



Tysvær kommune

Del 2 – YTELSESBESKRIVELSE

Anskaffelse for nytt Helsekvartal i Akسدal

Tysvær kommune

23.03.23	V0

Innhold

1	INNLEDNING	1
2	BRUKERPERSPEKTIVET	2
3	PLANSTATUS OG ANDRE FORHOLD	4
4	MÅLSETTINGER FOR GJENNOMFØRING AV PROSJEKTET	7
5	SIKKERHET, HELSE OG ARBEIDSMILJØ (SHA)	8
6	OVERORDNEDE KRAV	9
7	KRAV TIL PROSJEKTGJENNOMFØRING	12
8	KRAV TIL PROSJEKTERING	14
9	KVALITETSTYRING	23
10	KRAV TIL KONTRAKTSOPPFØLGING	24
11	PROSJEKTETS GJENNOMFØRING	24
12	TILBUDSUM – ETABLERING AV KONTRAKTSUM	25
13	FREMDRIFT, MILEPÆLER OG DAGMULKTSBELAGTE FRISTER	27
14	AVSLUTNINGSFASE	27
15	VEDLEGG	28

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn for prosjektet

Den demografiske utviklingen og de krav som er til effektiv ressursbruk innen tjenestene, fordrer at det skjer en strukturendring innenfor tjenesteområdet. Tysvær kommune har derfor vedtatt å samle kommunens institusjonsplasser i et nytt helsekvartal i Aksdal. Helsekvartalet skal erstatte dagens institusjonsplasser på Tysværtunet, Akسدaltunet og Nedstrandtunet aktivitet- og omsorgssenter. Helsekvartalet skal plasseres på tomten vest for Tysværtunet kulturhus, og inneholde institusjonsplasser og omsorgsboliger med tilpasset bemanning. I tillegg skal hjemmetjenesten, fysioterapi- og ergoterapitjenesten, lege, ressurs- og tjenestekontoret, samt kafé og fellesarealer lokaliseres i helsekvartalet. Helsekvartalet skal medvirke til en optimal ressursbruk innen kommunens helse- og omsorgstjenester.

1.2 Generell orientering

Tysvær kommune innbyr totalentreprenører med kontraktmedhjelpere til å gi tilbud på prosjektering, bygging og prøvedrift av nytt helsekvartal med tilhørende funksjoner. Det er valgt en gjennomføringsmodell basert på en forutgående Pris og design konkurranse for prosjektet, se vedlagte konkurransebeskrivelse. Anskaffelsen er basert på en forutgående prekvalifisering og med forhandlinger før endelig evaluering og tildeling. En spissing av tilbudet må derfor påregnes i forhandlingsfasen.

Prosjektet er besluttet med vedtak i Tysvær kommunes Økonomi og handlingsplan 2023-26.

Retningslinjer fra Husbanken jf. vedlegg 07 i Del1– Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg skal følges i prosjekteringen.

Prosjektet skal tilfredsstillende energi- og miljøkrav beskrevet i eget Miljøprogram.

Bygningskropp utformes som passivhusnivå for sykehjem.

For å legge til rette for et optimalt prosjekt innenfor den gjeldende investeringsrammen skal skisseprosjektet og forprosjektet utarbeides i en samspillsfase i samarbeid mellom byggherre, brukere og leverandører. I denne fasen skal også prosjektet kvalitetssikres mot de gjeldende krav fra Husbankens retningslinjer for omsorgsbygg og spesifikke krav som er stilt i dette dokumentet og i konkurransebeskrivelsen med programmer.

For å komme med i Husbankens finansieringsordning for 2024. må plantegninger kunne oversendes i søknad til Husbanken i desember 2023.

Tidligfase-vurderinger og kalkyler er basert på et tidlig fase volumstudie utarbeidet i forbindelse med reguleringsplanen.

Oppdragsgiver tar forbehold om at prosjektet godkjennes av andre offentlige myndigheter, og at det kan gjennomføres innenfor en samlet prosjektkostnad i samsvar med kommunestyrets rammevedtak i Økonomi og handlingsplan 2023-26.

Foreløpig budsjettramme i økonomi og handlingsplanen er satt til kr 608 MNOK inkl. mva.

Helsekvartalet skal fremstå som en moderne og framtidsrettet helse- og omsorgsbygg.

Prosjektet skal løse følgende oppgaver:

- Nytt helsekvartal med parkeringskjeller og produksjonskjøkken samt øvrige funksjoner beskrevet under i kap.2
- God stedstilpasning og utforming av uteområde i samsvar med gitte føringer og planbestemmelsene.

Oppgaver og funksjoner er nærmere definert i Rom og funksjonsprogrammet, Teknisk program og Miljøprogrammet.

Alle arealer er basert på et veiledende areal program (Vedlegg 9) og Rom og funksjonsprogrammet. Totalt BTA er ca. 17-18000m².

Samlet arealoversikt

Funksjon	Nettoareal	b/n faktor	Bruttoareal
Helsebygg	8909	1,6	14255
Parkeringskjeller	2000	1,3	2600
Overbygget Atrium	1000		1000
Samlet areal alle funksjoner	11709		17985

2 BRUKERPERSPEKTIVET

Etablering av best mulige boforhold og gunstig ressursbruk innen kommunens helse- og omsorgstjenester, krever planlegging som involverer eier, byggherre, ansvarlige prosjekterende og utførende, og ikke minst brukere av helsekvartalet. Brukere er i denne sammenhengen både beboere, pårørende og ansatte, men også næringsliv, nærmiljø, foreninger, råd, lag og frivillige bidragsytere vil være brukere av bygget.

Rom- og funksjonsprogrammet er et resultat av en brukermedvirkningsprosess der alle berørte interessenter er involvert. Brukerprosesser er gjennomført av Aske prosjektutvikling AS.

Helsekvartalet skal bestå av en rekke rom og funksjoner. Noen er spesialiserte, andre av mer generell art. Bygget skal støtte opp om valgt tjeneste- og arbeidsplasskonsept, og samtidig legge til rette for at det kommer endringer i årene som kommer. Tilrettelegging for samhandling og tverrfaglig samarbeid er essensielt for å kunne optimalisere kommunens ressursbruk. Tjenester som kan ha god effekt av å være sammen eller i umiddelbar nærhet av hverandre, skal forsøkes samlokalisert i helsekvartalet.

Det planlegges for følgende funksjoner i anlegget:

- Institusjon, langtidsplasser
- Institusjon, forsterkede plasser
- Institusjon, korttidsplasser – inkludert avlastningsplasser, rehabiliterings og lindrende plasser til øyeblikkelig hjelp døgnenhet (ØHD)
- Omsorgsboliger med tilpasset bemanning (tilgjengelig personale hele døgnet)
- Base for hjemmetjenesten
- Ressurs- og tjenestekontor
- Base personal psykisk helsetjeneste
- Fysio- og ergoterapitjenesten
- Små møteplasser - mellom beboere og pårørende/innbyggere
- Forsamling- og møtelokale (frivillige, konsert mm)
- Dagtilbud
- Storkjøkken med kafé/kantinedrift?
- Vaskeri for beboertøy
- Treningsrom sambruk med fysioterapi og ergoterapi
- Gode utearealer (sansehage)
- Sykepleieklinikk
- Tannlegekontor
- Legetjeneste (stort eller lite– behov for enkel tilgang)
- Legekontor – skal kunne benyttes av flere (helsekvartal, låne av fastlege)
- Private aktører som for eksempel drift av kafé, frisør, hudpleier og fotterapeut.

