



## VEDLEGG 2.0 KONTRAKTSGRUNNLAGET

### YTELSESBESKRIVELSE

SAMSPILL HELSEKVARTAL ÅLGÅRD

GJESDAL KOMMUNE



## Innhold

<i>A Generell del</i> .....	3
<i>Innledning</i> .....	3
<i>A.1. Kort om kontraktarbeidets omfang</i> .....	3
<i>A.2. Byggherrens organisering</i> .....	4
<i>A.3. Samspillsentreprenørens kjerneteam</i> .....	4
<i>A.4. Samspill, Prestasjon, Gruppe, Relasjon, SPGR</i> .....	8
<i>A.5. Entreprisemodell</i> .....	10
<i>B Kontraktsbestemmelser</i> .....	11
<i>C Tekniske krav og rom- og funksjonsprogram</i> .....	11
<i>Rom og funksjonsprogram</i> .....	11
<i>C.1. Tekniske rammebetingelser</i> .....	11
<i>C.2. Lokale føringer</i> .....	11
<i>C.3. Tegninger og modeller</i> .....	12
<i>C.4. Grunnundersøkelser og geoteknikk</i> .....	12
<i>C.5. Flomkartlegging</i> .....	12
<i>C.6. Plan- og Bygningsloven</i> .....	12
<i>C.7. Reguleringsplan</i> .....	12
<i>C.8. Energi- og materialkonsept</i> .....	12
<i>C.9. Dokumenter forprosjekt</i> .....	12
<i>D Krav til byggeprosessen</i> .....	12
<i>D.1. Administrative rutiner</i> .....	12
<i>D.2. Kvalitetssikring</i> .....	13
<i>D.3. Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)</i> .....	13
<i>E Frister og dagmulker</i> .....	13
<i>E.1. Frister</i> .....	13
<i>E.2. Dagmulker</i> .....	13
<i>E.3. Framdriftsplanlegging</i> .....	13
<i>F Vederlag og incentiver</i> .....	14
<i>F.1. Innledning</i> .....	14
<i>F.2. Priser og påslagsprosent</i> .....	14
<i>F.3. Oppbygging av målsum</i> .....	14
<i>F.4. Etablering av målsum</i> .....	15
<i>F.5. Incitamentsavtale</i> .....	15
<i>F.6. Fastsettelse av sluttkostnad og regulering av målsum</i> .....	15
<i>F.7. Opsjoner</i> .....	16
<i>F.8. Prisstigning og målsum</i> .....	16
<i>G Oppdragsgivers ytelser</i> .....	17



## A Generell del

### Innledning

Hensikten med denne anskaffelsen er å finne en samspillsentreprenør med arkitekt som vil bistå kommunen i å utvikle og bygge det nye helsekvartalet.

#### A.1. Kort om kontraktarbeidets omfang

Kontraktarbeidet vil innebære utvikling og bygging av nytt helsekvartal i Ålgård sentrum. På utbyggingstomten ligger eksisterende Ålgård bo- og aktivitetssenter. Et nybygg skal føres opp i tilknytning til eksisterende slik at Gjesdal kommune kan samle helsetjenestene i et nytt helsekvartal.

#### Miljøkrav

Nybygget skal oppnå BREEAM-NOR Excellent iht BREEAM-NOR v.6.1.

#### Gjennomføring

Oppdragsgiver vil gjennomføre prosjektet som en samspillsentreprise i to faser. I fase 1 skal prosjektet utvikles til et ferdig forprosjekt som danner grunnlag for målpris eller eventuelt fastpris (opsjon). Prosjektet er med hensikt umodent, da utviklingen ønskes gjort i samarbeid med samspillsleverandør. Fase 2 vil være gjennomføringsfase som består av detaljprosjektering, utførelse og prøvedrift.

Oppdragsgiver gjør oppmerksom på at oppstart av fase 1 skal skje umiddelbart etter kontraktsignering. Se punkt E.

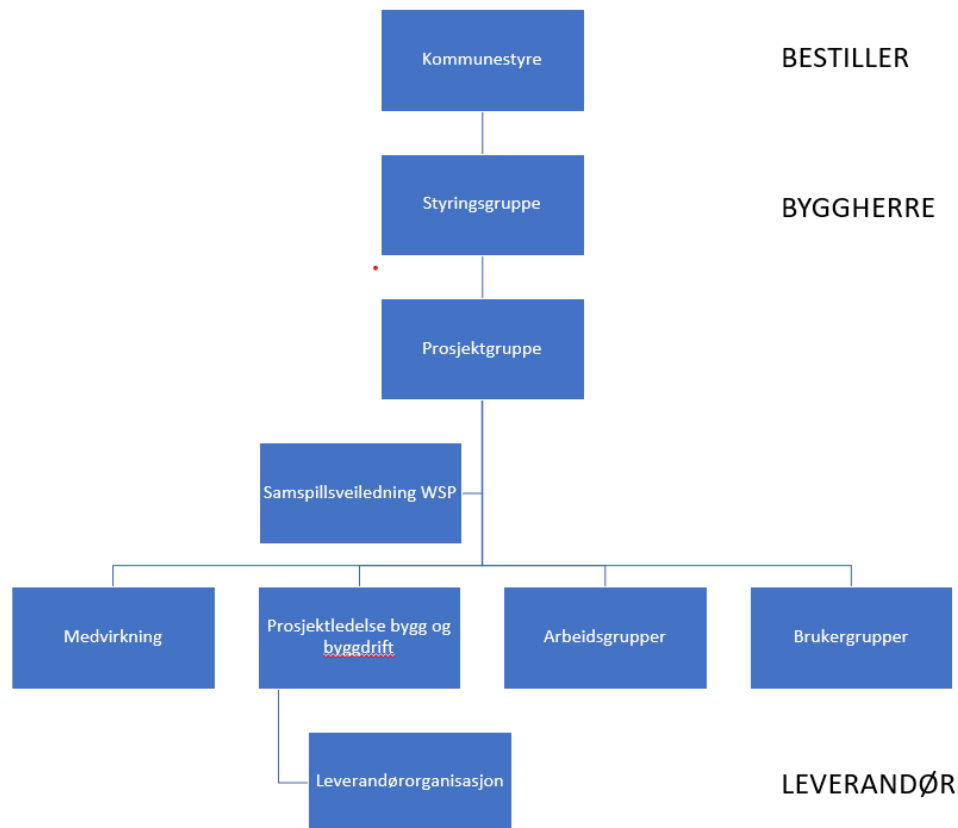
En oppstartsamling avholdes fysisk og med oppmøte i Gjesdal kommune.

