som angitt i kapittel C.1.2 på en måte som minimerer påvirkningen av nabobebyggelse. Samspillsentreprenør skal videre, i samråd med byggherrens prosjektleder, avholde jevnlig informasjonsmøter for berørte naboer for å orientere om prosjektets status.

KLIMA (VÆR, VIND OG SNØFORHOLD ETC.)

Det skal tilrettelegges for sikker drift hele året. I perioder med snø og is skal det brøytes og strøs slik at hensyn til sikker drift ivaretas. Dersom kontraktsarbeidene forhindrer aktuell veimyndighetene fra å gjøre nødvendig driftstiltak, som f.eks. brøyting, overtar samspillsentreprenøren dette ansvaret innenfor området hvor veimyndighet er forhindret, i perioden hvor veimyndighet er forhindret.

BYGGEPLASSKILT

Oppsetting av byggeplasskilt, inkludert plassering, skal samordnes med byggherre. Samspillsentreprenøren skal så snart byggearbeidene er igangsatt sette opp byggeplasskilt hvor følgende er inkludert;

- Prosjektnavn med prosjektvarighet
- Byggherre
- Byggherrens rådgivere
- Samspillsentreprenør
- Aktuelle underentreprenører

Skilt og skiltets innfesting/konstruksjon skal ha kvalitet som tåler røft vestlands- og vintervær uten at skiltet forringes.

C.1.5.2. Arbeidstidsbegrensning

Ordinær arbeidstid er fra kl 0700 til 1900 mandag til fredag. Arbeider som skal utføres utenfor dette tidsrommet, skal avtales med byggherre.

C.1.5.3. Kulturminner

Innenfor det aktuelle området finnes ingen bygninger med angitt bevaringsverdi. I det nordøstrehjørnet, like utenfor det angitte arealet, ligger det imidlertid en trafo som eies av Haugaland Kraft, jamfør orienterende riggplan. Denne er i drift og må hensyntas under arbeidene. Denne er angitt som bevaringsverdig.

C.2. Teknisk beskrivelse

C.2.1. Generelt

Det er ikke utarbeidet en spesifisert teknisk beskrivelse eller funksjonsbeskrivelse for de ulike bygningskomponentene. Byggherre ser det som mest hensiktsmessig at dette utarbeides i samspillsfase for fullt ut å kunne utnytte mulighetene en samspillsentreprise gir.

C.2.2. Prosjektområde og teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet en oversikt over tomt, mulig byggeområde, eksisterende bygninger mm. Se vedlegg 6 for mer informasjon.

Status ved oppstart fase 2 vil være alle masser over berg er oppgravd og det er tilbakefylt med egnede masser opp til kote +18,5. Eksisterende teknisk infrastruktur blir også lagt om i forutgående masseutskiftingsprosjekt. Det henvises til vedlegg 7 og 8 for detaljer knyttet til henholdsvis omlegging av vann- og avløp og terrengnivå etter masseutskiftingsentreprisen. Figur 3 illustrerer status per desember 2022.

Merknad til vedlegg 7 og 8: dette er konkurransegrunnlaget fra foregående entreprise. Det påpekes at det gjennom detaljprosjekteringen av foregående entreprise er foretatt mindre endringer som ikke er medtatt i vedlegg 7 og 8. Byggherre vil framlegge oppdatert underlag etter endt masseutskifting.



Figur 3: Status Flotmyr desember 2022

Nærliggende VA-trasé legger føringer for hvor nært bygningslivet kan plasseres mot VA-traseen. Plassering av bygg og eventuelt kompensere tiltak for å fremtidig kunne grave seg ned på VA-traseen skal avklares med byggherre i samspillsfasen.

C.2.3. Rom- og funksjonsprogram

Konkurransesgrunnlagets rom- og funksjonsprogram, vedlegg 5, er veiledende for byggherrens arealbehov. Beskrivelsen av bruken av de ulike rommene supplerer romprogrammet og bidrar til å belyse behov og føringer. Det er likevel klart at disse rammene kan endres i samspillsprosessen og det er ønskelig å finne gode løsninger for sambruk og arealeffektivitet.

Rom- og funksjonsprogrammet beskriver behovet byggherren har og danner utgangspunktet for arbeidet som skal gjøres i samspillsfasen. Å utvikle og å skalere et prosjekt som er optimalisert innenfor oppdragsgivers økonomiske rammer vil være en viktig del av samspillsfasen.

C.2.4. Energiløsning

Haugesund kommune har foretatt utredninger som omhandler overordnet energiplan for hele Flotmyrområdet. I tillegg er det foretatt en studie for energiløsning til dette aktuelle bygget/bygningsmassen. I samspillsfasen skal det utarbeides nødvendige vurderinger av tekniske, økonomiske forhold, samt LCC- beregninger før endelig valg av energiløsning tas. Entreprenørens detaljregulering, prosjektering og bygging skal hensynta energiløsning som velges i samspillsfasen.

Byggherre ser for seg at følgende løsninger kan vurderes i samspillsfasen:

- Hovedoppvarmingskilde med bruk av varmepumpe og energibrønner. Her er estimert et omfattende behov for energibrønner som vil kreve et areal på anslagsvis 8.000 m², alt etter valgt løsning. Samspillsentreprenør må derfor her påregne å fremskaffe en overordnet løsning for brønnpark tidlig i planleggingsprosessen.
- Varmepumpeløsning for varmegjenvinning av gråvann fra bygget.
- Varmepumpeløsning for varmegjenvinning fra spillvann (kloakk) fra bygget.
- Vurdere bruk av varme fra overvann/spillvann fra avløpstunnel i området.
- Vurdere varmeveksling fra sjøvann med rør ført via avløpstunnel i området.
- Vurdere bruk av «Geotermos» som energilager. Byggherre utreder bruk av «Geotermos» i et annet prosjekt. Resultatet av utredningen vil gjøres tilgjengelig for samspillsorganisasjonen.
- Solcelleanlegg for egenproduksjon av elektrisk energi.
- Evt. batteriløsning for lokal lagring av elektrisk energi.

Listen over er ikke uttømmende og samspillsentreprenøren må påregne å komme med innspill til aktuelle løsninger. Det kan være aktuelt å velge energiløsninger som er berettiget for ENOVA-støtte og entreprenøren må derfor helt eller delvis kunne forestå nødvendig søknadsprosess mot ENOVA på vegne av Haugesund kommune.

C.2.5. Livssyklus kostnader (LCC)

Byggherre har en ambisjon om å realisere et prosjekt hvor livssyklus kostnadene ligger 5 til 10 % lavere enn sammenlignbare anlegg. Valg av referanseanlegg avklares i fase 1 samspill.

I fase 1 samspill skal entreprenøren utarbeide LCC-beregninger i henhold til NS 3454 for de ulike utførelsesalternativene for fase 2. Beregnede LCC-kostnader for alternativene skal være et viktig element i valg av løsning.

I den grad det foretas endringer i fase 2 (utførelsesfasen) eller dersom det er avtalt at prosjektering/endelige valg av løsninger skal tas i utførelsesfasen kan Haugesund kommune kreve at LCC-beregninger/betraktninger gjøres også i denne fasen før endelig valg.

Beregnete LCC-kostnader vil på utvalgte elementer bli gjenstand for verifisering i entreprenørens prøvedriftsperiode. Aktuelle elementer som kan inngå her er beskrevet nærmere i avsnitt om "Driftsperiode". Avvik som ikke kan relateres til naturlige variasjoner, annen bruk en forutsatt eller uforutsette hendelser vil bli betraktet som en mangel i leveransen.

C.2.6. Akustikk

De planlagte funksjonene og rommene medfører strenge krav til akustisk kompetanse. Det forutsettes at entreprenøren har nødvendig kompetanse og erfaring til gjeldende standarder for prosjektering og utførelse av akustiske løsninger iht. gjeldende aktuelle standarder, herunder også NS 8178 m.m.

C.2.7. Bygningsfysikk og bassengteknisk

Svømmehaller er særdeles kompliserte bygg med svært høye krav til kompetanse på planlegging og utførelse av bygningsfysikk og bassengtekniske anlegg. Byggherren understreker viktigheten av at samspillsentreprenøren stiller med den riktige kompetansen slik at anlegget fungerer som tiltenkt og gir et innemiljø som er optimalt for brukere, inventar, bygningsmasse og tekniske anlegg.

C.2.8. Krav til FDVU-dokumentasjon

Det skal for alle leveranser i prosjektet, utarbeides og leveres FDVU-dokumentasjon som grunnlag for brukernes forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygninger og installasjoner.

«NS 3456 – Dokumentasjon for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling for bygninger» legges til grunn som et minstekrav for leveransen, men der teknisk beskrivelse definerer et mer omfattende krav til FDVU-dokumentasjon er det overstyrende. Det skal tas bilder av innbygde installasjoner før lukking av konstruksjoner. Haugesund kommune benytter IK- bygg som FDVU-system og levert dokumentasjon skal lastes opp til denne. Struktur og omfang av FDVU-dokumentasjon skal avklares med kommunens driftsavdeling i fase 1.

C.2.9. TAG-merking

Det skal benyttes Statsbygg TFM (Statsbygg PA 0802) tverrfaglige merkesystem for identifisering av alle produkt. ID på objekter i BIM skal merkes i bygget iht. dette. Det skal ikke benyttes annen ID enn definert i TFM.

Merkesystemet skal gjennomgående følges for FDVU-dokumentasjon, for objekter i BIM (3D-modeller og databaser), samt for fysisk merking av bygningselementer, utstyr og komponenter i bygget/anlegget. Samme gjelder for objekter og symbolikk i 2D- tegninger, skjemategninger, detaljtegninger mv. Info om bygnummer gis av byggherre.

Objektene skal i tillegg ha et lett forståelig navn og beskrivelse på norsk som stemmer overens med terminologi i NS 3451, NS 3454 og NS 3420. Denne skal kunne benyttes direkte i databaser for drift og vedlikehold.

I tillegg til TFM-merking skal bruk av QR- koder knyttet opp mot BIM (3D-modell, database/objektbibliotek og FVDU-systemet) på utvalgt materiell og utstyr vurderes.

C.2.10. Systematisk ferdigstillelse

Haugesund kommune har ambisjon om en systematisk gjennomføringsmodell slik at anleggene planlegges og utføres riktig for å unngå oppstartproblemer og driftsproblemer. Endelig prosess og omfang for systematisk ferdigstillelse/ITB-koordinering må defineres i oppstarten av samspillfasen. Hensikten med dette avsnittet er å beskrive prosesser for systematisk ferdigstillelse som vil kunne påregnes og som samspillsentreprenøren må forventes ha kunnskap om og kapasitet tilgjengelig i prosjektgjennomføringen. Formålet med systematisk ferdigstillelse er at bygget og anlegg skal være ferdig testet og verifisert, samtidig som forutsatt kvalitet og funksjonalitet er oppnådd når det tas i bruk.



Figur 4: Prosesser iht NS 6450:2016

Generelt presiseres at det er samspillsentreprenørens hele og fulle ansvar for at bygg/anlegg leveres iht. forutsatt kvalitet. Byggherren har ikke ansvar for riktig kvalitet og funksjonalitet. Byggherre vil heller ikke gi noen form for godkjenning eller aksept for løsninger som velges.