Helsekvartalet i Tysvær skal være et inkluderende og levende bygg for ansatte, beboere og innbyggerne i kommunen. I dette bygget skal beboerne støttes i å mestre hverdagen sin, pårørende og andre besøkende skal føle seg velkomne, de ansatte skal styrkes i måten de jobber på, og bygget skal oppleves mer som et hjem enn en institusjon. For å oppnå et slikt bygg må man tenke nytt rundt hvordan man gir tjenester, og hvordan beboerne skal motta dem.

Under følger de overordnede prinsippene ved planlegging av omsorgsboliger og institusjonsplasser:

- Det skal legges vekt på kvaliteter som bidrar til at både omsorgsboliger og institusjonsplassene kan fungere som gode hjem, og samtidig være en ramme for et verdig liv med mening.
- Det skal være godt å bo i helsekvartalet, behagelig å være pårørende, inspirerende å være ansatt og trivelig å være besøk.
- Helsekvartalet skal oppleves smått for beboere og pårørende, men samtidig bygges stort for å sikre effektiv drift og god/fleksibel bruk av kompetanse. Bofelleskapene med bemanning skal gi nødvendig fleksibilitet til å tilpasse pleietilbudet til den enkeltes pleiebehov.
- Bygget skal være universelt utformet, også for mennesker med kognitiv svikt og sensoriske vansker. Personer med kognitiv svikt har særskilte utfordringer som det er viktig å ta hensyn til. Det skal være lett for svaksynte og andre med nedsatt funksjonsnivå å orientere seg i inngangsparti og fellesareal.
- Helsekvartalet skal fremme helse, livskvalitet og medbestemmelse for innbyggere som bor i eller benytter seg av bygget.
- Helsekvartalet skal gi pårørende trygghet, støtte og avlastning når de trenger det.
- Helsekvartalet skal tilpasses beboernes behov for bedre belysning og kontraster, samtidig som man bevarer en lun og hjemmekoselig stemning. Utformingen må være slik at design leder til gjenkjenning av funksjoner og dermed til best mulig selvhjelpen. For å minimere risiko for fall skal variabel belysning (eks. lys som slås på ved bevegelse) begrenses til å gjelde lokaler som brukes utelukkende av ansatte.

For øvrig informasjon om funksjoner og utforming henvises til Rom og funksjonsprogrammet med arealprogram og en rommatrise.

3 PLANSTATUS OG ANDRE FORHOLD

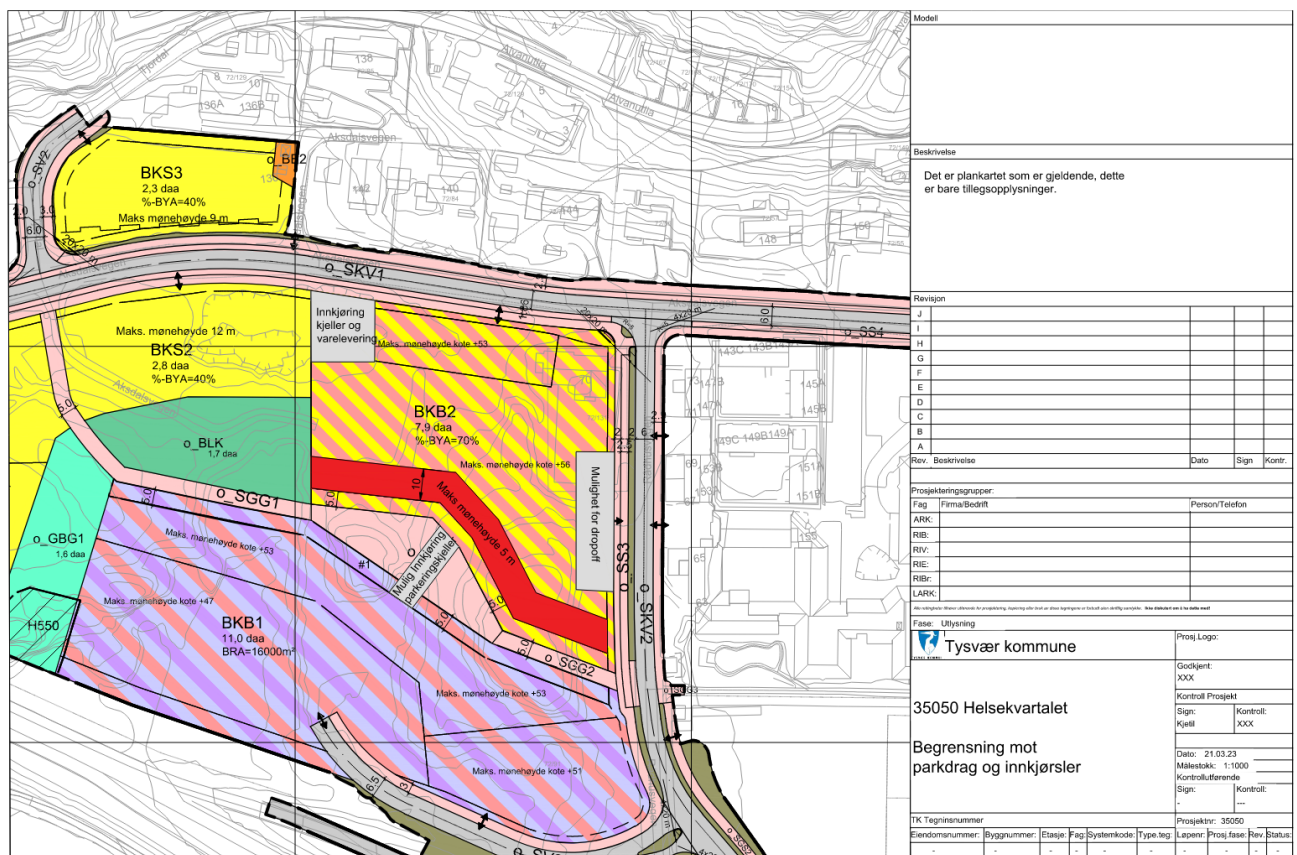
3.1 Planbestemmelser: Detaljregulering for Aksdal Vest

PlanID 202006Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvikling av sentrumsområdet med boliger, forretninger, kontor og tjenesteyting, samt tilhørende trafikkarealer

Byggegrenser er vist i plankartet. Der byggegrensen ikke er synlig går den i formålsgrensen. Bygninger skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser, mens støttemurer, leke- og uteoppholdsareal, gangveier, avkjørsler og interne kjøreveier, parkering og teknisk infrastruktur kan plasseres utenfor byggegrensene.

Felt BKB2 reguleres til bolig/tjenesteyting. Kommunen har en økende andel eldre og vil få et stadig større behov for eldre- og omsorgsboliger. Innenfor formålet åpnes det opp for etablering av omsorgsboliger og andre boligtyper knyttet til helsefunksjoner, i kombinasjon med tjenesteyting innenfor offentlig/privat helse- og omsorgstjenester. Det legges opp til både høyere tetthet og høyere bygninger enn innenfor de rene boligområdene vest i planområdet. Det er stilt krav om etablering av minimum 80 boenheter innenfor området, for å sikre tilstrekkelig boligtetthet og tilfredsstillende krav i områdeplanen for Akسدal. Boliger knyttet til helserelaterede funksjoner faller innunder dette kravet.

I planforslaget foreslås det at bebyggelsen i BKB2 etableres med høy tetthet (utnyttelsesgrad på opptil 80%, inkludert overbygd atrium), med en makshøyde på 18 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det er også satt maksimum kotehøyder for møner innenfor formålet, for å ivareta hensyn til nabobebyggelsen nord for Akسدals veg. (se illustrasjon under)



Øvrige forhold fremkommer av vedlagte planbestemmelser med tilhørende plankart, henholdsvis

- Vedlegg 05 Planbeskrivelse
- Vedlegg 06 Plankart
- Vedlegg 21 Planbestemmelser
- Vedlegg 22 Sosi Plankart

3.2 Logistikk, trafikk og parkering

Det skal etableres en ny parkeringskjeller i Helsekvartalet.