Partene kan i fase 1 avtale at enkelte typer arbeider, f.eks. grunnarbeider, skal utføres før fase 2 iverksettes. Slike forberedende arbeider reguleres av NS 8407 med de spesielle kontraktvilkår som kommer frem av kapittel B. Avtale om forberedende arbeider medfører ikke at opsjon på fase 2 er utløst.



## A.2. Byggherrens organisering

Byggherren har organisert prosjektet med en styringsgruppe, en prosjektgruppe og 7 arbeidsgrupper. Styringsgruppen består av politikere fra kommunens Formannskap (4 stk.) samt 2 deltakere Utvalg for Kultur og samfunn, Utvalg for Levekår, Brukeråd og Eldreråd. Prosjektgruppen består av ledere av arbeidsgruppene. De 7 arbeidsgruppene er innen Romprogram, Bygg, Grunnarbeider, Økonomi og anskaffelse, Regulering, Kunst og Park 2.



## A.3. Samspillsentreprenørens kjerneteam

Det er avgjørende at det etableres en prosjektorganisasjon med nødvendig kompetanse og erfaring. De prosjektdeltakere som velges, skal ha faglige og personlige egenskaper for å kunne gjennomføre samhandling basert på åpenhet, tillit og kreativ tenking med formål om å utvikle og gjennomføre et optimalisert prosjekt. Med prosjekt menes også oppfølging av eventuelle mangler påberopt under overtakelsen og i reklamasjonsperioden. De 6 nøkkelrollene PL, PRL, ARK, BAP og 2 valgfrie roller inngår i kjerneteamet.

Det vises til konkurransegrunnlaget pkt 4.2 om tildelingskriteriene og evalueringen av disse. Samspillsentreprenøren skal ha et kjerneteam bestående av nøkkelpersonell som angitt i punktene nedenfor og det stilles følgende krav til nøkkelpersonellet:

For samtlige nøkkelpersoner:	Tydelig, aktiv og engasjert med gode kommunikasjons- og samarbeidsevner på norsk og ev. engelsk.
Generelt	Nøkkelpersonene må ha gode samarbeidsevner, og evne til å samle samspillsgruppen og dra alle deltagerne i samme retning.



### Samspillsentreprenørens prosjektleder (PL)

Samspillsentreprenørens prosjektleder har en nøkkelrolle med ansvar for å lede og gjennomføre kontrakten for samspillsentreprenøren, lede prosjektgruppen i fase 1 og lede samspillsentreprenøren i fase 2.

Følgende skal gjelde:

Utdannelse	Formell utdanning minimum ingeniør/bachelorgrad eller tilsvarende. Lang relevant yrkeserfaring kan kompensere for lavere formell utdanning enn ingeniør/bachelor.
Prosjekt-kompetanse	PL skal ha minst 8 års erfaring fra ett eller flere av følgende områder: prosjektleder, anleggsleder, byggeleder, prosjekteringsgruppeleder, rådgivende ingeniør eller annen relevant erfaring.  Prosjektleder skal ha vært prosjektleder for ett bygg med tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Rollen vil ha to ulike karakterer, i fase 1 og i fase 2. I fase 1 vil hovedfokus være å utvikle et optimalt prosjekt innenfor de rammer som er gitt. I fase 2 vil hovedfokus være å gjennomføre og ferdigstille prosjektet med den kvalitet, økonomi og fremdrift som er avtalt etter gjennomført fase 1.

### Samspillsentreprenørens prosjekteringsleder (PRL)

Prosjekteringsleder har en nøkkelrolle med å lede og koordinere prosjekteringsprosessen. PRL skal være ansvarlig for løpende kalkulasjon av prosjektet. PRL har ansvaret for at intensjoner, målsetninger og krav i den overordnede funksjonsbeskrivelsen ivaretas for det tverrfaglige samarbeidet i prosjektorganisasjonen.

PRL må være en strukturert person med gode evner til planlegging og koordinering av prosesser. Det er også viktig med god tverrfaglig forståelse og god kommunikasjon med de andre deltakerne i Prosjektorganisasjonen. PRL har sammen med PL ansvaret for all dokumentasjon i prosjektet, herunder også sluttdokumentasjon og FDV.

