



TRONDHEIM KOMMUNE

Trondheim eiendom

Skistua toalettbygg – Totalentreprise

BILAG A1 OVERORDNET BESKRIVELSE

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Generelle forutsetninger	2
1.1 Kort om oppdragets omfang og bakgrunn	3
1.2 Overordnet tidsplan	3
1.3 Rammebetingelser	3
1.4 Gjennomføringsmodell	3
1.6 Totalentreprenørens (TE) plikter	3
1.7 Byggherrens (BH) plikter	3
2 organisering	4
2.1 Bestiller og prosjektledelse	4
2.2 Kontraktmodell	4
2.3 Spesielle grensesnitt	4
2.4 Roller i forhold til plan- og bygningsloven	4
2.5 Roller i forhold til byggherreforskriften	4
3 tomt og omgivelser	4
3.1 Reguleringplan	4
3.2 Tomteforhold	5
3.3 Adkomst, trafikk og parkering	5
3.4 Eiendomsforhold	5
4 overordnede funksjonelle og tekniske krav	5
4.1 Funksjonelle krav og tekniske kravdokument	5
4.2 Energi og miljø	6
4.3 Universell utforming	6
5 Omfang	6
6 Rigg og drift av byggeplass	6
6.1 Generelt	6
6.2 Hovedbedrift	6
6.3 Oppvarming	6
6.4 Byggeplass	7
6.5 Brakkerigg	7
6.3 Avfallshåndtering	7
6.6 Rent tørt bygg - byggrengjøring	7
6.6.1 Rent tørt bygg	7
6.6.2 Renhold i byggetiden	7
6.6.3 Rengjøring etter reklamasjonsarbeider	8
6.7 Hensyn til omgivelsene	8
6.8 Risikoovergang	8
7 Evaluering	8

1 GENERELLE FORUTSETNINGER

1.1 Kort om oppdragets omfang og bakgrunn

Det skal etableres et offentlig toalettbygg i tilknytning til underetasjen på Skistua. Toalettene skal bygges under den eksisterende terrassen på bygget. Eier av det eksisterende bygget på skistua er Stiftelsen Skistua. Skistua skal i all vesentlighet beholdes slik det er, men underetasjen skal utvides slik at man får etablert et fullverdig HCWC, tre toaletter og et tørkerom til skiklubben. Arbeidet medfører endel utomhusarbeid med senking og tilpasning av terreng.

Arbeidet skal utføres mens det er full drift på skistua.

1.2 Overordnet tidsplan

Se Bilag C.

1.3 Rammebetingelser

Gjennomføring av prosjektet forutsetter at en kommer innenfor avsatt ramme for tiltaket. Gjennomføring forutsetter også at en får etablert en driftsavtale med Trondheim skiklubb.

Prosjektet er søknadspliktig. Tiltak har rammetillatelse fra 07.10.2022 – men det har foregått oppmåling på tomt etter den tid og det må sendes endringsmelding etter siste behov fra Skistua, skiklubben og Trondheim eiendom. Det er mindre justering av fasader og forbedring av adkomst til kjelleretasje.

1.4 Gjennomføringsmodell

Prosjektet gjennomføres som en totalentreprise med kontrakt etter NS 8407.

Følgende rådgivere er benyttet frem til ferdig konkurransegrunnlag:

- Arkitekt: Norconsult AS v/ Jennifer MacGregor
- RIE, RIV, LARK, RIBFy og RIBr: Norconsult AS

Arkitekt skal følge prosjektet videre og tiltransporteres til totalentreprenør.

Når det gjelder adgangskontroll skal Trondheim kommunes rammeavtalepartner Securitas benyttes. Securitas vil være en byggherreleveranse. All kabling frem til adgangskontroll skal håndteres av totalentreprenør.

1.6 Totalentreprenørens (TE) plikter

TE inngår i prosjektet med ansvar for prosjektutvikling og prosjektering av alle fag. Samhandlingsprosessen skal ledes av totalentreprenøren, gjennom hans prosjektleder, prosjekteringsleder eller egen prosessleder. Samhandling med brukere er gjennomført og inngår ikke i TE sine plikter. TE skal løpende følge opp de mål som er fastsatt for prosjektet og gjennom fast styring gi BH løpende forutsigbarhet med hensyn på kostnader, kvalitet og tid.