Føringene i planbestemmelsene er bl.a.;

Parkering og sykkelparkering for felt BKB2 løses i parkeringskjeller innenfor felt BKB2.

Det skal settes av 5 parkeringsplasser for bil og 2 sykkelparkeringsplasser per 10 sengeplasser innenfor BKB2.

Det er i arealoppsett over foreslått minimum 80 p-plasser. Fordelt på 40 tjenestebiler og 40 gjesteparkeringsplasser. Det er planlagt for at all varetransport, pasienttransport, ambulanser, renovasjon og øvrig nytte transport er planlagt ledet inn i parkeringskjeller.

Parkering og sykkelparkering for felt BKB2 løses i parkeringskjeller innenfor felt BKB2.

Parkeringsanlegg bør ha areal til bod og sykkelparkering for beboerne. Minimum 10 % av gjesteparkeringsplassene skal utformes som HC-parkering.

Det skal også avsettes plass til nødvendige tekniske rom, avfallsrom, kjølerom mm. Det må etableres heis bæreheis og person heis fra P-kjeller

Adkomst kan være mulig fra BKB1 – dette kan utvikles videre i samspillet.

Se prinsipper i illustrasjon over.

3.3 Kjøreveg (Felt SKV)

Formålet omfatter offentlig kjøreveg med tilhørende anlegg, som vist på plankartet. Det tillates kun direkte avkjørsler fra kommunale vegger hvor det er vist i planen enten med formål eller avkjørselspil.

Se for øvrig Planbestemmelser, Vedlegg 21.

4 MÅLSETTINGER FOR GJENNOMFØRING AV PROSJEKTET

4.1 Uteoppholdsarealer

Det skal settes av mest mulig sammenhengende uteoppholdsareal i BKB2, med variasjon i bruksmuligheter, og tilrettelagt tilkomst fra størst mulig deler av bygningsmassen.

Nærmere krav til utomhusarealer fremkommer av rom og funksjonsprogrammet.

4.2 Parkdraget

Uteområdet og skisseforslaget skal tilpasse seg til det planlagte parkdraget . Felt SGG1, SGG2 samt felt ST i planbestemmelsene.

Torg (Felt ST)

Innenfor formålet skal det etableres offentlig torg, som visuelt og funksjonelt skal henge sammen med gangveg og SGG, og åpne plasser inn mot omkringliggende bebyggelse. Torget skal fremme ulike typer aktivitet, opphold og ferdsel, og kan møbleres med sitteplasser, takoverbygg og beplantning.

4.3 Overbygd atrium

BKBK2 har en utnyttelsesgrad på opptil 80%, inkludert overbygd atrium. Det er i arealoppsettet avsatt 1000m² til en eller flere slike overbygde atrium. Dette ønsker man å optimalisere videre i samspillet i skisseprosjektet.

Det er et ønske at overbygde atrium kan være et uterom for beboere og samtidig nyttes som gangtrafikkareal, lobbyer, med mer.

4.2 Renovasjon

Sortering, lagring, innsamling/henting av avfall skal skje i størst mulig grad i felles anlegg for hvert område. Det skal etableres renovasjonsløsninger tilpasset enhetene i områdene, med tilstrekkelig areal for sortering av avfall. Løsning for renovasjon skal vises i forbindelse med byggetillatelse.

4.3 Energiløsning

Nye utbyggingsprosjekt skal være energieffektive og skal som et minimum tilfredsstillende gjeldende forskriftskrav for energibehov og energieffektivitet (TEK17 eller senere utgaver).

Det tillates oppført nye nettstasjoner / trafokiosker innenfor det enkelte delområdet etter nærmere avtale om plassering mellom kommunen og leverandør.

Netto energibehov

Prosjektet skal tilfredsstillende 150 kWh/m²år i netto energibehov, noe som tilsvarer krav tilsvarende passivhusnivå for sykehjem.

Samspillsfasen skal benyttes til å optimalisere nettokravet mht. konsekvensene for tekniske installasjoner og bygningselementene.

Levert energibehov

Det er i utgangspunktet forutsatt energimerke grønn A, noe som er vurdert at er fullt mulig å oppnå med god margin med det spesifiserte kravet til netto energibehov og energiforsyning fra grunnvarme og solenergi. I samspillsfasen skal det vurderes hvordan spesifisert energiforsyning slår ut mht. kravene i FutureBuilt NZEB. Det er i tidligfase utført innledende vurderinger for energiforsyning, løsningene beskrevet i Teknisk program er basert på resultatene fra disse vurderingene.

Energibrønner

Det er vurdert til at 20 brønner av 300 meter er tilstrekkelig for å nå energibehovet til helsekvartalet. Dvs. litt mindre enn halve tomten utnyttes til energibrønner. Tomten har en utnyttelsesgrad på 80%.

Dvs. at helsekvartalet benytter all energi fra de 20 brønnene og får et separat varmeanlegg med sin egen varmesentral. Energibrønner, varmepumpe og energisentral vi da inngå i anskaffelsen for helsekvartalet.

Det er ikke utført boring av testbrønn og termisk responstest.

5 SIKKERHET, HELSE OG ARBEIDSMILJØ (SHA)

Totalentreprenør skal utarbeide HMS-plan basert på byggherrens overordnede SHA-plan.

Byggherrens prosjektleder vil være byggherrens representant etter byggherreforskriften. Totalentreprenøren skal være prosjekteringsleder Byggherren vil utpeke. SHA-koordinator i prosjekteringsfasen (KP) Og SHA-koordinator for utførelsesfasen (KU). Koordinatorenes plikter fremgår av Byggherreforskriften.

Totalentreprenøren har ansvaret for HMS-arbeidet i samsvar med overordnet SHA-plan. Før igangsettelse av byggearbeider skal totalentreprenøren utarbeide HMS-plan for utførelsesfasen. Planen skal ajourføres løpende og være lett tilgjengelig på byggeplass. Totalentreprenøren har samordningsansvaret for underentreprenørers og underkonsulenters HMS-arbeid.

5.1 Omkringliggende prosjekter og tilførsel vei i byggeperioden

Omkringliggende prosjekter og tilførselsveier i byggeperioden

Det vil være pågående parallelle prosjekter rundt tomten. Næringstomt mot sør med en ekstern byggherre og infrastrukturprosjekt VA og Vei som Tysvær kommune står som

byggherre for. Viktig at disse prosjektene koordineres og samhandles med hverandre i byggeperioden.

Vei som ligger øst og nord for tomten er offentlige veier og kan ikke stenges.

6 OVERORDNEDE KRAV

6.1 Myndighetskrav

Totalentreprenøren er ansvarlig for at bygget med installasjoner prosjekteres og utføres i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, regler, standarder, veiledninger og retningslinjer. Totalentreprenøren er følgelig ansvarlig for at aktuelle myndighetskrav er overholdt. Alle nødvendige anmeldelser til offentlige myndigheter skal ivaretas og avklares av totalentreprenøren. Totalentreprenør er ansvarlig søker.

Norske standarder (siste utgave) skal benyttes i størst mulig grad, både når det gjelder prosjektering og ved utførelse. Anvisningene i Byggforskserien samt annen aktuell faglitteratur skal også benyttes. NS 3420 gjelder for anleggenes utførelse og montasje hvis ikke annet er angitt i kravspesifikasjonene.

Foruten byggeforskrift (TEK17) med veiledning (VTEK) gjøres det spesielt oppmerksom på arbeidsmiljølovens forskrifter og veiledninger, bl.a. veiledning nr. 444 "Klima og luftkvalitet på arbeidsplassen", Spesielt nevnes også nasjonale krav til universell utforming i tråd med NS 11001-1:2018.

