

Tydal kommune



Nytt helse- og administrasjonsbygg i Tydal

25.04.2024

Konkurransedokument/Vedlegg nr. 05

Grunnlag for felleskostnader



Illustrasjon: PKA Arkitekter as

Felleskostnader – krav til totalentreprenør.

1. Generelt.

Her framgår alle krav til prosessen for å sikre en effektiv og LEAN gjennomføring av utviklingsprosessen fra A til Å. Det vil under hele prosessen bli gjennomført en oppfølging av etterlevelse av de retningslinjer og krav som framgår av dette dokument.

God og effektiv planlegging er en viktig forutsetning for å lykkes med å nå effekt- og resultatmål under prosessen.

2. Samspillsfase.

I perioden mellom xx. september 2024 og ca. xx. november 2024 gjennomføres det en samspillsfase.

Under samspillet gjennomføres det normalt ukentlige ICE-sesjoner for å sikre effektive prosesser og løpende beslutninger for å sikre grunnlag for en endelig fastpris og komplettering av styrende dokumenter for gjennomføringsfasen. Det skal avtales en egen aktivitetsplan som sikrer at prioriterte optimaliseringer og avklaringer for endelig totalentreprisekontrakt.

I perioden mellom 01. juni til 15. september vil prosjekterende arbeide intensivt med prosesser som definerer løsninger mer presist enn slik de framgår av tegningsdokumentasjonen som følger konkurransegrunnlaget.

I samspillet vil slike endringer bli optimalisert og eventuelt priset ut som tillegg eller fradrag. I tillegg vil bygningsmessige og tekniske løsninger bli optimalisert og kvalitetssikret med henblikk på bl.a. klimatilpasning, byggbarhet og funksjonalitet. I tillegg får man priset inn kjøkken, og annen fast innredning som er modnet i samhandling med brukere i løpet av sommeren. I tillegg er det viktig som en del av samspillet å kvalitetsikre kostnadene med riving/sanering av sykehjemmet og trygdeboligene.

Riving av relevante deler av sykehjemmet og trygdeboligene skal prises i konkurransen. Det antas å være risiko knyttet til denne saneringen, og den risiko avklares og prises ut

Ved samspillsfasen utløp prises alle endringer slik at man har en revidert fastpris som underlag for utførelsen. Noe arbeid kan også avtales utført som regningsarbeider med budsjett som legges til grunn hvis det anses hensiktsmessig. Risiko for tidligere prosjektering i regi av byggherren overføres fra byggherre til totalentreprenør ved avslutning av samspillsfasen. Dette j.fr. NS 8407 pkt. 24.2.

Fasedokumentasjon etter samspillsfase legges fram i hht. tidsplan for kommunens godkjenning og politisk behandling inkl. inngåelse av totalentreprisavtale innen uke 51/2024.

Det inngås egen samspillsavtale på basis av NS 8402. Mal for samspillsavtale følger vedlagt.

3. Riggplan (-er).

Ytre rammer for tilgjengelig riggområde i de ulike byggetrinn framgår av vedlagte tegninger. Endelige riggplaner for de ulike byggetrinn utvikles og dokumenteres under samspillfasen.

Det skal under produksjonsplanleggingen i gjennomføringsfasen utarbeides innvendige riggplaner for hver etasje som sikrer RTB og Lean produksjon (taktplaner for hvert kontrollområde). Alle planer skal utarbeides med involverende prosesser hvor UE-er og andre kontraktsmedhjelpere involveres.

4. Framdrift og framdriftsstyring inkl. beslutningsplaner.

Framdriftsplanlegging under samspill.

Under samspillsfasen utarbeides en hovedframdriftsplan på basis av rammer i konkurransegrunnlaget og eventuelle endringer som framkommer av samspillet.

I tillegg utarbeides detaljerte framdriftsplaner for prosjekteringsfasen med avhengigheter og avklaringspunkter for beslutninger og bestillinger.

Alle framdriftsplaner i samspillsfasen utarbeides som involverende prosesser.

Framdriftsstyring under gjennomføring.

Det gjennomføres taktplanlegging og produksjonsplanlegging med tilrettelegging for LEAN gjennomføring for prosjektet. Planleggingen skal bygge opp under RTB, SHA, kvalitetssikring og effektivitet under utførelsen.

Planleggingen tilrettelegges for sikre hensiktsmessige soner og effektiv drift.

Framdriftsplanleggingen skal være basert på involverende prosesser.

Beslutningsplan.

Totalentreprenøren skal utarbeide og følge opp en hensiktsmessig beslutningsplan som sikrer forutsigbarhet i utarbeidelse av beslutningsunderlag og beslutninger i regi av byggherre. Det er viktig at prosesser knyttet til beslutninger ikke undervurderes. Samtidig er det viktig at beslutningsplanen følges opp og modnes underveis i gjennomføringen.

5. Månedlig rapportering.

I gjennomføringsfasen utarbeider totalentreprenør månedlige statusrapporter som oversender byggherrens prosjektleder innen den 5. i hver måned (bortsett fra august, 15.08.)