Følgende skal gjelde for PRL:

Utdannelse	Formell utdanning minimum ingeniør/bachelorgrad. Utdanning må være relevant for rollen som PRL.
Prosjekt-kompetanse	Minst 8 års erfaring fra en eller flere av følgende roller: rådgivende ingeniør, prosjekteringsleder, prosjekteringsgruppeleder, prosjektleder, SHA KP.  PRL skal ha vært prosjekteringsleder/prosjekteringsgruppeleder for minimum to bygg med tilsvarende størrelse og kompleksitet.



### Samspillsentreprenørens arkitekt (ARK)

Samspillsentreprenørens arkitekt (ARK) har en nøkkelrolle med ansvar for å utvikle et konsept som kan prosjekteres og bygges i henhold til kommunens behov.

Følgende skal gjelde for ARK:

Utdannelse	Master i Arkitektur
Prosjekt-kompetanse	Minst 8 års erfaring innen en eller flere av følgende felt:  Design av helsebygg (krav). By- og tettstedsutvikling, Landskapsarkitekt/Uterom (ønskelig).

### Samspillsentreprenørens BREEAM-AP (BAP)

Samspillsentreprenørens BAP skal støtte og fremme prosjektorganisasjonens innsats, bidra til å nå fastsatte mål og samarbeide i og utenfor prosjektet for at ønsket klassifisering skal oppnås ved den formelle revisjonen.

Følgende skal gjelde for BAP:

Utdannelse	Formell utdanning minimum ingeniør/bachelorgrad. Utdanning må være relevant for rollen som BAP.  Aktiv BREEAM-NOR AP lisens
Prosjekt-kompetanse	Minst 5 års erfaring fra en eller flere av følgende roller:  Rådgivende ingeniør, miljørådgiver, energirådgiver, prosjektleder, prosjekteringsleder, byggeleder, SHA KP, arkitekt. BAP skal ha erfaring fra minst 3 prosjekter som har oppnådd minimum BREEAM-NOR Very Good iht BREEAM-NOR 2016 / BREEAM-NOR v.6.0. BAP skal kunne dokumentere erfaring som BAP i prosjekteringsfase og byggefase frem til ferdigstilling og tildelt sertifikat, men ikke nødvendigvis i samme prosjekt.

### Valgfrie roller 1 og 2

Krav til valgfrie rolle 1 og 2 kan ikke defineres, og minstekrav vil derfor heller ikke gjelde for de rollene.

### Krav til andre roller i prosjektorganisasjonen

Andre roller i samspillsentreprenørens prosjektorganisasjon skal tilfredsstillende de kravene som er angitt i tabellen nedenfor. Disse rollene avklares etter kontraktsinngåelse, men før oppstart.

Ang. formell utdanning gjøres det oppmerksom på at lang relevant yrkeserfaring kan kompensere for lavere formell utdanning enn ingeniør/bachelor. Dette gjelder alle de opplistede prosjektrollene i tabellen nedenfor. Listen er ikke komplett og vil tilpasses i samspillsfasen.



Prosjektrolle	Formell utdanning	Prosjektkompetanse (krav)
Prosjektleder undersampillsentreprenører (rør, ventilasjon, elektro, grunn).	Ingeniør/bachelor eller tilsvarende.	Prosjektleder for minimum to bygg av tilsvarende størrelse (økonomisk og BTA) og kompleksitet.
Anleggsleder (AL)	Fagbrev/fullført videregående skole	Minst 5 års erfaring fra en eller flere av følgende roller: prosjektleder, anleggsleder, byggeleder.
Byggeteknisk rådgivning (RiB).	Ingeniør/bachelor eller tilsvarende.	Fem års erfaring med byggeteknisk rådgivning knyttet til byggeprosjekter. Minst ett bygg må være av tilsvarende størrelse (økonomisk og BTA) og kompleksitet.
Elektroteknisk rådgivning (RIE).	Ingeniør/bachelor eller tilsvarende.	Fem års erfaring med elektroteknisk rådgivning knyttet til byggeprosjekter. Minst ett bygg må være av tilsvarende størrelse (økonomisk og BTA) og kompleksitet.
ITB-koordinering (ITB) (iht. NS 3935). Skal ivaretas av TEKN-PL.	Ingeniør/bachelor eller tilsvarende.	Fem års erfaring med ITB-koordinering knyttet til byggeprosjekter. Minst ett bygg må være av tilsvarende størrelse (økonomisk og BTA) og kompleksitet.
VVS-teknisk rådgivning (vann, avløp og varme).	Ingeniør/bachelor eller tilsvarende.	Fem års erfaring med VVS-teknisk rådgivning knyttet til byggeprosjekter. Minst ett bygg må være av tilsvarende størrelse (økonomisk og BTA) og kompleksitet.
VVS teknisk rådgivning (ventilasjon).	Ingeniør/bachelor eller tilsvarende.	Fem års erfaring med VVS-teknisk rådgivning knyttet til byggeprosjekter. Minst ett bygg må være av tilsvarende størrelse (økonomisk og BTA) og kompleksitet.
Energi- og miljørådgiver (RIEM).	Ingeniør/bachelor eller tilsvarende.	Fem års erfaring med energiteknisk rådgivning knyttet til byggeprosjekter. Minst ett bygg må være av tilsvarende størrelse (økonomisk og BTA) og kompleksitet.
Brannteknisk rådgivning (RiBr).	Ingeniør/bachelor eller tilsvarende med spisskompetanse på brannteknisk rådgivning.	Fem års erfaring med brannteknisk rådgivning knyttet til byggeprosjekter. Minst ett bygg må være av tilsvarende størrelse (økonomisk og BTA) og kompleksitet.
Geoteknisk rådgivning (RiG).	Ingeniør/bachelor eller tilsvarende med spisskompetanse på geoteknisk rådgivning.	Fem års erfaring med geologisk rådgivning knyttet til byggeprosjekter. Minst ett bygg må være av tilsvarende størrelse (økonomisk og BTA) og kompleksitet.
Lyd/akustisk rådgivning (RiAku).	Sivilingeniør/ master eller tilsvarende med spisskompetanse på lyd/akustikk.	Fem års erfaring med akustisk rådgivning knyttet til byggeprosjekter. Minst ett bygg må være av tilsvarende størrelse (økonomisk og BTA) og kompleksitet.
BIM-koordinator (BIM).		To års erfaring som BIM-koordinator knyttet til byggeprosjekter. Minst ett bygg må være av tilsvarende størrelse (økonomisk og BTA) og kompleksitet.
BREEAM roller		Må tilfredsstillende BREEAMS krav til kompetanse – hvilke roller samspillsentreprenør skal dekke, avklares før oppstart av samspillsfasen