1.7 Byggherrens (BH) plikter

Byggherrens prosjektledelse vil bistå totalentreprenøren i planlegging og gjennomføring av samhandlingsprosessen, og være et aktivt kontaktledd mellom prosjektansvarlige i rådmannens fagstab, brukere og entreprenør.

Byggherre vil fortløpende ta stilling til det beslutningsgrunnlaget som TE legger frem. Byggherre vil kunne ha behov for minimum 2 uker for avklaringer, etter mottatt beslutningsunderlag.

2 ORGANISERING

2.1 Bestiller og prosjektledelse

Kommunaldirektør for idrett og friluftsliv er bestiller for prosjektet. Trondheim eiendom innehar byggherre- og prosjektlederfunksjonen. Prosjektleder for prosjektet vil være Gyri Westgaard Aksnes og Torunn Herdahl. Det vil bli innleid byggherreombud.

2.2 Kontraktmodell

De bygningsmessige arbeider gjennomføres som en totalentreprise etter NS 8407.

2.3 Spesielle grensesnitt

Totalentreprenør må hensynta eksisterende bygg og eksisterende tekniske anlegg. Det må påregnes noe omkobling/tilpasninger av tekniske anlegg slik at drift i eksisterende bygg opprettholdes. Eksisterende anlegg skal tildekkes i byggeperioden.

Totalentreprenøren skal medta nødvendig koordinering og prosjektering for alle byggherreleveranser. Ansvar for teknisk koordinering, og framdrift av leveransene ligger hos totalentreprenør.

Byggherreleveranse er adgangskontroll fra Securitas.

2.4 Roller i forhold til plan- og bygningsloven

Det søkes om tiltaket i en tottrinnsøknad. Tiltak har rammetillatelse fra 07.10.2022 – men det har foregått oppmåling på tomt etter den tid og det må sendes endringsmelding etter siste behov fra Skistua, skiklubben og Trondheim eiendom. Det er mindre justering av fasader og forbedring av adkomst til kjelleretasje.

Prosjektet er søknadspliktig til byggesakskontoret, men ikke til arbeidstilsynet (ingen arbeidsplasser). Totalentreprenør sender inn varsel til Arbeidstilsynet før oppstart på byggeplass.

Ansvarlig søker frem til kontraktinngåelse: Arkitekt fra Norconsult AS.
Fra kontraktinngåelse: Totalentreprenør.

2.5 Roller i forhold til byggherreforskriften

Roller i forhold til byggherreforskriften fremgår av prosjektets SHA-plan

3 TOMT OG OMGIVELSER

3.1 Reguleringsplan

Området er regulert for kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter.

Eksisterende reguleringsplan, ingen bruksendring nødvendig. Bygget ligger i et område regulert til friluftsmål og ligger i hensynssone for bevaring av naturmiljø. Totalentreprenøren må forholde seg til de restriksjoner dette innebærer.

3.2 Tomteforhold



3.3 Adkomst, trafikk og parkering

Skistua har adkomst via Fjellseterveien. Det er mulighet for parkering ved skistua, men det kan være vanskelig å få plass på utfartsdager med godt vær.

Arbeidet skal pågå mens det er normal drift ved skistua, totalentreprenør må hensynta dette.

3.4 Eiendomsforhold

Eiendommen eies av Stiftelsen Skistua

4 OVERORDNEDE FUNKSJONELLE OG TEKNISKE KRAV

4.1 Funksjonelle krav og tekniske kravdokument

Gjeldende tekniske kravspesifikasjoner fremgår av konkurransegrunnlagets Bilag B.

Det presiseres at avvik fra de generelle kravdokumentene (prosjekteringsanvisninger og kravspesifikasjoner) krever egen formalisert avviksbehandling hvor det søkes om adgang til å fravike kravene. Kontraktspart skal registrere slike avvik i egen avvikslogg.