Anvisningene i Byggforskserien skal legges til grunn for tegninger og beskrivelser. Byggforskserien skal i så stor grad som mulig også brukes direkte på arbeidsplassen som arbeidsbeskrivelse.

Øvrige myndighetskrav kommer frem av Teknisk program og Rom og funksjonsprogrammet.

6.2 Bygningsmessig tilpasningsdyktighet

Bygningsmessig tilpasningsdyktighet er de egenskaper en bygning har til å imøtekomme endringsbehov. Grad av tilpasningsdyktighet tilsier i hvilken grad endringer faktisk lar seg gjennomføre, og at disse kan gjennomføres på en god og kostnadseffektiv måte. Kravene til tilpasningsdyktighet er i liten grad kvantifisert, og skal besvares gjennom utredninger og kvalitative vurderinger.

Tilpasningsdyktighet defineres normalt som å bestå av generalitet, elastisitet og fleksibilitet:

- Generalitet: bygningens evne til å benyttes til flere funksjoner (bruksområder, virksomheter)
- Fleksibilitet: bygningens evne til å endre planløsning, slik at endringsbehov kan imøtekommes

- Elastisitet: bygningens evne til utvidelse (vertikalt og/eller horisontalt), eventuelt seksjonering.

Utover å løse programkravene skal det ved utforming av bygninger og utomhusanlegg legges vekt på:

- estetisk tilpassing til omgivelsene, samtidig som bygget bør signalisere sin funksjon
- positiv utnyttelse av stedlige kvaliteter – klima og naturressurser
- funksjonelle løsninger som bidrar til optimalt inneklima og enkelt renhold
- miljøriktige materialer og løsninger som bidrar til lave energi- og vedlikeholdskostnader
- universell utforming
- reduksjon av fare for skader på personer
- reduksjon av muligheter for innbrudd / hæververk
- best mulige arbeidsforhold for personalet • tilrettelegging for framtidig utbygging

6.3 Teknisk program

Teknisk program er utarbeidet som grunnlag for anskaffelse av entreprenører og rådgivere med konkrete krav til funksjoner, løsninger og kvaliteter som Tysvær kommune skal ha i sine bygg.

- Vedlegg 11 Teknisk program (med vedlegg 13-15)
- Vedlegg 12. BIM-manual
- Vedlegg 13. Tilleggsnotat til NS 3457
- Vedlegg 14. Systematisk ferdigstilling og prøvedrift

Dette dokumentet beskriver de tekniske og FDVU-begrunnede krav som stilles til prosjektering og bygging i de tilfeller der et kommunalt foretak skal forestå forvaltning, drift og vedlikehold (FDVU) når bygget er ferdig. Denne spesifikasjonen redegjør for grunnleggende funksjons- og kvalitetskrav, samt krav til utførelse av anleggene. Dersom ikke annet er nevnt i denne kravspesifikasjonen, skal utstyr og leveranser være iht. NS 3420,

Tekniske bestemmelser, og spesifiserende tekster for tekniske installasjoner med veiledning. Alle bygningsdeler må være i samsvar med offentlige lover og forskrifter, samt de stedlige myndigheters krav og særbestemmelser.

Dersom de generelle krav avviker fra de overordnede funksjonelle krav nedfelt i Rom- og funksjonsprogrammet, skal sistnevnte etterfølges. Kravene er strukturert iht. bygningsdelstabellen. For de deler av bygningsdelstabellen som ikke har et eget punkt i dette kravsettet er det ingen krav ut over forskriftskrav. Kapittel 1 er generelle krav som ikke samsvarer med en spesifikk del av bygningsdelstabellen. Der det ikke er formålstjenlig å følge kravene skal dette dokumenteres i en avviklsliste som skal fremvises fortløpende for byggherren. Under hvert avvik skal årsak til avvik redegjøres for i egen avviklsliste.

6.4 Sensor og Velferdsteknologi

Klok bruk av teknologi er en stadig viktigere del av hverdagslivet for alle. Helsekvartalet vil tilrettelegge for en fremtidsrettet bruk av gode løsninger. Både digitalt kompetent og de som ikke har like mye kompetanse, skal dra nytte av løsninger som blir benyttet.

Beboere og ansatte vil ha ulike utgangspunkt ift teknologi. Bruk av ny teknologi i Helsekvartalet skal fremme læring og utvikling.

Morgendagens omsorgsløsninger krever en helhetlig tilnærming der bygg/fysiske strukturer, ny teknologi og nye tjenestemodeller ses i sammenheng. Samspillsfasen vil være vesentlig for å sammen tenke klokt omkring et hensiktsmessig bygg for beboere og ansatte. Prosjektet skal tilrettelegge for nødvendig sensor og velferdsteknologi.

Tysvær kommune vil gjøre en separat anskaffelse av pasientvarsling i bygget.

6.5 Rom og funksjonsprogram

Det er utarbeidet et rom og funksjonsprogram, arealprogram som beskrevet under. Dette er et foreløpig program som vil suppleres i løpet av kvalifiseringsperioden.

- Vedlegg 8 Rom og funksjonsprogram - *utkast*
- Vedlegg 9 Veiledende arealprogram
- Vedlegg 10 rom-matrise - *blir supplert i løpet av kvalifiseringsperioden*
- Vedlegg 20 fast inventar – *blir supplert i løpet av kvalifiseringsperioden*

I oppgaveforståelse med prosessbeskrivelse blir det viktig å beskrive hvordan man ser for seg at brukerprosesser planlegges i det videre arbeidet for videre utvikling og optimalisering av Rom og funksjoner i prosjektet i samspillsfasen.

Arealprogram

Det er lagt opp til en B/N faktor på 1,6 i RFP. Dette er gjort for å ivareta tilstrekkelig med arealer til tekniske rom og sjakter samt driftsarealer i skisseprosjektet. Det vil likevel være et mål å kunne redusere B/N faktoren i samspillsfasen.

Alle endringer foretatt i samspillsfasen skal oppdateres i Rom og funksjonsbeskrivelse som revideres i samsvar med levert forprosjekt. Veiledende arealprogram i skisseforslaget skal oppdateres i samspillsfasen ved levering av skisseprosjekt / forprosjektet.

Alternative funksjonelle løsninger. Det er i oppgaveforståelsen med prosessbeskrivelse viktig å redegjøre og evt. anbefale for viktige alternative løsninger som kan inngå som en del av en videreutvikling i samspill.

Liste over fast inventar skal innarbeides i pristilbudet.

6.6 Miljøkrav

BREEAM NOR

Prosjektet skal følges opp med BREEAM NOR. Det er utarbeidet en oversikt over hvilke krav som er forutsatt (pre-analyse) for å tilfredsstille sertifiseringsnivået Very Good. BREEAM er å anse som et styringsverktøy for oppfølging av miljø. BREEAM-kravene må følges opp løpende fra prosjektstart til ferdig prøvedrift.

Vedlegg 15 – Preanalyse

Miljøprogram

Det er utarbeidet et miljøprogram som gjengir ambisjonene som er satt i forbindelse med BREEAM-sertifiseringen, funn fra tidligfaseutredninger, samt ønskede fokusområder for aktuelle miljøtema i konkurransefasen.

Det er også vedlagt et miljøprogram (som viser prosjektets føringer for miljø utover gjeldende byggregler, samt ønskede fokusområder for aktuelle miljøtema i konkurransefasen. Se vedlegg 16, Miljøprogram.

6.7 Støtteordninger for miljøtiltak

Tysvær kommune har søkt om støtte til forprosjekt fra Klimasats.