Relevante standarder og veiledninger ifm systematisk ferdigstillelse:

- NS3935:2019 – Integreerte tekniske bygningsinstallasjoner (ITB) – Prosjektering, utførelse og idriftsettelse
- NS6450:2016 – Idriftsetting og prøvedrift av tekniske bygningsinstallasjoner
- BA2015 – Veileder om Systematisk Ferdigstillelse

C.2.10.1. Installasjon – igangkjøring – idriftsetting

Dokumentasjon fra prosjekteringsfasen videreføres og oppdateres/ajourføres. Endringer som har betydning må avviksbehandles.

Samspillsentreprenøren skal rapportere til byggherre når systemene har oppnådd følgende ferdigrader, i god tid på forhånd slik at byggherre kan delta på befaring og tester om ønskelig.

MEKANISK FERDIGSTILLELSE

Det skal i framdriftsplan komme frem hvordan mekanisk ferdigstillelse skal gjennomføres, f.eks. oppdeling pr. fag/sone/system/kontrollområder. Det må synliggjøres om det er flere delovertakelser etc.

IGANGKJØRING

Etter mekanisk ferdigstillelse starter koordinert igangkjøring av de tekniske anleggene i bygget, inkludert teknisk infrastruktur som IKT-systemer. Tekniske systemer i denne forbindelse innbefatter også bygningsmessige leveranser som dører, porter, låssystemer, luker, brann- og røykgardiner, solskjerming etc. Oppfylling, trykk- og spenningssetting skjer også i denne perioden.

INNREGULERING

Innregulering av de tekniske anleggene i bygget skjer per system og skal sikre at systemene er kontraktsmessig utført.

TESTING

Testing utføres og dokumenteres. Byggherre forbeholder seg retten til å underkjenne eller stanse tester dersom:

- Det ikke anses som klart for testing
- Testgjennomføring ikke er iht. prosedyre
- Nødvendig dokumentasjon ikke er levert
- Mangler i testprosedyre

Tabell 2: Generell prosedyre for testgjennomføring

Generell testgjennomføring
Kontrollere at forutsetningene for test er tilfredstilt. Følge opp at det meldes «klart for test».
Testgjennomføring
Levere protokoll/dokumentasjon på utført test
Gjennomgå protokoll/dokumentasjon på utførte tester
Følge opp retting av feil og mangler fra test
Godkjenne test og vurdere testresultat

FUNKSJONSTEST PÅ SYSTEMER

Test(er) som avholdes på et system med relevant utstyr tilkoblet som dokumenterer at de tekniske ytelsene er iht. systembeskrivelsen.

Forutsetning for gjennomføring av test:

Aktuelt system er mekanisk ferdigstilt. Egenkontrollskjema foreligger fra samspillsentreprenør. FDVU for systemet er levert.

INTEGRERTE TESTER

Test(er) som avholdes på to eller flere sammenkoblede tekniske systemer og dokumenterer at grensesnittene fungerer på tvers av systemer.

Forutsetning for gjennomføring av test:

Systemene som inngår i testen er ferdigstilt, har gjennomgått samspillsentreprenørens egenkontroll og bestått eventuelle påkrevde funksjonstester.

FULLSKALATEST

Det skal utføres en komplett testing av systemene i bygget. Fullskalatest gjennomføres før bygget tas i bruk.

Forutsetning for gjennomføring av test:

Samtlige funksjonstester og integrerte tester er gjennomført og bestått, integrert funksjonsbeskrivelse og brandokumentasjon er ajourført og levert som FDV.

STABILITETS- OG YTELSESTEST

Samspillsentreprenøren skal etter fullskalatest, gjennomføre stabilitets- og ytelsestester for å dokumentere ytterligere de tekniske anleggene før overlevering.

Andre aktiviteter i perioden er å optimalisere anleggene, gjennomgå alarmlogg fra SD-anlegget, oppsett og kontroll av trendlogger for hver anleggstype med hensyn på å dokumentere stabile temperaturer, optimalisere parametere, alarmgrenser o.l. Endringer som gjøres i anleggene skal dokumenteres.

Stabilitets- og ytelsestest skal også gjennomføres i løpet av fase 3 prøvedriftsperiode.

C.3. Tegninger og modeller

C.3.1. Generelt om tegninger

Det er ikke utarbeidet et skisseprosjekt for prosjektet Haugesund folkebad og kulturskole og foreligger følgelig heller ingen tegninger.

Tegningene som er vedlagt konkurransegrunnlaget er hentet fra forutgående masseutskiftingsentreprise og viser;

- Vann- og avløp etter endt masseutskiftning (orienterende), vedlegg 7
- Planert terreng etter endt masseutskiftning (orienterende), vedlegg 8

C.3.2. Bygningsinformasjonsmodeller (BIM)

Det er ikke utarbeidet et skisseprosjekt for prosjektet Haugesund folkebad og kulturskole og foreligger heller ingen BIM-modell.

Ved ferdigstillelse av foregående entreprise, Flotmyr masseutskifting & VA, vil byggherren ha en oppdatert sammenstilt BIM-modell som inneholder følgende delmodeller;

- Innmålt bergnivå
- Ferdig oppfylt terreng fra foregående entreprise
- VA-anlegg (OV, SP og V)
- Spuntkonstruksjon
- Områderegulering, RL 1701

Denne modellen vil gjøres tilgjengelig i fase 1 samspill.

C.4. Tekniske referansedokumenter

Det henvises til dokumentliste i kapittel A.4 for tekniske referansedokument.

D. KRAV TIL BYGGEPROSESSEN

D.1. Beskrivelse av prosess

Følgende kapittel angir overordnede føringer knyttet til prosess for fase 1 samspill, fase 2 totalentreprise og fase 3 prøvedrift.

D.1.1. Organisering, roller og ansvar

D.1.1.1. Etablering og sammensetning av samspillsorganisasjon

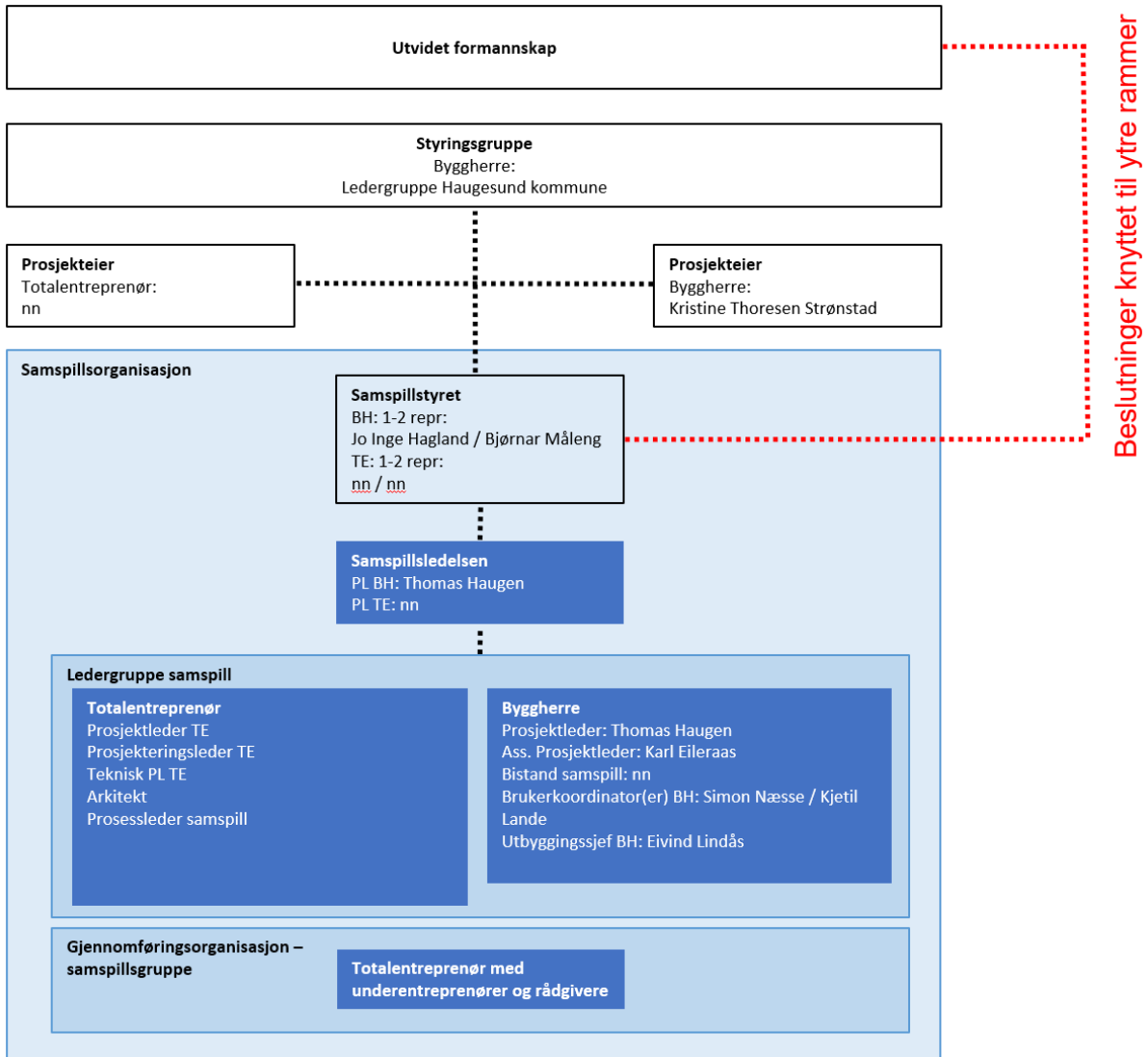
Partene skal i fellesskap sikre at alle nivåer i organisasjonen til enhver tid bemannes med kompetente personer for å sikre en effektiv prosjektgjennomføring. Samspillsentreprenøren plikter å stille til rådighet ressurser innenfor sitt funksjonsområde.

Partene skal være samlokalisert, fysisk eller digitalt, så langt som mulig og formålstjenlig i prosjektets faser dersom det er hensiktsmessig.

Den enkelte part skal sørge for at arbeidstakere som deltar i den integrerte organisasjonen underlegges styring, og rapporterer linjevei i prosjektet. Partene plikter å påse at personell lojalt innordner seg de mål og instruksjoner som gjelder for den integrerte organisasjonen. Der personell deltar i den integrerte organisasjonen, opprettholdes arbeidsgiverforholdet mellom eksisterende arbeidsgiver og arbeidstaker.

De representanter partene utpeker som deltakere i de ulike organer i den integrerte organisasjonen, har alle nødvendige fullmakter til å binde den enkelte part innenfor organets ansvarsområde.

Den overordnede organiseringen av samspillorganisasjonen fremgår av figur 5. Det presiseres at dette er byggherrens intensjon og at partene i fellesskap må finne den mest hensiktsmessige organiseringen for samspillsfasen.