4.2 Energi og miljø

Det stilles konkrete minimumskrav til klima og energi. Viser til bilag B1.1.2 – miljøkrav i byggeprosjekt.

4.3 Universell utforming

Her henvises det til [Trondheim kommunes veileder for publikumsbygg](#).

Veilederens anbefalte løsninger skal legges til grunn hvor ikke annet er avtalt med oppdragsgiver.

5 OMFANG

Totalentreprenøren skal levere et komplett anlegg som beskrevet i konkurransegrunnlaget. Om elementer ikke er beskrevet i grunnlaget, skal det allikevel medtas for en komplett leveranse.

6 RIGG OG DRIFT AV BYGGEPLASS

6.1 Generelt

Tilbyder skal i sitt anbud ta med alle de rigg-, drifts- og byggeplassarrangementer som er nødvendig for å gjennomføre arbeidene forskriftsmessig, komplett og i henhold til fremdriftsplan. Alle rigg og driftskostnader skal summeres til vederlag D

Det kreves at totalentreprenøren har en byggeplassadministrasjon som er tilstrekkelig til å drive entreprisen effektivt og faglig forsvarlig. Entreprenøren skal medta alle kostnader som er nødvendig for rigg og drift av byggeplassen for egne og underentreprenørers arbeider. Dette omfatter også alle nødvendige sikkerhetstiltak og eventuelt andre tiltak. Se også prosjektets SHA-plan.

Eventuelle skader på bygning skal repareres, og utearealer settes i opprinnelig stand unntatt der det er beskrevet tiltak på utearealer ved bygget. Dette gjelder både riggområde og adkomst til byggeplass.

Totalentreprenør (TE) vil ha tilgang til hele bygget fra juni 2024 og fram til prosjektet formelt overleveres høsten 2024. Alle arbeider på stedet må hensynta krav til eksisterende trafiksituasjon.

Totalentreprenøren skal benytte HMSreg, byggherrens digitale system for oversiktslister.

6.2 Hovedbedrift

Byggherren vil ivareta rollen som SHA-koordinator for prosjektering og utførelse.

- TE skal være hovedbedrift, og må selv organisere arbeidet iht byggherreforskriftens krav.
Byggherrens SHA plan er vedlagt anbudsdokumentene.
- Indre og ytre miljø: TE må organisere og utføre sine arbeider på en slik måte at det ikke forekommer skader / avvik.
- TE har ansvar for å organisere og utføre sine arbeider slik at ingen blir utsatt for tidspress. I dette ligger det en varslingsplikt dersom byggherrens rammer for arbeidet medfører konflikt på dette området.

6.3 Oppvarming

Entreprenøren skal besørge og bekoste oppvarming og byggtørking i byggeperiode.

6.4 Byggeplass

Totalentreprenør må selv planlegge sitt riggområde innenfor anleggsområdet på tomtens areal. Det må hensyntas at skistua skal være i drift i byggeperioden. Totalentreprenøren skal utarbeide riggplan og oppdatere denne kontinuerlig. Riggplass og byggeplass skal sikres både i og utenom arbeidstiden.

Riggplan skal godkjennes av byggherre, og denne skal foreligge senest 2 uker etter kontraheringen. Riggplass og byggeplass skal sikres både i og utenom arbeidstiden.

Entreprenøren må selv sørge for leieavtaler med de berørte grunneiere ved tiltak og bruk av arealer utenfor anleggsområdet.

Byggeplassen skal gjennom hele prosjektet framstå som ren og ryddig. Dette vil også gjelde utomhus arealene, inkl byggeplassgjerdet. Totalentreprenøren har ansvaret for all rydding av adkomster og riggområde så lenge han har aktivitet på byggeplassen.

TE har ansvar for at byggeplassen er sikret fram til siste overlevering.

Byggherren skal kunne ta med brukere og andre på befaringer underveis i byggeprosessen. TE skal sørge for at verneutstyr er tilgjengelig for dette formålet.