Tysvær kommune ønsker å følge opp dette videre og vurdere om prosjektet tilfredsstiller kriterier for offentlige støtteordninger fra Miljødirektoratet (Klimasats) og ENOVA.

Totalentreprenøren skal som del av prosjekteringen bistå med nødvendig dokumentasjon og utforming av søknader i forbindelse med søknader til ENOVA, Klimasats og Grønt byggelån i form av klimagassregnskap og energiberegninger eller annet.

7 KRAV TIL PROSJEKTGJENNOMFØRING

7.1 Organisering

Tysvær kommune ivaretar byggherrerollen og leder prosjektet administrativt. Det vil bli engasjert eksternt firma som bistår byggherrens prosjektleder i videre utvikling av prosjektet i samspillsfasen. I gjennomføringsfasen vil Tysvær kommunes prosjektleder lede prosjektet administrativt. Entreprenørens samarbeid med byggherren skjer gjennom prosjektleder

7.2 Kompetanse og erfaring

Det vil bli stilt følgende kompetansekrav til de foretak og de personer som skal være prosjektledere/ansvarlige saksbehandlere. Ved eventuelt bytte av personer som skal være prosjektledere/ansvarlige saksbehandlere skal de personer tilfredsstillende de samme kompetansekravene og godkjennes av oppdragsgiver før de overtar ansvaret.

Pris på nødvendig prosjektering skal estimere i vedlagte prisskjema, vedlegg 2. CV oppgis til kontrakt for samspillsfasen, med unntak av CV for nøkkelpersonell.

Prosjektrolle	Formell utdanning (minimumskrav)	Prosjektkompetanse (minimumskrav)
Totalentreprenørens prosjektleder	Teknisk fagskole/Ingeniør eller høyere grad.	Entreprenørens prosjektleder for bygg med entreprisestørrelse på minimum 200 mill. kr. eks. mva. Erfaring fra tilsvarende kompleksitet og ambisjonsnivå samt samspill vektlegges
Anleggsleder	Teknisk fagskole eller høyere grad.	Erfaring fra tilsvarende prosjektstørrelse. Ønskelig med erfaring fra tilsvarende kompleksitet og ambisjonsnivå
Prosjekteringsleder	Ingeniør eller høyere grad.	Erfaring som prosjekteringsleder for helsebygg. Erfaring fra tilsvarende kompleksitet og ambisjonsnivå.
BIM-koordinator (BIM)	Teknisk fagskole eller høyere grad.	Erfaring fra tilsvarende prosjektstørrelse.
Arkitekt (ARK)	Sivilarkitekt MNAL/Master Architecture eller høyere grad.	Skal samsvare med kvalifikasjonskrav som fremgår av konkurransedokument del 1. Erfaring fra samspill vektlegges
Interiørarkitekt(IARK)	Sivilarkitekt MNAL	Erfaring fra inventarprosesser i helsebygg
Landskapsarkitekt (LARK)	Landskapsarkitekt MNLA / Master i landskapsarkitektur.	Skal samsvare med kvalifikasjonskrav som fremgår av konkurransedokument del 1.
Byggeteknisk rådgivning (RIB)	Ingeniør eller høyere grad.	Erfaring fra tilsvarende bygg og prosjektstørrelse. Erfaring fra tilsvarende kompleksitet og ambisjonsnivå
Elektroteknisk rådgivning (RIE)	Ingeniør eller høyere grad	Erfaring fra tilsvarende bygg og prosjektstørrelse.
Prosjektleder, saksbehandler teknisk UE	Fagskole eller høyere grad	Erfaring fra formålsbygg og tilsvarende prosjektomfang.
Systemintegrator (ITB) (Iht. NS 3935) – fristilt fra UE	Teknisk fagskole eller høyere grad	Erfaring fra teknisk koordinering og god kjennskap til NS3935

VVS teknisk rådgivning (Vann, avløp og varme)	Ingeniør eller høyere grad	Erfaring fra tilsvarende bygg og prosjektstørrelse.
VVS teknisk rådgivning (Ventilasjon)	Ingeniør eller høyere grad	Erfaring fra tilsvarende bygg og prosjektstørrelse.
Energirådgiver (RIEN)	Ingeniør eller høyere grad	Erfaring fra tilsvarende bygg og prosjektstørrelse, og prosjekt med spesielt fokus på helhetlige løsninger for energi utover TEK17
Bygningsfysiker (RIBFY)	Ingeniør eller høyere grad	Spisskompetanse i bygningsfysiske vurderinger og erfaring fra tilsvarende bygg og prosjektstørrelse.
Brannteknisk rådgivning (RiBr)	Ingeniør eller høyere grad med spisskompetanse på brannteknisk rådgivning.	Erfaring fra tilsvarende bygg og prosjektstørrelse. Erfaring fra tilsvarende kompleksitet og ambisjonsnivå
Lyd / akustisk rådgivning (RiAku)	Sivilingeniør/ master med spisskompetanse på lyd/ akustikk	Erfaring fra tilsvarende bygg og prosjektstørrelse og erfaring fra tilsvarende bygg og ambisjonsnivå.
Geoteknikk (RIG)	Sivilingeniør/ master med spisskompetanse på geoteknikk	Erfaring fra tilsvarende bygg og prosjektstørrelse.
Miljørådgiver/BREEAM-NOR AP	BREEAM NOR sertifisert AP	Erfaring fra Breeam prosesser for tilsvarende bygg og prosjektstørrelse.
Rådgiver velferdsteknologi		

8 KRAV TIL PROSJEKTERING

8.1 Prosjektering

Utførende totalentreprenør har ansvaret for all nødvendig planlegging og prosjektering. Totalentreprenøren skal forestå byggherre med SØK fra plansak og byggesak til ferdigattest inkludert alt nødvendig søknadsarbeid. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal totalentreprenøren sørge for at alle relevante roller, herunder også ansvarlig søker, er belagt med ansvar etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Utførende totalentreprenør skal kvalitetssikre og detalj prosjektere det foreliggende prosjektgrunnlag. Denne prosessen, styrt av totalentreprenøren, skal gjennomføres i nært samarbeid/samspill med byggherren.

Totalentreprenørens detaljprosjektering frem til nødvendige arbeids- og produksjonstegninger, spesifikasjoner og beskrivelser skal sammenfattes og oppdateres som sluttdokumentasjon i form av «som bygget»-/ FDVU-dokumentasjon osv. ved prosjektets ferdigstilling. Detaljprosjekteringen skal gjennomføres og dokumenteres på en slik måte at

oppdragsgiver får seg forelagt totalentreprenørens forslag til løsninger og produksjon osv. i god tid før produksjon og utførelse. Arbeidstegninger skal være utført i hensiktsmessig målestokk slik at oppdragsgiver enkelt kan kontrollere at løsningene er som forutsatt i kontrakten.

8.2 Krav til dokumentasjon prosjektering

Totalentreprenør skal produsere følgende materiale i prosjekteringsperioden i samspillsfasen (fase 1a og 1b) og gjennomføringsfasen (fase 2) gitt nedenfor. Det er listet opp spesifikke krav nedenfor.

I fase 2 vil produksjon av dokumentasjon bestå av detaljering av alle planer og rapporter fra fase 1a og 1b inkludert detaljtegninger- og skjemaer i relevant målestokk. Ellers skal krav gitt i Teknisk program for blant annet FDVU, igangsetting, prøvedrift og testing følges.