Figur 5: Samspillsorganisasjon

D.1.1.2. Prosjekteiere

Prosjekteiere er de organisasjoner som har det formelle kontraksansvar. Prosjekteierne forvalter sine rettigheter og forpliktelser gjennom sine representanter i samspillstyret.

D.1.1.3. Samspillsorganisasjon

SAMSPILLSSTYRET

Samspillstyret har et felles overordnet ansvar for å støtte, overvåke og se til at samhandlingen fungerer på en god måte og i henhold til avtalens prinsipper og prosjektets prestasjonsmål.

Samspillstyret skal fastsette mandat og retningslinjer til den integrerte organisasjonen (samspillsledelse, ledergruppe samspill og gjennomføringsorganisasjonen) og være øverste

besluttende organ i samspillorganisasjonen. Samspillstyret skal være samspillorganisasjonens øverste tvisteløsningsorgan.

Følgende saker skal alltid behandles av samspillstyret:

- Fastsettelse og eventuelle endringer av kostnadselementer, eventuelle bonuser og leveringstider
- Godkjenning av endelig kontraktssum og eventuell fordeling av fortjeneste og risiko

Sammensetning

Samspillstyret skal bestå av en til to representanter fra hver av partene. Representantene skal være ledere på høyt nivå hos de respektive parter, slik at de har nødvendige fullmakter i sin organisasjon. Samspillstyret skal ledes av en representant utpekt av byggherren.

Møter

Samspillstyret avholder jevnlig møter (måned- eller kvartalsvis), og for øvrig etter behov eller anmodning fra en av representantene.

Partene er innforstått med at kontinuerlig deltakelse og involvering i samspillstyret er en suksessfaktor for å oppnå prosjektets prestasjonsmål.

Beslutninger

Beslutninger i samspillstyret forutsetter at minst én deltaker fra hver part er til stede. Beslutninger skal være enstemmige og protokolleres. Hver av partene har én stemme. Ved uenighet skal representantene med alle rimelige midler søke å nå frem til en beslutning partene kan slutte seg til. Lykkes ikke representantene i å nå frem til enighet, kan byggherren treffe beslutningen ved å føre til protokoll en beslutning, jf. pkt. D.1.1.4.

SAMSPILLSLEDELSEN

Samspillsledelsen skal ha det overordnede ansvar for at prosjektet gjennomføres i samsvar med kontrakten, samt mandat og retningslinjer gitt av Samspillstyret. Samspillsledelsen fastsetter arbeidsmetoder og styringsprosesser som Samspillorganisasjonen skal arbeide i henhold til.

Hver part nominerer en samspillsleder hver, benevnt henholdsvis prosjektleder byggherre og prosjektleder Samspillsentreprenør. Hver av samspillslederne har fullmakt til å opptre på vegne av den respektive part under kontrakten.

Samspillsledelsen skal lede prosjektet basert på enstemmighet. En beslutning fattet ved enstemmighet er endelig. Ved uenighet mellom samspillslederne skal beslutning løftes til Samspillstyret.

All rapportering og alle saksfremlegg for Samspillstyret skal utarbeides i fellesskap mellom samspillslederne, som skal delta på møtene i Samspillstyret.

Samspillslederne avklarer rolledeling og fordeling av oppgaver seg imellom slik at man får en effektiv gjennomføring. Prosjektleder TE har ansvar for utførelsen av det prosjektomfanget som Samspillsentreprenøren står ansvarlig for; prosjektering, innkjøp og bygging, inkl. systematisk ferdigstillelse. Prosjektleder BH har ansvar for helhet, inkl. eksterne grensesnitt som byggherren er ansvarlig for, og normalt ibruktakelse, gevinstrealisering og ekstern kommunikasjon fra prosjektet. Prosjektleder BH godkjenner endringer innenfor de fullmakter han er tildelt av prosjekteier.

LEDERGRUPPE SAMSPILL

I prosjektet skal det umiddelbart etter inngåelse av kontrakt etableres en ledergruppe som har et overordnet ansvar for samspillet i prosjektet. Ledergruppen ledes av Samspillsentreprenørens eller byggherrens prosjektleder. Avtales mellom partene i oppstart av fase 1

Ledergruppe samspill har den daglige ledelse og styring av prosjektet. Ledergruppen får presentert forslag til løsninger og denne tar beslutninger fortløpende for å få til en god prosess og flyt med hensyn til samspillet i prosjektet. Dersom det oppstår uenighet i ledergruppen i samspillet av prosjektet skal det løftes til samspillsledelsen.

Ledergruppen består av følgende representanter (tentativ og tilpasses det enkelte prosjekt):

Tabell 3: Lederfunksjoner, samspill

Fase 1 Prosjektutviklingsfase	Fase 2 Gjennomføringsfase
Fra byggherre: <ul style="list-style-type: none">- Prosjektleder- Ass. prosjektleder- Brukerkoordinator(er)- Rådgiver samspill- Utbygningssjef	Fra byggherre: <ul style="list-style-type: none">- Prosjektleder- Ass. prosjektleder- Byggherreombud
Fra samspillsentreprenør: <ul style="list-style-type: none">- Prosjektleder- Prosjekteringsleder- Teknisk prosjektleder- Arkitekt- Prosessleder samspill	Fra samspillsentreprenør: <ul style="list-style-type: none">- Prosjektleder- Prosjekteringsleder- Teknisk prosjektleder- Anleggsleder

GJENNOMFØRINGSORGANISASJON - SAMSPILLSGRUPPE

Samspillsentreprenøren nominerer prosjektdeltakere som godkjennes av ledergruppe samspill. Dette er rådgivere og underentreprenører/leverandører. Byggherren kan nominere egne personer til samspillsgruppa. Prosjektdeltakere utfører sitt arbeid under ledelse av prosjektleder og prosjekteringsleder fra Samspillsentreprenøren. Dette gjelder ikke byggherrens representanter.

BYGGHERRENS RÅDGIVERE

Byggherrens rådgivere skal bidra med å kontrollere at Samspillsentreprenørens løsninger og prosjekteringer er iht. byggherrens forventninger og behov i løpet av fase 1 og fase 2.

Byggherrens rådgivere kalles inn til prosjektmøter av byggherrens prosjektleder ved behov. Vil inngå i samspillsgruppen ved behov i ulike faser.

BYGGHERRENS BRUKERE

Det er planlagt brukerprosesser som skal bidra i utarbeidelsen og utviklingen av prosjektet. Samspillsentreprenøren må innkalkulere nødvendig tid til disse prosessene i videreføring av prosjektet. Prosesser detaljeres i fase 1. Vil inngå i samspillsgruppen ved behov i ulike faser.

D.1.1.4. Byggherrens beslutning

Uavhengig av hva som ellers følger av avtalen, er samspillsentreprenøren innforstått med at byggherren med endelig virkning har myndighet til på egen hånd å fatte beslutninger som følger:

- Beslutning om utførelse eller handlinger som er nødvendige av hensyn til prosjektets prestasjonsmål eller å sikre gjennomføring av prosjektet
- Endringer av omfang, krav, løsninger eller fremdrift som BH finner nødvendig
- Beslutning om avbestilling
- Beslutning om å heve kontrakten
- Beslutning om å utstede protokoll fra overtakelsesforretning

Dersom en beslutning fattet av byggherren medfører konsekvenser for direkte prosjektkostnader, fortjeneste, bonuser eller ferdigstillestidspunkt, skal Samspillstyret foreslå en justering som byggherren vil ta stilling til. Dersom det ikke oppnås enighet kan spørsmålet undergis tvistebehandling.

Samspillsentreprenøren anerkjenner BHs rett til å treffe nevnte beslutninger og plikter å iverksette arbeid og oppgaver som følger av slike, uavhengig av eventuelle uenigheter om konsekvensene av BHs beslutning.

D.1.1.5. Kontinuitet og nøkkelpersonell

Partene er innforstått med at kontinuitet er en suksessfaktor for Samspillorganisasjonen. Partene vil med alle rimelige midler sikre at nøkkelpersoner forblir i sine roller inntil prosjektet er ferdigstilt, eller Samspillstyret beslutter at det ikke lengre er behov for rollen. Dersom utskifting er påkrevet, skal den part som må erstatte en ressurs selv dekke nødvendige kostnader for å bringe inn en ny person på det nivå som kreves.

NØKKELPERSONER TILBUDT I KONKURRANSEFASEN

Entreprenøren har ikke anledning uten oppdragsgiverens samtykke til å skifte ut, fjerne eller omplassere tilbudt nøkkelpersonell fra tilbudt rolle i prosjektet etter at tilbud er inngitt. Samtykke kan gis av oppdragsgiveren dersom det foreligger saklig grunn for byttet av medarbeider (eksempelvis ved sykdom, død, fratredelse fra stilling), forutsatt at den person som trer inn som ny nøkkelperson har like god eller bedre kompetanse som den som skiftes ut.

Nøkkelpersoner som er definert i konkurransegrunnlaget må skiftes ut med personer med tilsvarende eller bedre kompetanse enn den som skiftes ut. Dette gjelder også når pålegg om utskifting kommer fra oppdragsgiveren. Samspillsentreprenøren har krav på en rimelig frist for å finne erstatting. Som utgangspunkt regnes 14 dager som rimelig frist for å skaffe erstatting.

Oppdragsgiveren kan kreve utskifting av personell i prosjektet. Denne retten er ikke begrenset til å gjelde de som er definert i konkurransen som nøkkelpersonell. Dersom oppdragsgiver finner det nødvendig eller hensiktsmessig at samspillsentreprenøren skifter ut en eller flere av sitt personell, plikter samspillsentreprenøren å foreta slik utskifting. Grunnlag for krav om utskifting kan eksempelvis være manglende faglige kvalifikasjoner, eller samarbeidsproblemer. Listen over aktuelle grunner er ikke uttømmende og det er opp til oppdragsgiver å beslutte om utskifting skal finne sted. Ved Oppdragsgivers henvendelse om utskifting, plikter samspillsentreprenøren å samarbeide lojalt med oppdragsgiveren om å finne en erstatting som er egnet.

Dersom samspillsentreprenøren ikke overholder plikter etter denne bestemmelse, betales en dagmulkt på NOK 10.000 per dag per person inntil forholdet er rettet. Dersom forholdet ikke rettes, løper dagmulkten til ferdigstilling. Samlet dagmulkt etter denne bestemmelsen er oppad begrenset til 1% av kontraktssummen. Mulkten betales i tillegg til eventuelle andre dagmulker.

ROLLER SOM FYLLES PÅ SENERE TIDSPUNKT

Når det gjelder rådgivere og andre nøkkelroller som skal besettes på senere tidspunkt, og samarbeidspartnere som skal engasjeres i prosjektet av Samspillsentreprenøren, så skal utvelgelse av slike aktører skje i samråd med byggherren i samspillsfasen. Se nærmere om dette i kapittel D.1.2.5. Det er som utgangspunkt Samspillsentreprenørens ansvar å komme opp med forslag til hvem som skal fylle ulike roller på Samspillsentreprenørens side, men forslagene skal legges frem for godkjenning hos byggherren før endelig valg tas.