Rollen som AL vil i fase 2 ha hovedfokus på å utføre prosjektet med den kvalitet, økonomi og fremdrift som er avtalt etter gjennomført forprosjekt, koordinering av aktivitet på byggeplassen og representere samspillsentreprenøren på byggeplassen.



#### **A.4. Samspill, Prestasjon, Gruppe, Relasjon, SPGR**

For evaluering av kjerneteam vil vi benytte anerkjent metodikk for å vurdere samspillet mellom tilbudt personell. Gjesdal kommune har tilknyttet seg spesialkompetanse via SPGR Institute AS. Gjennomføring og evaluering vil bli gjort med bistand fra dem.

Vi vil her beskrive litt hva som ligger bak, og om metodikken som benyttes. Teksten som følger, er utformet av SPGR Institute.

##### **Evaluering og utvikling av team i utbyggingsprosjekter**

Byggeprosjekter av en viss størrelse består av flere komplekse elementer og avhengigheter. Ikke bare er den rent byggetekniske og teknologiske kompleksiteten tildels høy med mange fagdisipliner, men i tillegg er suksess avhengig av at mange aktører med ulik bakgrunn, grad av involvering og ulik forståelse av prosjektets totalitet, samspiller effektivt uten misforståelser og konflikter. Målet med samspillmodellen med de valgte team er å redusere usikkerhet og øke kvaliteten på partenes kommunikasjon slik at (1) potensielle konflikter løses så tidlig at bruk av jus som konfliktløsning unngås og (2) partene skaper gode og effektive løsninger og planer ved å åpent utveksle kompetanse, erfaring og ideer. For å oppnå dette kreves en bevisst holdning til å velge tilbyder med det beste teamet (evaluert sammen med de andre tildelingskriterier) og utvikle teamene gjennom prosjektet til det som ofte kalles prestasjonsteam.

##### **Prestasjonsteam**

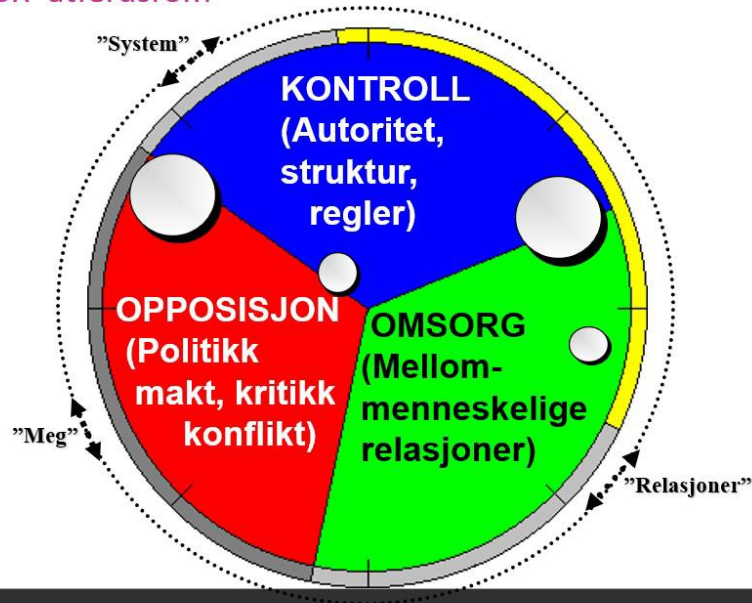
Hva som er et effektivt team er relativt. Et team som skal prestere under stabile omgivelser med rutinepregede oppgaver vil ha et helt forskjellig samspill enn en gruppe som skal håndtere komplekse oppgaver i en uforutsigbar kontekst. Effektiviteten i den første situasjonen kan med fordel bedres ved en klar rolledeling og faste rutiner og prosedyrer. Den andre situasjonen krever en større grad av interaksjon mellom medlemmene og en undersøkende og utprøvende kommunikasjon. Det er den siste type gruppe som betegnes som prestasjonsteam. Fundamentet for et prestasjonsteam er gjensidig tillit mellom medlemmene og mot til å si fra hos det enkelte teammedlem. Denne tilliten oppstår ikke ved regler for hvordan teamet skal kommunisere, men må ligge i ryggraden hos den enkelte. Dette forutsetter evnen til å være bevisst egen atferds virking på andre og andres atferds virkning på en selv. De viktigste kjennetegn på et prestasjonsteam er at medlemmene har lik innflytelse, ingen allianser eller polariseringer og at den enkeltes situasjonsforståelse er lik. Det er denne type samspill som gjør et prestasjonsteam mer utadrettet og i stand til å utvikle gode relasjoner til aktører utenfor eget team og løse oppdragene på best mulig måte.