Generell dokumentasjon	Fase 1 a Samspillsfasen skisseprosjekt	Fase 1B – Samspillsfasen (forprosjekt)	Fase 2 – Gjennomføringsf asen (detaljprosjekt)
Forprosjektbeskrivelse (funksjonsbeskrivelse)		X	
BIM-modell	X	X	X
Fremdriftsplan	X	X	X
Plan for avslutningsfasen (test og igangkjøring)		X	X
Kalkyle skisseprosjekt	X		
Forprosjektkalkyle totalentreprise		X	
Riggplan		X	X
Prosjektorganisering		X	X
Areal- og volumoversikt (netto og brutto m ² /m ³) Kommunikasjonsveier skal vises	X	X	X
Topologiskjema overordnet		X	X
Grensesnitts matrise		X	X
Revidert Teknisk program se kap. 6.3		X	X
Revidert Areal- og funksjonsbeskrivelse se kap. 6.5		X	
Fast inventar	X	X	
Planer for lås og beslag		X	X
BIM-manual		X	X
Manual merkesystem/ID- merking		X	X

BREEAM -dokumentasjon som samsvarer med krav til forutsatte poeng i preanalyse	X	X	X
--	---	---	---

- Oppdatert og omforent revidert Teknisk program se kap. 5.2
- Oppdatert logg som viser endringer i Revidert Areal- og funksjonsprogram se kap. 5.3

8.2.1 ARKITEKT

Dokumentasjon	Fase 1 a Samspillsfasen skisseprosjekt	Fase 1b – Samspillsfasen (forprosjekt)	Fase 2 – Gjennomføringsf asen (detaljprosjekt)
Situasjonsplan	X	X	X
Plantegninger	X	X	X
Takplaner		X	X
Fasade-tegninger	X	X	X
Snitt-tegninger (minst 2), målsatt med kotehøyder	X	X	X
Veggplaner		X	X
Gulvplaner		X	X
Himlingsplaner		X	X
Soneplaner		X	X
Møbleringsplaner		X	X
Skjemategninger 1:20			X
Detaljtegninger 1:5, eller relevant målestokk			X
Breem dokumentasjon som ARK er ansvarlig for		X	X
Veifinneplan			X

8.2.2 LANDSKAPSARKITEKT

Dokumentasjon	Fase 1 a Samspillsfasen skisseprosjekt	Fase 1 – Samspillsfasen (forprosjekt)	Fase 2 – Gjennomføringsfasen (detaljprosjekt)
Situasjonsplan, med inntegnede bygninger, veier, parkering og fallforhold	X	X	X
Overordnet Landskapsplan	X	X	X
Snømåkeplan		X	X
Terrengsnitt (minst 2)		X	X
Detaljtegninger i relevant målestokk			X
Material- og fargeoppsett		X	X

Breeam dokumentasjon som LARK er ansvarlig for.		X	X
---	--	---	---

8.2.3 BYGGETEKNIKK

Dokumentasjon	Fase 1 a Samspillsfasen skisseprosjekt	Fase 1b – Samspillsfasen (forprosjekt)	Fase 2 – Gjennomføringsfasen (detaljprosjekt)
Nødvendige fundamentplaner		X	X
Snitt-tegninger, alle relevante snitt		X	X
Plantegninger bærekonstruksjon		X	X
Detaljtegninger 1:20, 1:10, 1:5			X
Breeam-dokumentasjon som byggeteknikk har ansvaret for		X	X

8.2.4 AKUSTIKK OG AKUSTISKE BEREGNINGER

Dokumentasjon	Fase 1 a Samspillsfasen skisseprosjekt	Fase 1 – Samspillsfasen (forprosjekt)	Fase 2 – Gjennomføringsfasen (detaljprosjekt)
Akustikkrapport – Lydforhold		X	X
Akustikktegninger med blant annet kode med lydkrav for lydisolasjon og himlingstyper.		X	X
Breeam dokumentasjon som akustiker har ansvaret for.		X	X

8.2.5 BRANNTEKNIKK

Dokumentasjon	Fase 1 a Samspillsfasen skisseprosjekt	Fase 1 – Samspillsfasen (forprosjekt)	Fase 2 – Gjennomføringsfasen (detaljprosjekt)
Branntegninger i nødvendig målestokk		X	X
Brannrapport		X	X

8.2.6 VVS-TEKNIKK

Dokumentasjon	Fase 1 a Samspillsfasen skisseprosjekt	Fase 1 – Samspillsfasen (forprosjekt)	Fase 2 – Gjennomføringsfasen (detaljprosjekt)
Notat varmeanlegg		X	X
Notat ventilasjonsanlegg		X	X
Systemtegning varmeanlegg		X	X

Systemskjema alle ventilasjonsanlegg		X	X
BIM/tegninger føringsveier		X	X
Snitt-tegninger, relevante snitt			X
Oppleggsskjema sanitæranlegg			X
Oppleggsskjema varmeanlegg			X
Energi- og effektberegninger		X	X
Energiberegning med reelle driftsdata			
Rapport - Beregninger for normalvannmengder for vann og avløp samt overvannsmengder			X
Rapport – Luftmengdeberegninger			X
Topologitegning automatisering og SD-anlegg		X	X
Notat - inneklimasimuleringer		X	X
Notat - Grunnvarmeanlegg		X	X
Breem/Miljø-dokumentasjon som VVS har ansvar for		X	X
LCC beregninger		X	X

8.2.7 ELEKTROTEKNIKK

Dokumentasjon	Fase 1 a Samspillsfasen skisseprosjekt	Fase 1 – Samspillsfasen (forprosjekt)	Fase 2 – Gjennomføringsfasen (detaljprosjekt)
BIM/tegninger, horisontale og vertikale føringsveier	x	X	X
Situasjonsplan, med utvendige kabler og føringer			X
Situasjonsplan, belysning		X	X
Soneplaner adgangskontroll og innbruddsalarm		X	X
Belysningsplaner			X
Effektbehovsberegninger			X
Lysberegninger		X	X
Spenningsfallsberegninger			X
Kortslutningsberegninger			X
Notat sikringsteknisk vurdering			X

Prinsippskjemaer: AV, tele/data, innbrudd, automatisering, belysning			X
Systemskjemaer for: jordingsanlegg, stigere, hoved- og underfordelinger, brannalarm, adgangskontroll, data, telefon			X
Topologitegning automatisering og SD-anlegg			X
Breeam/Miljø dokumentasjon som elektro har ansvar for		X	X
Rapport - Solcelleanlegg		X	X

8.2.8 MILJØ og BREEAM

Dokumentasjon	Fase 1 a Samspillsfasen skisseprosjekt	Fase 1 – Samspillsfasen (forprosjekt)	Fase 2 – Gjennomføringsfasen (detaljprosjekt)
Rapport - Klimagassvurderinger		X	X
BREEAM Pre-analyse og sjekklister for hva som skal dokumenteres i gjennomføringsfasen.	X	X	X
Plan for inneluftkvalitet		X	
Brukerveileder - utkast			X
Gjennomført prosjektinvolvering iht. BREEAM		X	
Rapport økologiske vurderinger		X	X

8.2.9 GEOTEKNIKK

Dokumentasjon	Fase 1 a Samspillsfasen skisseprosjekt	Fase 1 – Samspillsfasen (forprosjekt)	Fase 2 – Gjennomføringsfasen (detaljprosjekt)
Risikovurdering grunnforhold og flomsikring		X	X
Nødvendige tegninger og rapporter		X	X

8.2.10 VANN OG VEI

Dokumentasjon	Fase 1 a Samspillsfasen skisseprosjekt	Fase 1 – Samspillsfasen (forprosjekt)	Fase 2 – Gjennomføringsfasen (detaljprosjekt)
Kum- og sandfangstegninger 1:20			X
Frostsikringstegning 1:20			X

Generelt grøftesnitt 1:20			X
VA-planer med profiler		X	X
Veiplan		X	X
Nødvendige detaljer			X
Normalprofiler gang- og sykkelvei			X
Utvendige kummer og utvendig hovedstengeventil skal koordinatsettes og innsendes offentlig etat før søknad om brukstillatelse.			X

8.2.11 ITB OG SYSTEMATSIK FERDIGSTILLESE

Dokumentasjon	Fase 1 a Samspillsfasen skisseprosjekt	Fase 1 – Samspillsfasen (forprosjekt)	Fase 2 – Gjennomføringsfasen (detaljprosjekt)
Systemoversikt/liste		X	X
Topologi		X	X
Systemskjemaer		X	X
Se vedlegg «Systematisk ferdigstille og prøvedrift»			X
LCC beregninger			

8.2.12 SD-ANLEGG OG AUTOMATISERING

Krav i prosjektet er nærmere beskrevet under VVS og Elektro i Teknisk program.