Partene har en felles interesse av at roller besettes av kompetente aktører og oppdragsgiver ønsker å legge til rette for at Samspillsentreprenøren kan knytte til seg samarbeidspartnere utfra faglige og kommersielle vurderinger.

For å angi noen sentrale forventninger fra oppdragsgivers side er det laget en kort oversikt over det oppdragsgiver anser som naturlige krav til enkelte sentrale roller, se tabell 4. Dette er ment som en veiledning og er ikke til hinder for at oppdragsgiver kan godkjenne aktører med avvikende bakgrunn.

Tabell 4: Veiledende krav til sentrale rådgivere

Rolle	Veiledende utdanningskrav	Veiledende erfaringskrav
RIBfy	Relevant utdanning på høyskolenivå	Erfaring som RIBfy fra svømmeanlegg
RIAKU	Relevant utdanning på høyskolenivå	Erfaring som RIAKU fra relevante bygg, ønskelig med erfaring fra kulturbygg og svømmehall.
Rådgiver ITB (RITB)	Relevant utdanning på høyskolenivå	Erfaring som RITB fra komplekse bygg, ønskelig med erfaring fra svømmehall
BIM koordinator	Relevant utdanning på høyskolenivå	Erfaring som BIM koordinator fra tilsvarende komplekse bygg
RIV	Relevant utdanning på høyskolenivå	Erfaring som RIV fra komplekse bygg, krav om erfaring som RIV fra svømmehall.
RIE	Relevant utdanning på høyskolenivå	Erfaring som RIE fra komplekse bygg, ønskelig med erfaring fra svømmehall
RIB	Relevant utdanning på høyskolenivå	Relevant erfaring som RIB

D.1.2. Entreprisemodell

D.1.2.1. Samspillsentreprise

Prosjektet skal gjennomføres i et samspill som bygger på dialog, åpenhet og tillitt. Disse verdiene skal prege partenes handlemåte under gjennomføring av alle faser av kontrakten.

Målsettingen med samspillet i fase 1 er å få en felles forståelse for ytelsenes karakter, kvalitet, art og utførelse, samt å finne frem til de beste løsningene for kvalitet, økonomi og fremdrift. Fase 2 skal gjennomføres som en totalentreprise.

Samspill som gjennomføringsmodell kjennetegnes ved:

- Tidlig involvering av entreprenører for å utnytte deres kompetanse
- Felles prosjektutvikling som gir prosjektert løsning og grunnlagsmateriale for detaljprosjektering og utførelse
- Integrrert organisering mellom byggherre, bruker, entreprenører og rådgivere
- Felles økonomiske insentiver
- Kontrakt med to faser hvor overgang til fase 2 forutsetter enighet om pris og grunnlagsmateriale for detaljprosjektering og utførelse

Suksessfaktorer for samspill som gjennomføringsmodell er:

- Arbeidskultur som kjennetegnes av åpenhet, tillit og respekt
- Tydelige felles mål og forståelse for partenes interesser
- Samlokalisering, helt eller delvis
- Utstrakt bruk av digitale verktøy, VDC og BIM mm.
- God prosjektstyring

Andre faktorer som sikrer et godt prosjekterresultat, og som partene i felleskap forventes å etterstrebe er:

- Styring i faser
- Føringer, mål og målprioritering
- Organisering av prosjekteier og sentrale interessenter
- Organisering av prosjektet og bruk av kompetanse
- Organisering av bruker, optimalisering av drift og gevinstrealisering
- Omfangs- og kostnadsstyring, herunder estimering
- Innkjøpsprosesser

Det forventes at samspillsentreprenøren og øvrige prosjektdeltakere bidrar til at disse faktorene ivaretas godt. Det innebærer blant annet å bidra til at byggherren også utfører sine oppgaver og ivaretar sitt ansvar godt.

D.1.2.2. Overordnet om avtalens tre faser

Prosjektet er inndelt i tre hovedfaser:

- **Fase 1** (samspillfasen) gjelder samspill om utvikling av prosjekt med utgangspunkt i funksjoner beskrevet i konkurransegrunnlaget. Prosjektets omfang og utforming skal optimaliseres ut fra prosjektets rammer. Arbeid i fase 1 utføres som regningsarbeid basert på avtalt timesats og påslag, med de unntak som følger av avtalen.
- **Fase 2** (gjennomføringsfasen) gjelder detaljprosjektering og gjennomføring av prosjektet som totalentreprise, basert på grunnlaget og prisen som er fastsatt ved utløpet av fase 1. Vederlagsmodell for fase 2 avtales i fase 1. Overgang til fase 2 forutsetter signert gjennomføringsavtale.
- **Fase 3** (prøvedriftsfasen) gjelder perioden etter at prosjektet er tatt i bruk til sitt tiltenkte formål, hvor bygningsinstallasjonene skal testes i ordinær bruk. Lengde på prøve driftsperioden fastsettes i samspillsfasen.

D.1.2.3. Prosjektets gjennomføring

Prosjektet skal gjennomføres som en utviklingsentreprise med integrert prosjektutvikling i fase 1. I fase 2 vil detaljprosjektering og bygging gå over i en totalentreprise. Byggherren og Samspillsentreprenøren skal gjennomføre prosjektet gjennom en integrert organisasjon med ressurser fra begge parter i fase 1. Partene vil involvere ressurser fra rådgivere og underleverandører i arbeidet som den integrerte organisasjonen utfører (også benevnt som Samspillsorganisasjonen).

Partene har som formål å utnytte de ulike aktørenes bakgrunn, erfaring og ressurser, slik at aktørenes samlede kompetanse tilføres prosjektet. Samspillsentreprenørens kompetanse skal komme til nytte i både utviklingen og gjennomføringen av prosjektet, gjennom et samarbeid med byggherrens prosjektorganisasjon og sine rådgivere. Avtalen hviler på grunntanken om at tidlig involvering av de sentrale aktørene i prosjektets utviklingsfase gir større muligheter for besparelser, verdiskapning og optimalisering av prosjektet.

Partenes samhandling skal lede til et gjennomarbeidet og omforent prosjektmateriale med fokus på byggbare, robuste, funksjonelle og kostnadseffektive løsninger innenfor byggherrens budsjett. Gjennom samspillet vil aktørene belyse sentrale usikkerheter og skape forutsigbarhet ved gjennomføringen, med tilhørende redusert risiko for endringer og merkostnader.

Sentrale intensjoner i en samspillsmodell er følgende:

- Benytte Samspillsentreprenørens kompetanse til å lede og gjennomføre prosjektets faser.
- Økt motivasjon og tillit mellom partene for å kunne arbeide mot et felles prosjektmål.
- Fortløpende reduksjon av risiko for alle parter.
- Skape sikkerhet for oppnåelse av de overordnede resultatmål.
- Sikre en effektiv styring mot avtalt kvalitet, ferdigstillelse og lavest mulig kostnad.
- Aktivt arbeide for å redusere konflikter.

Det forventes at samspillsentreprenøren og øvrige prosjektdeltakere bidrar til at intensjonen ivaretas.

D.1.2.4. Fase 1 – Samspillsfase

INNLEDNING

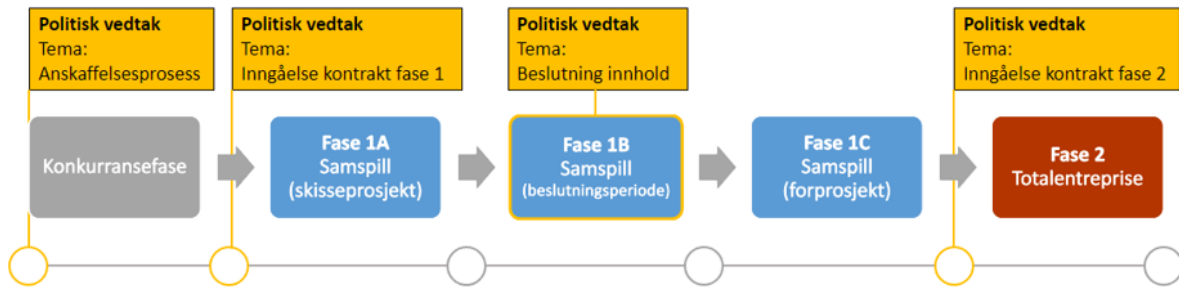
Oppstart av Fase 1 finner sted uten ugrunnet opphold etter at konkurransen er avsluttet og avtalen er inngått. Fase 1 vil vare fram til partene har ferdigutviklet løsning og utarbeidet grunnlagsdokumenter for Fase 2 og blitt enige om premissene for gjennomføring av Fase 2. Det vil i Fase 1 utarbeides nye dokumenter og kontraktbilagene i denne avtalen kan bli justert. Både nye dokumenter utarbeidet i Fase 1 og reviderte kontraktbilag fra konkurransefasen vil bli en del av avtalegrunnlaget for Fase 2.

Partene har som formål å utnytte de ulike aktørenes bakgrunn, erfaring og ressurser, slik at aktørenes samlede kompetanse tilføres prosjektet. Samspillsentreprenørens og rådgivernes kompetanse skal komme til nytte i både utviklingen og gjennomføringen av prosjektet, gjennom et samarbeid med byggherrens prosjektorganisasjon.

Overgang til Fase 2 baseres som utgangspunkt på at samspillet fungerer i samsvar med de mål og prinsipper som er avtalt og iht. avtalens punkt om avbestilling i fase 1, herunder at Partene oppnår enighet om kontrakt for Fase 2.

Fase 1 Samspillsfasen er i dette prosjektet foreslått delt inn i tre hovedfaser, jamfør figur 6:

- **Fase 1A Innledende samspillsfase (skisseprosjekt)**
Målet med den innledende samspillsfasen er å sikre at prosjektet er i tråd med gitt ambisjonsnivå og gjeldende økonomiske rammer. Nivået på beslutningsgrunnlag må samspillsgruppen enes om tidlig i fase 1A. Det forventes at denne fasen er på nivå med skisseprosjekt.
- **Fase 1B Byggherrens beslutningsperiode**
Byggherre anerkjenner at det er flere sentrale beslutninger som må tas når riktig beslutningsgrunnlag er på plass, hvorav noen av beslutningspunktene også krever politisk behandling. Forutsetning for at fase 1B kan starte er at beslutningsgrunnlaget fra fase 1A er klart. Samspillsentreprenøren må påregne å bistå byggherren i denne fasen.
- **Fase 1C Samspillsfase (forprosjekt)**
Når sentrale beslutninger fra fase 1B er avklart vil prosjektet kunne starte med Fase 1C samspillsfase (forprosjekt). Målet med den siste samspillsfasen er å utvikle prosjektet og klargjøre grunnlagsdokumenter for fase 2 i totalentreprise.



Figur 6: Detaljert faseinndeling – Haugesund kulturbad

OPPSTART OG VARIGHET

Fase 1 starter umiddelbart ved signering av samspillsavtalen og vil vare fram til avtale om gjennomføring av Fase 2 med tilhørende bilag er signert av partene, eller til byggherre benytter seg av sin avhoppsklausul. Det henvises for øvrig til prosjektets overordnede fremdriftsplan gitt av vedlegg 3.