Normalt tas en måling av teamet ved prosjektoppstart for å identifisere hva som gir best effekt å jobbe med for akkurat dette teamet, og underveis for å måle teamets progresjon. Slike målinger benyttes også for å evaluere samarbeid og samspillkompetansen hos prosjektteam i tilbudskonkurranser og rangere de ulike tilbyderes team i forhold til hverandre. At valg av det rette teamet har avgjørende betydning for prosjektets suksess med oppnåelse av resultat- og effektmål, er godt dokumentert gjennom etterevaluering og forskning. Ved evaluering av et teams samspillkompetanse benyttes oftest standardiserte SPGR-skalaer hvor alle medlemmene i gruppen vurderer hverandre. I tillegg kan direkte observasjon av teamet benyttes for eksempel ved arbeid med case som er tilpasset det enkelte prosjekt. Resultatene fremstilles i SPGR atferdsrom:





## SPGR atferdsrom



I dette atferdsrommet plasseres gruppe-medlemmene etter hvilken atferd de har vist i gruppen og relatert til de øvrige medlemmene. Det er utviklet algoritmer som beregner hvor mye opposisjon det er i gruppen og hvordan den er fordelt samt subgruppedannelse og deltagerens situasjonsforståelse. Opposisjon er et mål for hvor offensiv gruppen er. Gruppens prestasjonsevne og psykologiske trygghet vises ved måten opposisjon kommer til uttrykk i gruppen. Dette beskrives ved følgende tre elementer:

- Polarisering: er et mål for subgruppedannelse og splittelse
- Innflytelse: er et mål på hvor likt muligheten for påvirkning er fordelt i gruppen
- Situasjonsforståelse: er et mål for hvor likt medlemmene i gruppen oppfatter gruppens samhandlingsmønstre

Analysene oppsummeres i en «Stresstest» som beskriver hvordan gruppen sannsynligvis vil reagere når den blir utsatt for press og uforutsigbarhet og gir et presist mål for samhandlingskompetanse. Ved å sammenligne resultatene fra ulike grupper kan disse rangeres i forhold til modenhet og samhandlingskompetanse.



## Eksempel

### Eksempel på visualisering av samspillkompetanse i to team

**Polarisering**....  
..er et mål for subgruppedannelse og splittelse

**Situasjonsforståelse**....  
..er et mål for hvor likt medlemmene i gruppen oppfatter samhandlingsmønstrene

**Innflytelse**....  
..er et mål på hvor likt muligheten for påvirkning er fordelt i gruppen

**Team A**

**Team B**

**Vurdering av samspillkompetanse:**  
Team A viser en dynamikk preget av en latent polarisering som sannsynligvis vil utvikle seg til konflikt når teamet blir satt under press. I tillegg spriker de mentale modellene såvidt mye at teamet hyppig vil oppleve misforståelser eller skinn(u)enigheter. Bidragene fra de enkelte (innflytelse) medlemmene er også ujevnt fordelt, noe som viser at teamet ikke utnytter sine ressurser optimalt.

Team B...

	Team 1	Team 2
Polarisering	35.9	12.9
Situasjonsforståelse	41.5	16.7
Innflytelse (σ)	25.8	11.6

Typisk range: 10-50, hvor 1 er best!

SPGR INSTITUTE AS

© Lise Stevli  
ercre@spgr.no

### Eksempel St.Olavs Hospital (2005):

Vurdering av tilbudte prosjektgrupper som del av tildelingskriteriene.

**Følgende faktorer ble vurdert:**

- Dynamikk/rolledifferensiering
- Samarbeidskompetanse (balanse, opposisjon)
- Implisitte oppfatninger av kultur og effektivt samarbeid

Tilbydere ble inbyrdes ranger etter vurdering av de elementene sett i sammenheng. "Rolledifferensiering" og "Samarbeidskompetanse" er elementer som baserer seg på vurdering av selve gruppen og ble tillagt størst vekt

	Rangering	Normalisert Poengsum	Rolledf.	Samarb.	Implisitt.
Tilbyder 3	1	10	7	1	4
Tilbyder 2	2	7	5	2	3
Tilbyder 4	3	6	4	3	5
Tilbyder 5	4	4	3	5	2
Tilbyder 1	Ingen	-	0	-	1

*Dette var den første av slike vurderinger i Norge*

SPGR INSTITUTE AS

© Lise Stevli  
ercre@spgr.no

## A.5. Entreprisemodell

Kontrakten er delt inn i en utviklingsfase (fase 1) basert på reglene i NS 8401:2010, og en gjennomføringsfase (fase 2) basert på reglene i NS 8407:2011. Fase 2 skal være en opsjon for oppdragsgiver.