6.5 Brakkerigg

Det skal legges til rette ordnede forhold for alle mannskaper mhp. spis/vask/lomp. Rigg skal dekke behovet for totalentreprenørens og hans underentreprenørers og leverandørers behov i forbindelse med gjennomføringen av byggesaken. Dette gjelder også byggherrens leverandører.

Totalentreprenøren skal ta med utgifter for fremføring og forbruk av el-kraft, vann, avløp, IT til brakkerigg i byggeperioden i sitt anbud.

6.3 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering er entreprenørens ansvar. Prosjektet har som mål å redusere avfallet som genereres på byggeplassen. Det er krav om minimum 90% sorteringsgrad på prosjektet.

Rutiner for sortering og håndtering av avfall skal være oppslått på byggeplass. Egne ansatte og underentreprenører må informeres om rutineene og skal følges opp i forbindelse med verneunder.

6.6 Rent tørt bygg - byggrensing

6.6.1 Rent tørt bygg

Rent, tørt bygg – skal ivaretas i hele byggeprosjektet. Byggematerialer skal sikres slik at de ikke utsettes for fukt etter inntransport og innbygging for å hindre fuktskader.

6.6.2 Renhold i byggetiden

Etter hvert som installasjoner og komponenter ferdigstilles, må de beskyttes mot forurensning, støv og fukt. Det skal videre foretas systematisk renhold der det minimum skal benyttes mobilt støvsugeanlegg med mikrofilter.

Avsluttende byggrensing som utføres før overtagelse har følgende omfang:

- generell nedrigging og fjerning av rigg
- fjerne alt avfall fra bygget og byggeplassen
- rengjøre alle innvendige flater, bygningselementer og tekniske installasjoner, herunder skal alle vaskbare flater vaskes.
- rengjøre og overflatebehandle harde gulvbelegg iht produsentens anbefalinger
- rengjøre og pusse glassflater både utvendig og innvendig
- rengjøre fast innredning og inventar innvendig – skuffer og skap – samt fjerne flekker
- spyle og rengjøre alle sluk og avløpsledninger (ute og inne)

Den underentreprenør som benyttes for renhold må ha nødvendig renholdskompetanse for oppgaven. Frivillige organisasjoner eller tilfeldige arbeidere skal ikke benyttes.

6.6.3 Rengjøring etter reklamasjonsarbeider

I forbindelse med utbedring/ombygging som medfører støvende aktiviteter i et bygg i drift, skal det utføres rengjøring og rydding av aktuelle soner/rom etter hver arbeidsdag. Det skal settes opp provisorisk tett skille (plastvegg) mellom sone for utbedring/ombygging og resten av arealer/soner. Transport skal skje utenfra og ikke gjennom rene arealer eller arealer i vanlig drift. Det er viktig med grundig rengjøring av utstyr før de transporteres inn. Støv skal fjernes med direkte avsug. Etter at arbeidene er ferdig skal det utføres byggrensing som beskrevet ovenfor av de soner/arealer som har vært omfattet av utbedring/ombygging. Det skal tas hensyn til pågående aktivitet i bygget.

6.7 Hensyn til omgivelsene

Det skal tas spesielt hensyn til øvrige virksomheter i området, herunder myke trafikanter og trafikk til og fra byggeplass. Det skal utvises stor aktsomhet både for kjørende og ikke minst gående. Skistua er et knutepunkt for turgåere i området og det vil tidvis være mye trafikk til/fra bygget.

Alt arbeid skal gjennomføres på en slik måte at tilstøtende og omkringliggende eiendommers rettigheter og beskyttelse etter "Lov om rettshøve mellom grannar", "Lov om helligdagsfred" og andre rettsregler respekteres.

6.8 Risikoovergang

Byggherre vil at entreprenør overtar risiko for løsninger og annen prosjektering som er utført av byggherre før kontraktsinngåelse ihht NS8407 pkt 24.2

7 EVALUERING

Entreprenør vil bli evaluert etter endt oppdrag. Det vises til Vedlegg 6 Evalueringsskjema for evaluering av kontraktsoppdrag og evalueringsopplegg på Difi sine hjemmesider.