OPPGAVER

Samspillorganisasjonen skal i Fase 1:

- Utvikle og detaljere prosjektet, og fortløpende estimere kostnadene ved å gjennomføre løsningen.
- Utarbeide plan for kostnadsestimering med milepæler
- Prosjektere og utarbeide beskrivelser, tegninger, planer, modeller rapporter mm.
- Forberede anskaffelser
- Gjennomføre en prosess for å etablere en markedsriktig kontraktssum
- Etablere prosjektets gjennomføringsplan som inkluderer prosjektets rutiner og prosedyrer.
- Utføre risikoanalyser og identifisere risikoreducerende tiltak
- Bli enige om vederlagsmodell for Fase 2
- Bli enige om Avtaledokument med tilhørende kontraktbilag for Fase 2

Samspillsorganisasjonen skal utarbeide nødvendig underlag for løpende BH-beslutninger og medvirkning av eventuelle brukere/interessenter gjennom prosjektet, herunder utarbeidelse av skisser og beskrivelser som beslutningsunderlag for valg av løsninger.

PARTENES YTELSE

Utvikling av prosjektet i samspillfasen gjøres gjennom en integrert prosjektorganisasjon. I oppstarten av fase 1 gjennomgår partene roller og fordeling av ansvar og ytelser. I utgangspunktet ser man for seg en fordeling som vist under, den er ikke uttømmende og omforenes i starten av samspillfasen.

Byggherrens ytelser

- Stille opp krav til prosjektet der dette er nødvendig, herunder arealkrav, funksjonskrav, krav til særskilte tekniske installasjoner, miljøkrav, inventar og utstyr m.m.
- Levere informasjon og underlagsmaterialet til prosjektet.
- Ta nødvendige beslutninger i den grad dette ikke løftes til samspillstyret.

Samspillsentreprenørens ytelser

- Prosjektering
- Prosjekt- og prosjekteringsledelse.
- Kalkulasjon
- Tidsplanlegging
- Tekniske beregninger og utredninger
- Utarbeidelse av beslutningsplaner
- Innkjøp
- Produksjon
- Myndighetsbehandling

Begge parters plikter/ytelser

- Etablere prosjektorganisasjon
- Formulere og akseptere prosjektmål
- Etablere prosjektteam og avholde workshoper
- Prosjektoptimalisering
- Fastlegge risiko og forutsetninger
- Sikre at miljøhensyn innarbeides i prosjektet
- Sikre at arbeidsmiljøhensyn innarbeides i prosjektet
- Gjennomføre brukermedvirkning
- Utvikle forprosjekt i samspill

ETABLERING

I etableringsfasen skal partene diskutere og bli enige om felles mål for gjennomføringen. Dette skal nedfelles i et dokument som gjøres tilgjengelig for alle deltakere i prosjektet. Det skal avtales hvordan man styrer og måler på disse målene.

Videre skal byggherrens prosjektmål gjennomgås og forankres. Det skal avtales hvordan man styrer og måler på disse målene.

Partene skal etablere mandat for Samspillorganisasjonen, herunder avklare roller og ansvar.

Det forventes at Samspillsentreprenøren utviser lederskap i styring mot målene.

PROSJEKTERINGSPROSESSEN

Samspillsentreprenøren med prosjektleder og prosjekteringsleder har ansvar for å styre prosjekteringsprosessen gjennom alle faser.

Det forventes at Samspillsentreprenøren har en sterk og tydelig ledelse av prosjekteringsprosessen med fokus på målstyring og verdioptimale løsninger.

Prosjekteringen skal styres slik at kravene i kontraktbilagene ivaretas. Krav kan avvikes dersom Fase 1 avdekker gode grunner for det, og byggherren samtykker til det. Å utvikle og å skalere et prosjekt som er optimalisert innenfor oppdragsgivers økonomiske rammer, vil være en viktig del av samspillsfasen.

Videre inngår byggherrens generelle krav i øvrige bilag. Disse skal ikke forstås ufravikelige. Krav kan avvikes dersom samspillsfasen avdekker gode grunner for det.

Prosjekteringen skal gjennomføres med størst mulig grad av samlokalisering dersom dette er formålstjenlig. Det vil settes krav til effektiv og god samhandling ved hjelp av digitale verktøy. BIM skal benyttes aktivt for visualisering og optimalisering og benyttes fra oppstart av prosjektet. Omfanget av BIM avtales tidlig i fase 1. Det er viktig at det tidlig enes om en felles standard og at alle har en felles forståelse for hva som er riktig detaljnivå for prosjektet.

Det bør benyttes metodikk fra VDC, LEAN, ICE ol. for å få en kostnadseffektiv og optimalisert prosess. Digitale verktøy skal benyttes for samhandling, saksopfølging og beslutninger. Passende og/eller ønsket samhandlingsmetodikk kartlegges og avklares i oppstart av fase 1 samspillsfasen.

RÅDGIVERE

Prosjektering skal gjennomføres av en komplett prosjekterings- og rådgivergruppe med tilgang på alle nødvendige fagområder for prosjektet. Samspillsentreprenøren anskaffer rådgivere/prosjekteringsgruppe til å delta inn i samspillet.

Byggherren skal forelegges CV på alle rådgivere og personer som skal delta i prosjektet og skal godkjenne valget.

Byggherren forbeholder seg retten til å tiltransportere relevante fag til Samspillsentreprenøren i fase 2.

UNDERENTREPRENØRER

I Fase 1 skal Samspillsentreprenøren engasjere relevante underleverandører for å sikre god kompetanse i prosjektutviklingsfasen. Når i Fase 1 dette skal skje skal avtales mellom partene og byggherren skal involveres i prosessen og anbefalte underleverandører bør i størst mulig grad være omforent mellom partene.

BRUKERPROSESS

Det forutsettes at Byggherren, Samspillsentreprenørens PRL og Samspillsentreprenøren forøvrig arbeider tett i medvirkningsprosessen med sikte på raskt få oversikt over økonomiske og fremdriftsmessige konsekvenser av løsningsforslag og eventuelle nye endringsinnspill.

Det er Samspillsentreprenørens ansvar å utarbeide et rammeverk for brukermedvirkning i fase 1. Prosessen rundt brukermedvirkning skal godkjennes av byggherre.

LEVERANSER I FASE 1 SOM GRUNNLAG FOR GJENNOMFØRING AV FASE 2

Gjennom Fase 1 skal det utarbeides grunnlagsdokumenter for gjennomføring av Fase 2. Dokumentene vil utgjøre basis og premisser for Fase 2 og inngå i avtalegrunnlaget for fase 2, herunder oppfyllelse av krav og kvalitet, avtale om vederlag, avtale om milepæler og ferdigstilling.

Dokumenter som skal leveres ved avslutning av Fase 1 er gruppert nedenfor (oversikten er tentativ og ikke uttømmende):

A. Dokumenter som beskriver ytelsen:

- Prosjektering (BIM) og beskrivelser som viser oppfyllelse av funksjonelle, estetiske og tekniske krav
- Prosjekteringsdokumenter og løsningsbeskrivelse fra fase 1 (funksjonsbeskrivelser, tegninger, planer, rapporter, utredninger mm.)
- Krav til gjennomføringen, herunder miljøkrav

B. Dokumenter knyttet til vederlag

- Kontraktssum / evt målpris og incitamentavtale
- Kalkylegrunnlag for kontraktssum/målpris
- Usikkerhetsanalyser med fastsettelse av P50 og P85 styringsmål, risiko og muligheter, risikoreduserende tiltak.

C. Dokumenter knyttet til tidsplan

- Overordnet tidsplan og milepæler
- Fremdriftsplan og produksjonsplan

D. Dokumenter knyttet til organisasjonen

- Organisasjonsplan for Fase 2

E. Dokumenter knyttet til planer for gjennomføringen

- Detaljert PNS (prosjektnedbrytningsstruktur)/Kalkylestruktur med beskrivelse
- Prosjektadministrative rutiner, herunder:
 - Kommunikasjon
 - Møteplan
 - Fakturering
 - Plan for styring og rapportering
 - Plan for systematisk ferdigstilling
 - Risikoanalyse og tiltaksplan

- Bemanningsplan
- Kvalitetsplan
- SHA-plan
- Beredskapsplan
- Riggplan
- Kontrollplan ytre miljø
- Miljøoppfølgingsplan -MOP (ihht. NS 3466)
- Avfallsplan
- Likviditets- og betalingsplan

FRIGJØRINGSKLAUSUL FØR OVERGANG TIL FASE 2

Gjeldende frigjøringsklausul for fase 1 er omtalt i kapittel B.2 Spesielle kontraksbestemmelser.

POLITISK PROSESS

Etter at partene i samspillsfasen har utviklet et konsept med en tilhørende pris og fremdrift, skal det skje en politisk behandling i Haugesund kommune. Det skal i fremdriftsplaner tas høyde for dette. Manglende politisk godkjenning av det forslaget som legges frem, vil kunne resultere i at samspillsfasen fortsetter med sikte på å bearbeide prosjektet videre, eller at byggherren velger å gjøre bruk av frigjøringsklausulen i kapittel B.2. Det understrekes imidlertid at frigjøringsklausulen gjelder generelt og at bruk av den ikke forutsetter at et konkret forslag er lagt frem for politisk behandling uten å oppnå godkjenning.

GJENNOMFØRINGSAVTALE FOR FASE 2

Ved avslutning av fase 1 skal det, med mindre byggherren har benyttet seg av frigjøringsklausulen, avholdes et møte hvor byggherren tar endelig stilling til grunnlaget som er utarbeidet i fase 1. Det skal føres referat fra møtet. I møtet skal partene i fellesskap gjennomgå alle dokumenter som er utarbeidet i fase 1. Vedlegg 4 Avtaledokument for fase 2 skal legges til grunn.

Avtalegrunnlaget for fase 2, «*Gjennomføringsavtale for fase 2*» skal være følgende dokumenter, som ved motstrid skal gjelde i den rekkefølge som fremgår her:

1. Avtaledokument for fase 2 med vedlegg, jf. vedlegg 4.
2. Signert kontraksformular (samspillskontrakten, jf. vedlegg 0)
3. Byggherrens kontraksgrunnlag med vedlegg
4. Samspillsentreprenørens tilbud
5. NS 8407

D.1.2.5. Fase 2 - Gjennomføring

GENERELT

Fase 2 gjennomføres i form av en totalentreprise hvor Samspillsentreprenøren har et tradisjonelt prosjekterings- og gjennomføringsansvar. Samspillorganisasjonen opprettholdes, imidlertid slik at organisasjonen justeres i samsvar med de behov som gjelder for Fase 2. Byggherrens deltakelse i samspillorganisasjonen i Fase 2 endrer ikke Samspillsentreprenørens ansvar utover hva som fremkommer av kontraktens grunnlag eller øvrige dokumenter avtalt for Fase 2.

Arbeidet skal følge prosjektets gjennomføringsplan slik den er avtalt for Fase 2.

Bestemmelser om vederlagsmodell er omtalt i kapittel F.

OPPGAVER

Samspillsentreprenøren skal forestå alle oppgaver som leder til ferdig og funksjonelt anlegg i samsvar med kontraksgrunnlag og avtaledokumenter for Fase 2.