Instrumentering som gjør det mulig å dokumentere registreringer i prøvedriftsperioden og i vanlig driftsfase skal medtas.

- Prinsipptegning av kommunikasjonskabel
- Oversikt over plassering av komponenter, tavler og kommunikasjonskabel
- Systemtegninger som ikke er nevnt under VVS eller elektro
- For bussanlegg skal det foreligge tegninger med merking og adressering angitt på hver komponent

8.3 BIM-modellering

Prosjektet skal gjennomføres som et BIM prosjekt som bygger på normale IFC leveranser med noe strukturert tilleggsm informasjon. Modellfiler skal sammenstilles løpende gjennom prosjektet og brukes aktivt til kvalitetssikringsarbeid og kollisjonskontroller. Byggherre forventer at modellfiler vil være en del av sluttleveransene ved avsluttet prosjekt som en del av FDV. Dette inkluderer IFC og det originale formatet og skal da være beriket med påkrevet informasjon.

Modellinformasjonen som blir viktig inkluderer:

- Soneinndeling for systematisk ferdigstilling (kvalitetssikring)
- Statussetting på objektnivå (Model Modenhetsindeks)
- Merking som TFM ihht. NS 3457 serien (utdypes i eget punkt og dokument)

Vedlegg 13 – BIM manual

Tilbyder og prosjekteringsgruppe skal sørge for at manualen blir beriket med prosjektspesifikke detaljer når disse avklares i utviklingsfasen og prosjekteringsarbeidet. Tilbyder må også planlegge rutiner for kvalitetssikring underveis.

Totalentreprenøren skal ha egen BIM-koordinator.

8.4 Prosjekthotell

Det skal benyttes prosjekthotell.

Tilbyder står fritt i valg av system, men det skal skje i samråd med byggherre. Byggherren skal ha administratorrettigheter i systemet fram til godkjent prøvedrift.

Ev. kostnader ved etablering og drift fra og med samspillsfasen skal inngå i tilbudet fra totalentreprenør. Det legges vekt på at det er brukervennlig.

I konkurransefasen benyttes Byggherrens prosjekthotell, Interaxo i dialogen mellom entreprenør og byggherre. Dette prosjekthotellet dekkes kostnadmessig av Byggherre.

8.5 Offentlige godkjenninger

Det forutsettes at entreprenør skal stå som ansvarshavende for egne arbeider i henhold til gjeldende lovverk. Entreprenøren skal selv besørge skriftlig godkjenning for dette.

Totalentreprenør er ansvarlig søker for alle nødvendige tillatelser.

8.6 Undersøkelse av lokale grunnforhold

Før tilbudsinngivelsen skal entreprenøren ha gjort seg kjent med de lokale forholdene på byggestedet, og også andre forhold som kan ha betydning for utførelsen av entreprenørens arbeider, eller medfører ansvar. Unnlater eller feiltagelser i noen som helst form med hensyn til ovennevnte som i ettertid får konsekvenser for entreprisen og økonomisk avregning mot byggherren, bærer entreprenøren risikoen for, og berettiger ikke til ekstra krav.

Totalentreprenør skal ha ansvaret for geoteknisk prosjektering.

Biologisk mangfold utredes av kommunen april-mai 2023

8.7 Entrepriise/Byggegrense

Tiltaket som tilbys skal være innenfor gjeldende entrepriise/ byggegrense og alle tiltak innenfor grensen skal inngå i tilbudet.

Byggegrenser er vist i plankartet.(Vedlegg 7) Der byggegrensen ikke er synlig går den i formåls grensen. Bygninger skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser, mens støttemurer, leke- og uteoppholdsareal, gangveier, avkjørsler og interne kjøreveier, parkering og teknisk infrastruktur kan plasseres utenfor byggegrensene.

8.8 Krav til reelt energiforbruk

Reelt energiforbruk skal simuleres i samspillsfasen, der omforente, reelle driftsforutsetninger legges til grunn. Inngangsdata og forutsetninger skal dokumenteres i eget notat. Energiforbruket skal etter endt prøvedriftfase ligge på simulert nivå, med maksimum avvik 10 %.

8.9 ITB

ITB-rollen som totalentreprenøren har er klart definert gjennom ITB-standarden NS 3935 og vedlegg 24, og omfatter blant annet planlegging, koordinering og kvalitetssikring av installasjon og integrasjon av komplekse tekniske systemer.

Totalentreprenøren skal i sin stab utpeke en Systemintegrator. Systemintegrator skal sørge for at de overordnede målene for de tekniske anleggene knyttet til funksjonalitet, design, energieffektivitet og inneklima oppnås på en kostnadseffektiv måte. En av de viktigste oppgavene for en Systemintegrator er tverrfaglig koordinering. Systemintegrator skal sørge for å koordinere og kvalitetssikre samkjøringen og integrasjonen mellom de ulike systemene.

Systemintegrator skal utarbeide en detaljert plan for ITB-arbeid og systematisk ferdigstilling. Forprosjektet detaljerer innholdet i planen så langt som mulig, slik som dokument- og leveranseplan og systemliste mm. Videre prosjektering detaljerer planen ferdig, og produserer alle dokumentene som denne omfatter.

Systemintegrator skal utarbeide en overordnet beskrivelse av teknisk infrastruktur, og ha løpende kontakt med byggeprosjektets ulike parter som skal bidra til den samlede ITB-løsningen gjennom alle faser i henhold til NS 3935. Beskrivelsen skal etableres i samspillsfasen, på et overordnet nivå og ha fokus på funksjoner, infrastrukturens løsningsvalg.

8.10 Idriftsettelse og prøvedrift

Orientering

NS 6450 for Idriftsettelse og prøvedrift av tekniske bygningsinstallasjoner skal legges til grunn for gjennomføring av prosjektet. Standarden skal benyttes i alt arbeid relatert til

emnet. Beskrivelsen i dette kapitlet skal sees på som utfyllende tekst i tillegg til standarden. Unntak fra standarden gjelder kun hvor dette særskilt angis i dette kapitlet.

Sluttfaseplan for testing, igangkjøring idriftsettelse og kontroll av systemer i prøvedrift utarbeides av entreprenør. Planen skal være detaljert med aktiviteter for alle systemer med ansvarlig fag, tidsperiode og milepæler.

Omfang

Samtlige tekniske bygningsinstallasjoner skal inkluderes for test, idriftsetting og prøvedrift iht. NS6450 uavhengig om de er angitt i konkurransegrunlaget eller ikke.

I prøvedriftsfasen skal det være et innestående beløp tilsvarende 2500000,- kr eks mva. Byggherren plikter å utbetale dette beløpet uten ugrunnet opphold etter godkjent prøvedriftsperiode. Se også kapitlet «Krav til reelt energiforbruk». Dersom man ikke oppnår forventet energimål etter godkjent prøvedriftsperiode iht. kontraktsfestet nivå, vil størrelsen på beløpet som tilbakeholdes etter godkjent prøvedriftsperiode måtte vurderes i hvert enkelt tilfelle.