For utviklingsfasen legges det opp til stor grad av samhandling, i fase 2 gjelder det en plikt til utvidet samarbeid. Siktemålet i begge faser er å sikre at byggherren knytter til seg aktører som kan og vil påvirke prosjektresultatet og prosjektforløpet på en positiv måte.

I kapittel B fremkommer nærmere bestemmelser for de to fasene.



Vederlagsmodell fremkommer av kapittel F.

Kostnadskalkyle for fase 2 utvikles i fase 1. Oppdragsgiver vil gjennomføre en uavhengig verifisering av kalkyle.

Arbeidet med prosjektet skal følge prinsippene om åpen bok. Det betyr i praksis at all kommunikasjon, alle typer dokumenter og informasjon skal være tilgjengelig for alle prosjektdeltakere. Dette gjelder også dokumenter som vanligvis regnes som interne og forretningsmessige dokumenter. Prinsippet om åpen bok gjelder for alle deltakere i prosjektet, også samtlige av samspillsentreprenørens samarbeidspartnere.

Det skal etableres et felles elektronisk prosjekthotell hvor all kommunikasjon, informasjon og krav til prosjektet er samlet.

## **B Kontraksbestemmelser**

For fase 1 gjelder NS 8401:2010 Alminnelige kontraksbestemmelser for prosjekteringsoppdrag med de tillegg og endringer som fremkommer av Vedlegg 2.1 Kontraksbestemmelser fase 1

For fase 2 gjelder NS 8407:2011 Alminnelige kontraksbestemmelser for totalentrepriser med de tillegg og endringer som fremkommer av Vedlegg 2.2 Kontraksbestemmelser fase 2.

## **C Tekniske krav og rom- og funksjonsprogram**

### **Rom og funksjonsprogram**

Rom- og funksjonsprogrammet er veiledende på arealer mens alle funksjoner i rom- og funksjonsprogrammet skal være med i designforslaget.

Vi ønsker å bli utfordret på alle arealer i programmet. Det viktigste vil være at funksjonen er ivaretatt på en god måte. Det vil ikke bli gitt trekk for lavere arealtall, dersom det vises til en god funksjon.

Det er oppgitt BRA areal og en antatt brutto/nettofaktor. Det er opptil tilbyder å designe et bygg som er gjerrig på brutto/nettofaktor. Vi er ute etter et effektivt bygg.

### **C.1. Tekniske rammebetingelser**

Prosjektet skal følge alle de til enhver tid gjeldende relevante lover og forskrifter. Siste revisjon av gjeldende teknisk forskrift skal legges til grunn.

Prosjektet vil søke støtte i Husbanken og må oppfylle deres krav.

### **C.2. Lokale føringer**

Prosjektet skal utføres etter Kommunal VA-norm, vedlegg 2.11. Utbyggingstomten ligger i Ålgård sentrum, se situasjonsplan, vedlegg 2.6 A. Høyder på omkringliggende gater og eksisterende bo- og aktivitetssenter er vist på vedlegg 2.6 B.



### **C.3. Tegninger og modeller**

Tegninger skal produseres i fase 1. Det vil være krav om bruk av BIM i prosjektet.

### **C.4. Grunnundersøkelser og geoteknikk**

Det er foretatt grunnundersøkelser på tomten i form av seismikk og totalsonderinger med poretrykksmålinger, se vedlegg 2.7.

### **C.5. Flomkartlegging**

Nye flomberegninger vil være klare innen prekvalifiseringen er avsluttet og vil bli tilgjengeliggjort i vedlegg 2.10.

### **C.6. Plan- og Bygningsloven**

Entreprenøren skal ha ansvarsrett for den oppgaven og den del av tiltaket kontrakten omfatter i tiltaksklassen som prosjektet/tiltaket krever.

### **C.7. Reguleringsplan**

Eiendommen hvor helsekvartalet skal oppføres eies av Gjesdal kommune. Det foreligger en reguleringsplan fra 2015, se vedleggene 2.8 A-D. Angitte byggehøyder, gangveier og byggelinjer er likevel ikke låst. Interne byggelinjer og gangveier spesifisert i reguleringsplanen skal ikke hensyntas. Maksimale høyder for designforslaget settes til angitte kotehøyder + 1 meter. Det vedlegges et situasjonskart som viser hvilke bygg som skal rives og hvilke som skal bevares. Hele dette området (B/T2 og B/T3) er tilgjengelig for tilbyder i sitt designforslag, men skal inneholde utvidelsesmuligheter.

For info om eiendommen GBNR 17/144 og avsatt formål i kommuneplan, se <https://www.gjesdal.kommune.no/tjenester/teknisk-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/>

En eventuell omregulering kan inngå i oppdraget. Oppdragsgiver presiserer at dette arbeidet er en opsjon, men at man vil avklare om dette skal inngå i prosjektet så tidlig som mulig i fase 1

### **C.8. Energi- og materialkonsept**

Dokumentet (vedlegg 2.9) er innspill til grep som kan gjøres og er ikke et kravdokument. Kravet for prosjektet er BREEAM Excellent, noe som kan løses på flere måter.

### **C.9. Dokumenter forprosjekt**

Ved endt fase 1 skal all dokumentasjon som er nødvendig for å gjennomføre prosjektet etter NS 8407 inngå i forprosjektet.