Byggherren skal medvirke til at Samspillsentreprenøren har de beste premisser for en god og effektiv prosjektgjennomføring.

BYGGHERRENS LEVERANSER OG GRENSESNIITT

Omfanget og leveringstidspunkt for byggherreleveranser i Fase 2 avklares i Fase 1 ved utarbeidelse av grensesnittmatrise.

Håndtering av grensesnitt mot sideentrepriser, byggherreleveranser, eksisterende anlegg/bygg, konstruksjoner og installasjoner, grunnforhold, etc. avklares i Fase 1. Manglende ivaretagelse av grensesnittene gir ikke grunnlag for endring av vederlag.

OVERGANG TIL FASE 3 - PRØVEDRIFT

Det skal gjennomføres en prøvedriftsperiode (fase 3), som skal være inntil 36 måneder, endelig lengde besluttes i samspillsfasen. Med prøvedriftsperiode menes et avtalt tidsrom hvor utvalgte deler av bygget og anlegg prøves under normale driftsforhold. Prøvedriftsperioden starter ved godkjent ferdigbefaring.

Ved godkjent ferdigbefaring inntreer virkningene som beskrevet i avsnitt under. Dette er de samme virkningene som normalt inntreer ved overtakelse, jf. NS 8407 pkt. 37.4. Noen virkninger utsettes imidlertid til gjennomført prøvedriftsperiode.

Innkalling til ferdigbefaring

Samspillsentreprenøren skal i rimelig tid før kontraktsgjenstanden er ferdig, skriftlig innkalle byggherren til ferdigbefaring. En frist på to uker skal normalt anses rimelig.

Innkallingen skal opplyse om gjenstående arbeid, at Samspillsentreprenøren har sluttbefart arbeidet og hvilke mangler han noterte seg på befaringen.

Forberedelse til ferdigbefaring

Kontroll, testing, dokumentasjon og opplæring i henhold til NS 8407 pkt. 36.1 og 36.2 skal skje før ferdigbefaring. Dokumentasjon skal oversendes tre uker før påbegynnelsen av ferdigbefaringen. Nødvendig opplæring skal være gjennomført senest to dager før ferdigbefaringen.

Gjennomføring av ferdigbefaring

For gjennomføring av ferdigbefaringen gjelder bestemmelsene i NS 8407 pkt. 37.1 til 37.3.

Virkning av overtakelse

Kontraktsgjenstanden skal være ferdigstilt samlet, men det gjennomføres delovertakelse av kontraktsgjenstanden i to trinn:

- Trinn 1: kontraktsgjenstanden unntatt tekniske anlegg og installasjoner som er underlagt prøvedrift
- Trinn 2: tekniske anlegg og installasjoner etter endt prøvedriftsperiode

Delovertakelse i trinn 1 og oppstart av prøvedriftsperiode har følgende virkning:

- a) Byggherren får rett til å ta hele kontraktsgjenstanden i bruk
- b) Risikoen for kontraktsgjenstanden går over fra samspillsentreprenøren til byggherren jf. NS8407 pkt. 19.1
- c) Eventuell dagmulkt slutter å løpe jf. NS8407 pkt. 40
- d) Byggherren holder hele kontraktsgjenstanden forsikret etter NS8407 pkt. 8.1 fra delovertakelse trinn 1
- e) Sikkerhet som samspillsentreprenøren har stilt for ansvar i utførelsestiden, nedtrappes i samsvar med bestemmelsene i NS8407 pkt. 7.2 for den delen av kontraktsgjenstanden som er overtatt
- f) Samspillsentreprenøren skal sende sluttoppstilling for hele kontraktsgjenstanden med slutfaktura til byggherren jf. NS8407 pkt. 39
- g) Reklamasjonsfristen etter NS8407 pkt. 42.2.2 begynner å løpe for den del av kontraktsgjenstanden som er overtatt. Reklamasjonsfristen for tekniske anlegg og installasjoner begynner å løpe etter delovertakelse trinn 2.
- h) Risikoen på skade på den delen av kontraktsgjenstanden som er satt i prøvedrift går over til byggherren, jf NS 8407 pkt 38.2

Virkningene av ferdigbefaringen inntreer ved avslutningen av ferdigbefaringen. Varer befaringen mer enn én dag, avbrytes eventuell dagmulkt ved påbegynnelsen av ferdigbefaringen.

D.1.2.6. Fase 3 - Prøvedrift

Her menes driftsperioden samspillsentreprenøren har ansvar for etter overtakelse bygg og utomhus, men før overtakelse av teknisk anlegg. Prøvedriftsperioden kan starte når alle tester er utført og godkjent, dokumentasjon er levert samt feil av betydning er rettet. Byggherren har rett til å nekte å starte prøvedriftsperioden dersom det påvises mangler som hindrer gjennomføring av prøvedrift. Overtakelse av teknisk anlegg skjer etter endt prøvedrift.

Driftsperioden utføres iht. omforent plan utarbeidet i samspillsfasen og er tenkt skal inkludere hele den tekniske og bygningsmessige leveransen. Varighet skal avtales i fase 1. Følgende ytelser kan være aktuelle:

- Periodevis tilsyn og nødvendig vedlikehold, inkludert arbeidstid/kostnad for arbeidstid, forbruksmateriell og reservedeler.
- Utføre nødvendige reparasjoner, inkl arbeidstid/kostnad for arbeidstid, forbruksmateriell og reservedeler
- Driftsoptimalisering
- Ajourføre og oppdatere FDVU
- Skjøtsel av utendørsareal grøntareal tilpasset årstid inkl. arbeidstid/kostnad for arbeidstid, forbruksmateriell og reservedeler. Feiing, snørydding og annen drift av harde flater utendørs utføres av Haugesund kommune og inngår ikke.
- Feil og mangler som brukere og byggherre avdekker skal kunne registreres i hensiktsmessig system slik at behandling og reparasjoner effektivt blir utført. Rapportering for kommunale bygg skal foregå via "IK- bygg".
- Årlig rapportering av de reelle driftskostnader i forhold til forventede driftskostnader i driftsperioden. Energikostnadene inngår ikke da de betales fortløpende av Haugesund kommune, men reelt energiforbruk skal inngå og sammenlignes med entreprenørens beregnede energiforbruk for prosjektert og levert løsning.
- Periodevis gjennomgang av FDVU, driftslogg, vedlikeholdslogg, hendelseslogg etc. samt generelle driftserfaringer, driftsoptimaliseringer mv. som er opparbeidet. Gjennomgang gjøres sammen med byggherre.
- Skader som skyldes brukerfeil, hærverk, tyveri etc. inngår ikke og kostnader med reparasjoner/utskifting i forbindelse med dette dekkes av byggherren.

Byggherrens egen driftsorganisasjon skal involveres i driftsfasen i den grad han ønsker det. Byggherren skal ha full tilgang til bygget og anlegget, til modeller, rom/funksjonsdatabaser, FDVU-system og SD- anlegg/toppsystem med administratorrettigheter.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD I PRØVEDRIFTSPERIODEN

I prøvedriftsperioden har Samspillsentreprenøren det fulle ansvar for drift og vedlikehold av anlegget. Han skal i perioden dekke alle vedlikeholdskostnader på anleggene.

Byggherrens driftspersonell utfører daglig tilsyn av de tekniske anlegg. Dette fritar ikke samspillsentreprenøren fra noen av hans plikter, jf. det som er beskrevet over.

Samspillsentreprenøren skal ha ansvaret for å utføre periodisk vedlikehold av sine anlegg i prøvedriftsperioden iht. samspillsentreprenørens vedlikeholdsbeskrivelse. Driftspersonalet skal delta i dette vedlikeholdsarbeidet.

OVERTAKELSE AV TEKNISK ANLEGG ETTER ENDT PRØVEDRIFT

Forberedelse til overtakelse

Samspillsentreprenøren skal i rimelig tid før prøvedriftsperioden er ferdig, skriftlig innkalle byggherren til overtakelsesforretning. En frist på to uker skal normalt anses rimelig.

Forlengelse av prøvedriftsperiode

Hvis byggherren kan påvise at de tekniske anleggene ikke har oppfylt kontraktens krav sammenhengende i de fire siste ukene før innkallingen til overtakelse, eller at prøvedriftsperioden av andre årsaker ikke har fungert etter sin hensikt i samme periode, kan byggherren nekte å stille til overtakelsesforretning. Han skal i så tilfelle varsle entreprenøren om dette uten ugrunnet opphold fra mottak av innkallingen til overtakelsesforretning. Prøvedriftsperioden blir i en slik situasjon utvidet med to måneder.

Virkning av overtakelse

Ved overtakelse trinn 2 inntreer følgende virkninger:

- a. Reklamasjonsfristen i NS 8407 pkt. 42.2.1 kommer til anvendelse
- b. Sikkerheten som Samspillsentreprenøren har stilt etter NS 8407 pkt. 7.2 nedtrappes
- c. Reklamasjonsfristene i NS 8407 pkt. 42.2.2 starter å løpe
- d. Beløpet som byggherren har holdt tilbake i medhold av kapittel F.3 utbetales innen 14 dager såfremt entreprenøren har overholdt sine plikter i prøvedriftsperioden og det ikke finnes grunnlag for tilbakehold eller motregning.

D.1.3. Øvrige administrative rutiner

D.1.3.1. Kommunikasjon i prosjektet

All korrespondanse skal være merket med prosjektet sitt navn og hvilken sak korrespondansen omhandler. Dersom e-posten/brevet omhandler flere saker, skal dette klart komme fram av overskriften. All korrespondanse skal være skriftlig og skje via byggherrens representant. E-post er å regne som skriftlig korrespondanse.

Samspillsentreprenør er ansvarlig for å etablere og drifte prosjekthotell hvor all dokumentasjon og underlag knyttet til prosjektet blir ivaretatt. Kostnader knyttet etablering og drift av dette systemet skal inkluderes i Samspillsentreprenørens tilbud for fase 2. Byggherrens representant skal gis tilgang til prosjekthotellet.

D.1.3.2. Møter

Samspillsentreprenøren skal legge opp til en møtestruktur som er tilpasset prosjektets gjennomføringsstrategi.

D.1.3.3. Rapportering

Samspillsentreprenøren skal utarbeide en statusrapport for avsluttet måned. Rapporten skal gi byggherren oversikt over:

- SHA og ytre miljø (HMS) – statistikk, oppsummering av hendelser og tiltak, plan for kommende periode
- Økonomi
- Framdriftsplan – status
- Bemanning
- Status kvalitetssikring – kontroller og avvik
- Dokumentasjon
- Status oppfølging seriøsitetsskrav

Innhold månedsrapport skal tilpasses den aktuelle fasen prosjektet er i.

D.1.3.4. Fakturering

Faktureringsbestemmelser avtales i fase 1.

D.2. Kvalitetssikring

D.2.1. Kvalitetsplan

Samspillsentreprenøren skal utarbeide en kvalitetsplan for kontraktarbeidet. Denne skal baseres på Samspillsentreprenørens overordnede kvalitetssystem.