9 KVALITETSTYRING

Følgende elementer inngår i kvalitetsstyringsarbeidet:

- Det skal etableres konkrete mål for sikkerhet, miljø og kvalitet, og legges planer for å følge opp målene.
- Organisasjon med ansvar og myndighet skal være kjent og dokumentert.
- Identifisering av risiko skal være en av aktivitetene som er med på å legge grunnlaget for kvalitetssikringen. Denne identifiseringen skal foregå tidlig i prosjektets gjennomføringsfase, og basere seg på erfaringer fra tidligere prosjekter, kjente grensesnitt, endringer og avvik. Oppfølging av risikoidentifisering skal foregå gjennom hele prosjektets levetid. Analyser av identifiserte risikoer skal foregå som en kontinuerlig prosess, og være et aktivt hjelpemiddel i prosjektet.
- Aktivitetsplaner/-budsjetter skal være dokumentert med systematisk oppfølging av framdrift og påløpte kostnader.
- Entreprenører, leverandører og andre oppdragstagere skal følges opp med dokumenterte kvalitetsplaner og sjekklister.
- Behandling av avvik og korrigerende tiltak skal dokumenteres.
- Erfaringsdata fra tidligere prosjekter, samt prosjektets egne erfaringer, skal aktivt benyttes i alle planleggingsaktiviteter for å sikre en kontinuerlig forbedring av prosesser og resultater.
- Det skal gjennomføres regelmessig tilsyn med kvalitetsstyringssystemet i samsvar med godkjente tilsynsplaner.

10 KRAV TIL KONTRAKTSOPPFØLGING

Oppdragsgivers representant er ansvarlig for at kontraktarbeidet kontrolleres i forhold til kontraktuelle ytelseskrav og i forhold til krav spesifisert av premissgiver ved definisjonen eller initiering av prosjektet. Slik kontroll kan bestå av:

- Verifikasjon av leverandørens opplegg for egenkontroll, eventuelt med gjennomføring av revisjon av leverandøren og med stikkprøvekontroll av dokumentert egenkontroll.

Grensesnitt til andre leverandører og til eksisterende anlegg må vies særskilt oppmerksomhet.

Oppdragsgivers representant er ansvarlig for at leveransen dokumenteres og at dokumentasjonen har rett kvalitet,

For øvrig henvises til håndtering av endringer i samsvar med kontraktunderlag og i PA-bok som vil bli utarbeidet til tilbudsfasen.

11 PROSJEKTETS GJENNOMFØRING

Prosjektet skal gjennomføres som en samspill/utviklingsentreprise med integrert prosjektutvikling i fase 1a og 1b. 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, arkitekter og rådgiveres kompetanse skal komme til nytte i både utviklingen i samspill 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 samspill/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, miljøriktige 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

PA-bok blir supplert fra BH ved oppstart av samspill/utviklings fasen.

Man ser for seg flg. faser i samspillet og videre prosjektutvikling

Prosjektet er inndelt i tre hovedfaser:

- Fase 1 (samspillfasen) gjelder samspill om utvikling av skisseforslaget med utgangspunkt i funksjoner beskrevet i konkurransegrunnlaget. Prosjektets omfang og utforming skal optimaliseres ut fra prosjektets rammer.

Arbeid i fase 1 utføres etter medgått tid (NS8402) basert på et honorarbudsjett for samtlige ressurser, pris ihht avtalt timesats, og påslagsprosjenter, med de unntak som følger av avtalen.

Fase 1 inneholder 2 hovedinndelinger:

- 1.a Omforent Skisseprosjekt
1. b Omforent Forprosjekt

- 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 prøveperioden fastsettes i samspillfasen.

Vederlaget for fase 1 gjøres opp etter medgått tid basert på kontrakt etter NS8402

Vederlag for fase 2 avtales gjøres opp etter totalentreprisekontrakt etter NS8407

12 TILBUDSUM – ETABLERING AV KONTRAKTSUM

Basert på tildelingskriteriene i konkurransen velges det mest relevante skisseforslaget og en tilhørende totalpris som ivaretar alle føringer for prosjektet. Det skal også oppgis et honorarbudsjett for Fase 1a og 1b. Denne totalprisen danner grunnlaget for videre etablering av målpris i fase 1a. Det er i samspillet lagt opp til en todeling av fasen:

Fase 1a -skisseprosjekt – med målpris basert på tilbudssum og optimalisering i samspill

Fase 1b -forprosjekt– med kontraktsum

Det er partenes målsetning å:

- Videreutvikle og optimalisere prosjektet i fase 1 slik at det oppnås en omforent kontraktsum basert på omforent forprosjekt. Dette er grunnlaget for kontraktsum for gjennomføringsfasen.

- 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 1a og 1b av samspillet, dvs. Byggherren har full innsyn og medbestemmelsesrett i begge fasene. Alle parter er forpliktet

til å medvirke til å optimalisere prosjektet. I fase 2 foretar prosjektledelsen løpende registrering og måling av avvik i forhold til pris slik at korrigerende tiltak kan iverksettes.

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

Tidlig i overgangen mellom fase 1a og fase 1b forventes det at leverandøren etablerer en tidlig kalkyle basert på det foreliggende prosjektmaterialet i skisseforslaget og omforent løsning av skisseprosjektet.

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 prøvedrift) 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.

Byggherren tar forbehold om å avslutte kontrakten dersom man i forprosjektet ikke kommer til enighet om en kontraktssum som er innenfor den mulige rammen i økonomiplanen.

13 FREMDRIFT, MILEPÆLER OG DAGMULKTSBELAGTE FRISTER

13.1 Byggherres fremdriftsplan/milepæler

Oppdragsgiver har lagt opp til følgende tentative tidsrammer for prosjektet. Denne vil bli utviklet og kan justeres sammen med valgt entreprenørteam.

Aktivitet	Tidspunkt tentative
Oppstart utviklingsfase samspill	Nov -Des. 2023
Omforent skisseprosjekt	April- Mai2024
Omforent forprosjekt	Okt. – Nov 2024
Oppstart gjennomføringsfase	Okt. -Des 2024
Teknisk ferdig bygg/oppstart avslutningsfase	Jan-Mars2027
Sluttfrist/Overtagelse /oppstart prøvedrift Brukstillatelse skal foreligge i god tid før innflytting	Mai -Aug 2027

.Dato for sluttfrist, jf. NS 8407 pkt. 40.2, vil bli avtalt i fase 1b i Samspillsfasen.

13.2 Forutsetning for oppstart av byggearbeidene

Totalentreprenøren kan ikke starte byggearbeidene før han har sendt inn den etterspurte dokumentasjonen for fremdrift, kvalitet, SHA/HMS og miljø. Dette er:

- Detaljert fremdriftsplan, jf. NS 8407 pkt. 21.2
- Kvalitetsplan
- HMS-plan
- Avfallsplan
- Miljøoppfølgingsplan / BREEAM 3.0 preanalyse

Totalentreprenøren kan ikke kreve fristforlengelse eller vederlagsjustering som følge av at han enten ikke har levert dokumentasjonen, eller at innholdet i dokumentet/-ene ikke er i samsvar med kontraktens krav.

14 AVSLUTNINGSFASE

Det vil bli stilt krav til hvilke prosesser og dokumenter som totalentreprenør skal legge fram og hvilke ytelser som skal leveres i denne fasen. Se Teknisk program , vedlegg 12 og eget vedlegg, med krav til Systematisk ferdigstillelse og prøvedrift.

15 VEDLEGG

Konkurransesgrunnet har vedlegg i trå med vedleggsoversikt lagt ut som vedlegg til konkurransebeskrivelsen Del 1