## **D Krav til byggeprosessen**

### **D.1. Administrative rutiner**

I fase 1 skal det etableres prosjektadministrative rutiner i form av PA-bok for henholdsvis prosjektering og utførelse.



For å sikre at samspill og samhandling fungerer optimalt gjennom hele prosjektet, skal det gjennomføres evalueringsmøter der partene evaluerer samarbeidet og eventuelt finner frem til tiltak for forbedringer. Med mindre annet avtales, gjennomføres evalueringsmøtene annen hver måned. I møtene skal byggherrens og samspillsentreprenørens prosjektledelse delta.

## D.2. Kvalitetssikring

Se krav til kvalitetssikring i kontraktsvilkårene for fase 2.

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

Byggherren vil utarbeide SHA-plan, og utnevne SHA-KP som vil være på plass ved oppstart av fase 1. Se også krav til SHA i kontraktsvilkårene for fase 2.

## E Frister og dagmulker

### E.1. Frister

Følgende tentative hovedfremdriftsplan er lagt til grunn for prosjektet. Det tas forbehold om endringer i denne:

Aktivitet	Tidspunkt
Start fase 1 utviklings-/samspillsfase	August 2024
Oppstartsamling, avholdes så snart som mulig etter kontraktsignering	August 2024
Avslutning fase 1 utviklings-/samspillsfase med ferdigstillelse av forprosjekt inkludert politisk behandling	April 2025
Beslutning om eventuell godkjenning forprosjekt og iverksettelse av fase 2 gjennomføringsfase	April/mai 2025
Oppstart fase 2 gjennomføringsfase	Mai/juni 2025
Sluttfrist, samt oppstart prøvedriftsperiode	Byggherren legger opp til ca. 18 mnd. byggetid

Byggherre og samspillsentreprenør kan i fellesskap justere tidspunktene etter at kontrakt er signert.

Oppdragsgiver forbeholder seg av fremdriftsmessige årsaker retten til å iverksette grunnarbeider før fase 2 iverksettes. Arbeidene vil følge kontraktsbestemmelsene for fase 2.

### E.2. Dagmulker

Sluttfristen er i henhold til NS 8407 pkt. 40.2 dagmulktbelagt. Hvis prosjektet gjennomføres med målpris erstattes dagmulkt ved at økonomisk belastning for byggherren bli tillagt prosjektets kostnader som påvirker størrelsen på bonus/malus. Øvrige datoer med dagmulkt avklares i forprosjekt basert på den detaljerte fremdriftsplanen som samspillsentreprenøren skal utarbeide som del av forprosjektet.

### E.3. Framdriftsplanlegging

Se NS 3450:2014.



## F Vederlag og incentiver

### F.1. Innledning

Partene har forpliktet seg til å gjennomføre kontraktsarbeidet med fokus på optimalisering og reduksjon av kostnader. Dette innebærer blant annet at partene sikter mot best mulig kvalitet for kostnadene, og et fokus på levetidsperspektiv.

Vederlagsmodellen skal ivareta oppnåelse av byggherrens målsetninger for prosjektet gjennom hele prosjektets varighet, samtidig som den skal ta hensyn til samspillsentreprenørens kommersielle målsetninger. Partenes individuelle målsetninger skal tilpasses hverandre gjennom samhandling, risikodeling og incitamenter for felles måloppnåelse. Et av grunnprinsippene er at det skal lønne seg kommersielt å jobbe for prosjektets beste.

### F.2. Priser og påslagsprosent

Kommer frem av vedlegg 2.3 Tilbuds- og prisskjema. Påslaget gjelder både fortjeneste for egenproduksjon og for fortjeneste på underleverandører.

### F.3 Oppbygging av målsum

Før Fase 1 avsluttes, skal det etableres en målsum som er forventet entreprisekostnad inkludert prosjektering og administrasjon knyttet til det definerte prosjektomfanget. Det skal ikke tas valutaforbehold.

Målsummen beregnes i fase 1 på bakgrunn av følgende elementer:

- Faktiske dokumenterte kostnader (selvkost) med avtalt påslag
- Risikoavsetning

Faktisk dokumenterte kostnader er kostnader direkte knyttet til arbeidet, blant annet

- Lønnskostnader, herunder direkte lønnskostnader, feriepenger, overtidskompensasjon og avgifter etter norsk lov for personell som er ansatt hos samspillsentreprenøren, og som omfattes av samspillsorganisasjonen
- Eventuelle avgifter
- Materialer
- Kostnader til kompensasjon av kontraktsmedhjelpere og innkjøp
- Innleie av maskiner og personell
- Andre kostnader direkte tilknyttet arbeidet

Følgende elementer skal ikke inngå i selvkost:

- Samspillsentreprenørens fortjeneste
- Samspillsentreprenørens generelle bedriftsomkostninger
- Hovedadministrasjon

Estimat eller mottatte tilbud for kostnader som detaljprosjektering, underentrepriser, materialer, utstyrsleveranser, maskiner, rigg, egenregiarbeider, prosjektledelse etc., skal danne grunnlag for beregning av målsummen. Samspillsentreprenørens eventuelle konsernrabatter og tilsvarende ordninger hos andre, skal inngå i prosjektets regnskap. Dette omfatter også kickback/cashback-avtaler.