Kvalitetsplanen skal dekke alle systematiske tiltak som er nødvendige for å sikre at kontraktens krav til rett kvalitet til rett tid med sikker utførelse tilfredsstilles. Planen skal blant annet omfatte rutiner for planlegging, utførelse, faglig kontroll, dokumentasjon, avvikshåndtering og avviksrapportering.

Kvalitetsplanen skal holdes oppdatert gjennom hele byggeperioden og til enhver tid være tilgjengelig for byggherren. Generelt gjelder at prosedyrer skal være utarbeidet og innarbeidet hos Samspillsentreprenøren før oppstart av arbeidet prosedyren gjelder for.

Samspillsentreprenøren skal sørge for at alle kontraktsmedhjelpere, inkludert underentreprenører, følger kontraktens kvalitetsplan.

D.2.2. Kontroll og kontrollplaner

Samspillsentreprenøren skal føre kontroll med sine arbeidere for å sikre rett kvalitet på kontraktarbeidene, samt utarbeide kontrollplaner og sørge for nødvendig oppfølging og dokumentasjon.

Basert på kontrollplaner vil byggherren identifisere de arbeidere han ønsker å kontrollere. Entreprenøren plikter å varsle byggherren senest 48 timer forut for utførelse/kontroll av slike arbeidere.

D.2.3. Planlegging

Samspillsentreprenøren er ansvarlig for planleggingen av alle sine arbeidere fra kontraktstildeling til ferdigstillelse. Samspillsentreprenøren skal angi i sin framdriftsplan hvor mye tid der er satt av til ulike arbeidsoperasjoner. Arbeidet kan ikke igangsettes før det foreligger nødvendige tillatelse fra myndighetene.

Det skal til enhver tid foreligge oppdaterte planer. Byggherre skal holdes orientert om alle endringer av planer. Hovedframdriftsplan og detaljert framdriftsplan skal revideres fortløpende ved avvik og vil være en del av gjeldende SHA-plan.

D.3. Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)

D.3.1. Generelt

Byggherren har nullambisjon i forhold til fraværsskader på byggeplass og fokus på SHA-arbeidet er en sentral del av vår filosofi for gjennomføring. I prosjekteringen vil de prosjekterende måtte inkludere SHA-vurderinger i beslutningsunderlag for alternativvurderinger av arkitektur, konsepter og løsninger. Prosjekterende vil måtte dokumentere hvordan identifisert SHA-risiko håndteres i prosjekteringen, nærmere bestemt hvilke vurderinger eller hvilken planlegging som gjøres av de prosjekterende for å redusere eller fjerne identifisert risiko. Målet her er å redusere restrisiko til et minimum.

Videre må samspillsentreprenøren før gjennomføringsfasen sørge for at det utarbeides prioritert tiltaksliste for restrisiko. Samspillsentreprenøren må også sørge for at restrisiko-tiltakene formidles på arbeidsunderlaget til den enkelte arbeidstaker på det tidspunkt arbeidet skal utføres, som for eksempel ved å synliggjøre dette på tegninger og i fremdriftsplan.

Det er utarbeidet en foreløpig SHA-plan fra byggherre som skal foredles og detaljeres i løpet av fase 1 samspill, se vedlegg 2.

D.3.2. SHA-koordinatorer, KU & KP

Rollene som koordinator for utførelsesfasen (KU) og prosjekteringsfasen (KP) iht. Byggherreforskriften fremkommer av SHA-plan.

D.3.3. Hovedbedrift

Samspillsentreprenør er hovedbedrift ifølge arbeidsmiljøloven av 17. juni 2005 nr. 62 §2-2.

Forhåndsmelding om arbeider på byggeplass til Arbeidstilsynet sendes inn av hovedbedrift før arbeidene starter.

D.4. Øvrige krav til byggeprosessen

D.4.1. Offentlig omtale av prosjektet

All informasjon og offentlig omtale av prosjektet skal kanaliseres gjennom byggherren.

E. FRISTER, DAGMULKTER OG FRAMDRIFT

E.1. Frister

Det henvises til vedlegg 3 for byggherrens hovedfremdriftsplan.

Følgende milepælsplan ligger til grunn for gjennomføring av prosjektet:

Aktivitet	Tid	Dagmulktsbelagt
Oppstart fase 1 Samspillsfase	Andre kvartal 2023	
Oppstart detaljregulering	Første kvartal 2024	
Oppstart fase 2 Gjennomføringsfase, detaljprosjektering	Første kvartal 2024	
Oppstart byggearbeider	Fjerde kvartal 2024	
Overtakelse bygg og utomhus	Andre kvartal 2026	JA*
Oppstart fase 3 Prøvedrift	Andre kvartal 2026	
Overtakelse teknisk anlegg	Avtales i samspillsfase	JA*

*Hovedmilepæler for fase 2 vil bli endelig fastsatt før oppstart av fase 2 og inngå i Avtaledokument for fase 2. Fastsettelse av dagmulktsbelagt dato avklares i fase 1 samspill.

E.2. Dagmulkter

Se kapittel E.1 for dagmulktsbelagte frister. Dagmulkstens størrelse reguleres av NS 8407 pkt. 40.3.

E.3. Framdriftsplanlegging

E.3.1. Overordnet fremdriftsplan

Det henvises til vedlegg 3 for byggherrens hovedfremdriftsplan.

F. VEDERLAGET

F.1. Vederlagsmodell Fase 1

Samspillsentreprenørens arbeid i fase 1 samspillsfasen honoreres som regningsarbeid, basert på avtalte timesatser og påslag gitt av del I vedlegg 3 prisskjema.

Samspillsentreprenøren skal hver uke sende byggherren detaljerte timelister for arbeid som er utført i samspillsfasen. Timelistene skal inneholde en detaljert beskrivelse av hvilket arbeid som er utført.

Budsjett for samspillsentreprenørens vederlag i fase 1 fastsettes i tråd med omfang beskrevet i kapittel D.1.2.4. Budsjettet skal forelegges byggherren for godkjenning. Hvis samspillsentreprenøren har grunn til å anta at budsjettet vil bli overskredet skal han varsle byggherren uten ugrunnet opphold. Samspillsentreprenøren har ikke rett til vederlag for overskridelser av budsjettet som ikke er varslet i tråd med denne bestemmelsen.

Det er full åpenhet om økonomien i prosjektet i fase 1.

F.1.1. Timepriser Fase 1

Avtalte timepriser gjelder for det personell samspillsentreprenøren og kontraktsmedhjelpere stiller til disposisjon for prosjektet i Fase 1. Timeprisene legges til grunn for honorering etter medgått tid. Disse timeprisene fremgår av del I vedlegg 3 prisskjema.

Timeprisene skal inneholde alle entreprenørens kostnader forbundet med å stille personell til disposisjon for prosjektet.

Timeprisene skal være alt inklusive og inkludere blant annet lønn, sosiale kostnader, kostnader til entreprenørens hovedkontor, telefon, dataverktøy, reisekostnader for nødvendige reiser for å gjennomføre arbeidene, forsikringer etc. Timeprisene skal også inkludere entreprenørens hovedadministrasjon og fortjeneste for disse ressursene (dvs. det skal ikke påregnes påslag på timepriser).

Transport/reisetid i forbindelse med nødvendige møter/befaring på tjenestested og hos arbeidsgiver skal være inkludert i timeprisen. Timepris skal omfatte alt arbeid, også det som utføres ut over ordinær arbeidstid. Overtid faktureres ikke. Det gis ikke tillegg i avtalt timesats for overtid. Reisetid til og fra oppdragsgivers arbeidsplass dekkes ikke.

Dette gjelder både leverandørens eget personell og underleverandører/rådgivere.

Honorar for fase 1 inngår ikke i kontraktssum for fase 2.

F.1.2. Dokumenterte kostnader og påslag Fase 1

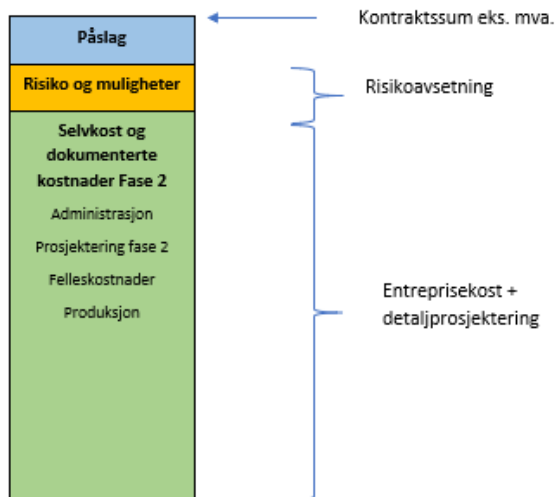
Kostnader, utover det som er dekket av avtalte timepriser, honoreres på bakgrunn av faktisk dokumenterte kostnader i Fase 1.

Det er avtalt et påslag på selvkost for faktisk dokumenterte kostnader utover det som er dekket av avtalte timepriser (jf. kapittel F.1.1 ovenfor). Påslaget fremgår av prisskjema/dokumentasjon på priser.

F.2. Vederlagsmodell Fase 2

F.2.1. Om vederlaget

I løpet av Fase 1 etableres en kontraktssum/målpris som er basert på kalkyle for forventet entreprisestkostnad inkludert prosjektering og administrasjon for fase 2 knyttet til det definerte prosjektomfanget. Vederlaget for fase 2 skal bygges opp som angitt i figur 7.



Figur 7: Oppbygging av vederlag

F.2.2. Etablering av kontraktssum/målpris

I fase 1 gjennomføres nødvendig planlegging, prosjektering og utarbeidelse av underlag for fase 2. Arbeidet sluttføres med en kalkyle og usikkerhetsanalyse og gjennomføres etter prinsippet om åpen bok.

Estimat eller mottatte tilbud for kostnader som detaljprosjektering, underentrepriser, materialer, utstyrsleveranser, maskiner, rigg, egenregiarbeider, prosjektledelse etc., skal danne grunnlag for beregning av kontraktssum/målpris.

Proessen med å fastsette en markedsriktig kontraktssum/målpris gjøres i et utviklende samarbeid mellom byggherren og Samspillsentreprenøren gjennom fase 1.

Tidlig i fase 1 forventes det at leverandøren etablerer en tidlig kalkyle basert på det foreliggende materialet (rom- og funksjonsprogram og/eller skisseløsning). Hvor denne kalkylen ligger i forhold til byggherrens økonomiske ramme vil være bestemmende for det videre arbeid med utvikling av prosjektet.

Underveis i fase 1 med utvikling av skisse -og forprosjektet er det sentralt å følge opp kalkylen slik at man har kontroll på utviklingen av kostnadene i prosjektet. Skjer det en negativ utvikling mht. kostnader må det gjøres grep i prosjektet for å styre utviklingen inn mot byggherrens økonomiske ramme.

Ved inngåelse av samspillsavtalen er ikke underleverandørene kjent. Dette innebærer at kostnadene for de største tekniske fagene, øvrige sentrale fag, detaljprosjektering samt leverandørens egne

arbeider ikke er konkurranseutsatt før inngåelse av samspillsavtalen. For å dokumentere at kontraktssum/målpris etter endt forprosjekt er markedsriktig forutsettes det at det i utviklingen av forprosjektet legges ned et omfattende arbeid med å hente inn priser på underleveranser i markedet og sammen med byggherren vurdere risiko og muligheter for den pris man velger å legge til grunn i kontraktssummen.

Samspillsentreprenørens kostnader til administrativt personell i fase 2 skal basere seg på faktiske lønns- og sosiale kostnader for den enkelte prosjektdeltaker.

Timepriser inngitt i konkurransen gjøres gjeldende for fase 2 og 3 kun dersom det vil bli behov for å vurdere endringsarbeider.

I tillegg forventes det at alle poster i kalkylen kalkuleres av de ulike fag og kvalitetssikres mot nøkkeltall.

Følgende prinsipper skal legges til grunn for kalkylearbeidet:

- Kalkulering skal skje i et egnet, digitalt kalkyleprogram der byggherre har tilgang for helhetlig innsyn.
- Kalkylen skal inndeles etter PNS. Kalkylen skal spesifiseres iht relevante deler av NS 3453 og i hovedtrekk være på tresiffernivå for kapittel 2 til og med 7, jf NS 3451.
- Det skal som hovedregel innhentes minimum tre tilbud pr leveranse som samspillsentreprenøren, sammen med byggherre, anser som relevante for videre innkjøp. Byggherren har medbestemmelse og valget skal være omforent mellom partene.
- For kalkulering av arbeider i egenregi eller ved bruk av entreprenørens øvrige erfaringstall skal dette utføres på postnivå der konkret utførelse, mengder og ressurser er vurdert separat.
- Der det ikke lykkes å hente inn egne prosjektpriser legges entreprenørens vilkår i eventuelle rammeavtaler til grunn.
- Der det er mulig skal samspillsentreprenørens egenregiarbeider også sjekkes mot markedet.
- Samspillsentreprenørens kostnader til administrativt personell i fase 2 skal basere seg på faktiske lønns- og sosiale kostnader for den enkelte prosjektdeltaker
- Valg av kvaliteter og leverandører i fase 2 skal samsvare med underlag utarbeidet i Fase 1.
- Selvkost inkluderer alle avtalte rabatter hos leverandører.
- Risiko og muligheter (risikoavsetning) for Fase 2 fastsettes i felleskap mellom samspillsentreprenør og byggherre.

F.2.3. Påslagsprosenten

Påslaget skal dekke entreprenørens krav til fortjeneste for å gjennomføre prosjektet som en totalentreprise etter den beskrevne samspillsmodellen.

Påslagsprosenten fremgår av prisskjema/dokumentasjon på priser.

Påslagsprosenten skal omfatte all hovedadministrasjon, generelle bedriftsomkostninger og fortjeneste. Dette skal blant annet omfatte:

- Støtte fra konsernfunksjoner (Finans, Regnskap, HR, Juridisk, Kommunikasjon etc.)
- Finansiering
- Fortjeneste

Påslagsprosenten skal ikke inkludere entreprenørens prising av risiko i kontrakten. Slik risiko skal kun inngå i kontraktssumkalkylen av risiko og muligheter (risikoavsetning). Den tilbudte påslagsprosent er fast og ikke gjenstand for regulering under oppdragets gjennomføring.

F.2.4. Risiko og muligheter

Partene skal i Fase 1 identifisere risiko og muligheter (heretter risikoavsetning) for Fase 2. Partene plikter å dele all relevant informasjon om risiko slik at de i fellesskap kan vurdere hvordan risikoavsetning skal kalkuleres. Det skal føres notater for hvilken risiko som diskuteres. Partene skal foreta en risikoavsetning, basert på selvkostprinsippet som skal inngå som del av kalkylen for kontraktssummen.

F.2.5. Uavhengig kontroll av kontraktssum/målpris

Byggherren kan velge få utført en analyse/kvalitetssikring av uavhengig tredjepart for å kontrollere at kontraktssum/målpris er markedsriktig. Det skal gjennomføres både en kvalitetssikring av kostnadskalkylen og en uavhengig usikkerhetsanalyse.

Uavhengig kontroll av kontraktssum/målpris kan omfatte aktivitetene:

- Kvalitetssikring av beskrevet løsning.
- Uavhengig kalkulasjon av løsning.
- Usikkerhetsanalyse som grunnlag for endelig fastsettelse av prosjektets fremdrift og økonomiske reserver og marginer.

F.2.6. Alternativ vederlagsform for Fase 2

Vederlagsform for fase 2 skal avtales i løpet av fase 1 og inngår som del av grunnlaget for vedlegg 4 Avtaledokument for fase 2. Byggherrens utgangspunkt og politisk vedtak gir at prosjektet gjennomføres som en ordinær totalentreprise med kontraktssum i fase 2. Likevel ønsker byggherren å vurdere både alternativ 1 og 2, som beskrevet i kapittel F.2.6.1 og F.2.6.2, sammen med samspillsentreprenøren før endelig vederlagsform besluttes.

F.2.6.1. Alternativ 1: Ordinær totalentreprise med fastpris

Kontraktssum for fase 2 er fastsatt i løpet av fase 1 og inngår som fast pris i avtalen om gjennomføring i fase 2. Prosjektet følges opp videre som en ordinær totalentreprise iht. NS 8407.

F.2.6.2. Alternativ 2: Målpris med incitament

Partene kan i løpet av fase 1 avtale gjennomføring av Fase 2 som totalentreprise med integrert organisasjon med målpris og incitament for gjennomføring. Kontraktens dokumenter vil i et slikt tilfelle justeres slik at prinsipper for håndtering av bla. åpen bok, integrert organisasjon, endringer og justering av målpris blir ivaretatt.

KONTRAKTSSUM

Ved inngåelse av denne kontrakt skal det ikke tegnes en kontraktssum. Derimot skal en kontraktssum være knyttet til en målpris mot slutten av samspillet fase 1. Målpris er den beregnede sluttkostnad partene ved utgangen av fase 1 er enige om og har tillitt til at prosjektet kan gjennomføres til.

Prosjektets sluttkostnad konstateres i sluttoppgjøret etter overtagelsen og representerer prosjektets reelle totale kostnader inkludert påslag, endringer, tillegg og fradrag.

FORMÅL MED MÅLPRISMODELL

Det er partenes målsetning å:

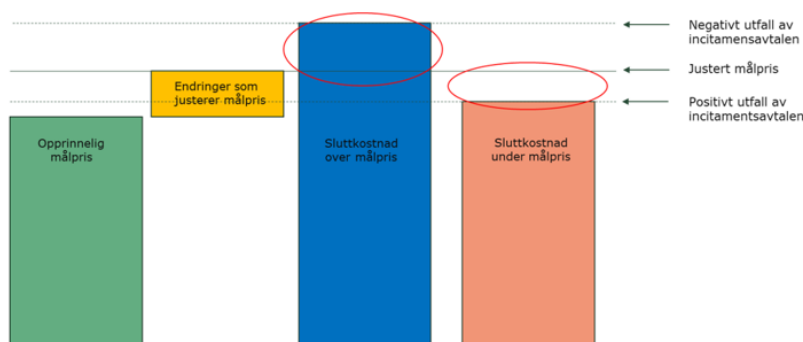
- Optimalisere prosjektet i fase 1 slik at det oppnås en realistisk målpris.
- Ikke å overstige målprisen.
- Gjennomføre prosjektering og utførelse på en optimal måte slik at en forbedret lønnsomhet oppnås.
- Sikre at prosjektet realiseres på en måte som gir alle parter et godt økonomisk resultat.

Det er full åpenhet om økonomien i prosjektet både i fase 1 og 2 av samspillet, dvs. Byggherren har full innsyn og medbestemmelsesrett i begge fasene. Alle parter er forpliktet til å medvirke til å optimalisere lønnsomheten i prosjektet. I fase 2 foretar prosjektledelsen løpende registrering og måling av avvik i forhold til målpris slik at korrigerende tiltak kan iverksettes.

INCITAMENTSAVTALE

Ved alternativ 2 vil det bli knyttet en incitamentsavtale til målprisen. Incitamentsavtalen regulerer partenes andel av overskudd/underskudd i forhold til målprisen. Avtalens utforming skal avklares i fase 1 samspill.

Figur 8 illustreres partenes fortjeneste avhengig av forholdet mellom endelig sluttkostnad og den justerte målprisen.



Figur 8: Fordeling overskudd/underskudd

JUSTERING AV MÅLPRIS, ENDRINGER

Målpris reguleres kun for direkte kostnader som skyldes funksjonsendringer byggherren krever, samt vesentlige godkjente kvalitetsendringer. Samspillsentreprenøren har full risiko for at det prosjekterte materialet er riktig ved ferdig detaljprosjekt.

Kontrakten følger ellers endringssystemet i NS 8407. Byggherreinitierte prosjektendringer i form av avbestillinger eller endringer regulerer målprisen. Målprisen endres tilsvarende ved andre byggherrelaterte forhold som etter NS 8407, gir Samspillsentreprenøren rett til tillegg eller byggherren krav på fradrag. De alternative prosjektoptimaliserende og besparende løsningene som fremkommer gjennom samspillsamarbeidet i fase 2 reduserer ikke målprisen, men blir en besparelse for prosjektet.

F.3. Vederlagsmodell Fase 3

Vederlagsmodell for prøvedrift avtales i fase 1. Byggherren vil holde tilbake 2,0 MNOK av kontraktssummen for tekniske anlegg til prøvedriftsperioden er over.

F.4. Prissammenstilling

Det vises til del I vedlegg 3 prisskjema.

F.5. Regningsarbeid

Regningsarbeid skal utføres basert på tilbudte timesatser og påslag, slik dette fremgår av del I vedlegg 3 i den opprinnelige kontrakten.

F.6. Regulering

F.6.1. Regulering fase 1

Kontraktens timepriser og påslagsprosent fra prisskjema skal ikke være gjenstand for indeksregulering.

F.6.2. Regulering fase 2 og fase 3

Påslagsprosenten fra prisskjema er fast i fase 2 og fase 3.

Kontraktssummen reguleres etter SSBs "Byggjekostnadsindeks for bustader, Bustadblokker, i alt" med basis i den dato videreføring av Fase 2 besluttes. Partene kan i fase 1 avtale at prisen for fase 2 skal være fast, mot at det i kontraktssummen inntas et fastpristillegg.

Tilbudte timepriser fra prisskjema vil indeksreguleres for fase 2. Indeksregulering skjer etter metoden i NS8407 punkt 26.2. Indeksreguleres med utgangspunkt i dato for når kontraktssum er fastlagt, jf. Signert Avtaledokument for fase 2. Neste regulering skjer 12 måneder etter dette og videre med 12 måneders intervall.

G. OPPDRAGSGIVERS YTELSER

G.1.1. Riggområde

Byggherre stiller vederlagsfritt et riggområde på om lag 4 000 m² til rådighet for Samspillsentreprenørens brakker, materiallager og massehåndtering.

Det henvises til vedlegg 6 overordnet orientering for prosjektområdet.

H. VEDLEGG TIL KONTRAKTSGRUNNLAGET

Se dokumentliste i kapittel A.4.



Haugesund
kommune