Påslagsprosenten skal omfatte fortjeneste for å gjennomføre prosjektet, samt all hovedadministrasjon, generelle bedriftsomkostninger og fortjeneste. Dette skal blant annet omfatte:

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

Påslagsprosenten skal ikke inkludere samspillsentreprens prising av risiko i kontrakten. Slik risiko skal kun inngå i målsumkalkylen av risiko og muligheter (risikoavsetning).

#### **F.4 Etablering av målsum**

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 åpen bok. Byggherren skal i hele prosjektet ha fullt innsyn i samspillsentreprenørens regnskap og prosjektøkonomi både for kalkyler og påløpte kostnader.

Partene skal i fase 1 identifisere risiko og muligheter (heretter risiko) for fase 2. Partene plikter å dele all relevant informasjon om risiko slik at de i fellesskap kan vurdere hvordan risiko 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 målsummen.

#### **F.5 Incitamentsavtale**

Det er knyttet en incitamentsavtale til målsummen, se vedlegg 2.2 Kontraktsbestemmelser for fase 2 punkt 8.4. Incitamentsavtalen regulerer partenes andel av overskudd/underskudd i forhold til målsummen. Ved utgangen av fase 2 overleveres prosjektet og det foretas et sluttoppgjør hvor man konstaterer prosjektets sluttkostnad og deretter foretar oppgjør i henhold til incitamentsavtalen.

#### **F.6 Fastsettelse av sluttkostnad og regulering av målsum**

Etter overtakelse fastsettes sluttkostnad for prosjektet. Sluttkostnaden representerer prosjektets reelle totale kostnad, med andre ord de faktiske og dokumenterte kostnadene for fase 2 basert på avtalte priser og avtalt påslag. Sluttkostnaden holdes opp mot målsummen og avregnes i henhold til incitamentsavtalen.

Endringer av målsummen underveis i fase 2 er regulert i vedlegg 2.2 Kontraktsbestemmelser for fase 2 punkt 3.2 og 8.3. Overordnet kan dette illustreres slik (denne tabellen er til informasjon/illustrasjon og endrer ikke det som fremgår av kontraktsbestemmelsene):



Påvirker ikke prosjektøkonomien	Påvirker prosjektøkonomien	
	Påvirker ikke målpris	Påvirker målpris
<b>Samspillsentreprenørens risiko og ansvar – merkostnader dekkes av samspillsentreprenøren</b>	<b>Felles risiko og ansvar– inngår i sluttkostnaden</b>	<b>Endringer som regulerer målpris</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prosjekteringsfeil</li> <li>• Utførelsesfeil</li> <li>• Reklamasjoner</li> <li>• Garantiarbeider</li> <li>• Skader/tyverier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prosjekt-optimalisering</li> <li>• Urasjonell drift</li> <li>• Plunder og heft</li> <li>• Grunnforhold</li> <li>• Manglende koordinering</li> <li>• Ventetid</li> <li>• Besparelser</li> <li>• Feil kalkyle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Endringer jf vedlegg 2.2 Kontraktsbestemmelser for fase 2 punkt 3.2.</li> <li>• Nye offentlige regler</li> <li>• Force majeure</li> <li>• Prisstigning</li> </ul>

## F.7. Opsjoner

Byggherren kan velge å inngå en fastpriskontrakt for hele eller deler av arbeidet som skal utføres i fase 2. Dersom byggherren velger fastpris, vil det fremlegges forlag til klausul som regulerer dette.

### Eksisterende bygningsmasse

Ombygging og rehabilitering av eksisterende bygningsmasse kan bli tatt inn som en del av arbeidene. Avklares i fase 1.

### Opsjon byggesak, søknad om samtykke Arbeidstilsynet og reguleringsplan

Bygging av nytt helsehus vil være et søknadspliktig tiltak jf. Plan og bygningsloven.

Oppdragsgiver ønsker derfor at samspillsentreprenøren kan påta seg følgende oppgaver, at disse prises som opsjoner for byggherren:

- Ansvarlig søker for tiltaket jf. plan og bygningsloven
- Utarbeidelse av søknads om samtykke for tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven og som skal inneholde arbeidsplasser
- Arbeidstilsynet

Avklares i fase 1.

Med mindre byggherren velger å utløse opsjonen for fastpristilbud for prisregulering, gjelder bestemmelsene vedlegg 2.2 kontraktsbestemmelser fase 2 pkt. 8.3.

## F.8. Prisstigning og målsum

Målsummen indeksreguleres månedlig i henhold til SSB Indeks «Boligblokk i alt». Reguleringen skjer ved at gjenstående, ikke-fakturert del av målsummen indeksreguleres. Hvis målsummen brukes opp, vil det følgelig ikke bli noen ytterligere indeksregulering.

Det skal ikke utstedes spesifikke prisstigningsnotaer i prosjektet.





## G Oppdragsgivers ytelser

- Stille opp krav til prosjektet der dette er nødvendig, herunder arealkrav, krav til særskilte tekniske installasjoner, inventar med mer
- Levere informasjon og underlagsmaterialet til prosjektet
- Ta nødvendige beslutninger i den grad dette ikke løftes til ledergruppen

Sammen med leverandør:

- Prosjektoptimalisering
- Etablere prosjektteam / avholde workshop
- Etablere prosjektorganisasjon
- Formulere og akseptere prosjektmål
- Fastlegge risiko og forutsetninger
- Miljø- og arbeidsmiljøhensyn innarbeides i prosjektet
- Utarbeide og utvikle skisseprosjekt og forprosjekt i samspill