Statusrapporten skal vise:

1. Sammendrag.
2. Framdrift.
 - 2.1 Status i forhold til hovedplan og delfrister.
 - 2.2 Faseplan og utfordringer neste måned.
3. Økonomi.
 - 3.1 Oppdatert endringslogg.
4. SHA.
 - 4.1 RUH-er akkumulert og for siste måned.
 - 4.2 SJA-er for siste måned.
 - 4.3 Fraværsskader akkumulert og siste måned.
 - 4.4 Utfordringer neste måned.
5. RTB
 - 5.1 Planlagte aktiviteter og fokusområder neste måned.
6. Ytre miljø.
7. Viktige byggherrebeslutninger neste måned.
8. Usikkerhet – 5 på topp uavklart, inkl. tiltak.

6. Møter.

Møter mellom byggherre og totalentreprenør (byggherremøter).

Byggherremøtenes formål er å sikre en best mulig kommunikasjon, og sikre prosessen under prosjektets gjennomføring. Både byggherre og entreprenør har et overordnet ansvar for at vi skal gjøre hverandre dyktige under prosessen.

Det gjennomføres 2. byggherremøter i fast ukedag månedlig, i henholdsvis månedens 2. og 4. uke. Møtetidspunktene tilpasses ferier og høytider.

Byggherreombudet innkaller til og leder byggherremøtene. Byggherrens prosjektleder refererer fra møtene.

Alle møter, befaringer og kommunikasjon skal gjennomføres som transparente prosesser, hvor byggherrens representanter inviteres inn: (prosjekteringsmøter, ITB-møter, VDC-møter, driftsmøter, vernerunder, Sikker Jobb Analyser m.m.). Byggherren skal gjennom sin deltagelse bidra til å sikre en smidig prosjektgjennomføring.

7. Systematisk ferdigstilling av tekniske anlegg inkl. dørautomatikk.

Totalentreprenøren skal ivareta en systematisk ferdigstilling som en sikkerhet for at prosjektet oppfyller alle funksjonskrav innenfor gitte tids- kostnads- og kvalitetskrav. Dette skal planlegges og verifiseres gjennom en strukturert prosess som er ledelsesstyrt fra samspillsfase til overtakelse. Prosessen skal tydeliggjøre krav til gjennomføring og kontroll, med tilhørende testing og akseptkriterier inkl. tværfaglige tester. Prosessen skal avsluttes for tekniske anlegg, dørautomatikk før hver delovertakelse.

Prosessen skal gjennomføres i hht. NS 3935:2019.

8. Rent Tørt Bygg (RTB).

Generelt.

Formålet med Rent Tørt Bygg (RTB) er å oppnå et godt inneklima i ferdige bygg ved å hindre spredning av støv og fiber fra bygningsprosessen til bygningen.

- Sikre et forsvarlig arbeidsmiljø på byggeplassen i hele byggeperioden.
- Tilrettelegge for en LEAN byggeprosess og byggeplass.
- Hindre at forurensing fra byggeprosessen forblir i bygget.
- Sikre et best mulig arbeids- og innemiljø for framtidige brukere av bygget.

Bygget produseres etter Rent Tørt Bygg-metoden slik det er beskrevet i håndboken Rent-Tørt-Bygg, forebyggende helsevern i bygninger (RIF siste utgave).

Fjerning av støv med støvsugere med hepafilter tilpasset inkl. tilpasset for teknisk utstyr skal inngå komplett for alle fag og arbeidere.

Røyking og bruk av snus på byggeplassen er ulovlig.

Motvirke fuktskader.

- Det skal etableres konstruksjonsløsninger som utelukker kondens og vanninntrenging.
- Varmesør, kjølesør, avløpsør og tappevannsrør skal ha mulighet for inspeksjon.
- Alle materialer skal lagres tørt og beskyttes mot fuktighet. Fuktskadet materialer fjernes.
- Den relative fuktighet i betongens poreluft skal være < 85 % før man legger tette belegg.
- Punktering av vindsperrer og åpninger for tekniske føringer skal tettes umiddelbart.
- Tekkinger skal kvalitetssikres opp mot RTB-standard, og tekking skal beskyttes mot skader etter utførelse – før overtakelse.
- Det planlegges særskilt for å unngå at vann trenger inn i konstruksjoner og klimaskall. Konstruksjoner åpnes hvis uhell har oppstått.

Renhold i byggeperioden.

Daglig renhold i hht. normer for RTB. Byggrenholdet kvalitetssikres. Manglende byggrenhold kan rekvireres uten kostnad av byggherre.

Inngangspartier utformes for å sikre at støv og skitt ikke dras inn i bygget.

Opplysningsskilt og soneskiller markeres og kvalitetssikres gjennom hele byggeprosessen.

Alle golvbelegg skal beskyttes med hensiktsmessig og solid kraftpapp eller tilsvarende.

Alle innkledde flater rengjøres etter norm som for sluttrenhold.

Avsluttende klargjørende byggrensing.

Gjennomføres etter norm som for RTB. Entreprenør utarbeider plan og kvalitetsrutiner for sluttrenhold, som forelegges byggherren for godkjenning.

9. Helse-, miljø og sikkerhet.

Byggherren har utarbeidet SHA-plan med en overordnet generell risikovurdering i forbindelse med utarbeidelse av konkurranseunderlagt.

Totalentreprenøren skal ved hjelp av prosjekterende og produksjonsledelse oppdatere og forbedre risikovurderingen under samspillsfasen. De prosjekterende er egne rettssubjekter i forhold til Byggherreforskriften, og det åpnes ikke for at prosjekterende unnlates fra å delta aktivt i denne risikovurderingen, ut fra at dette vet entreprenøren best.

10. Web-hotell.

Tilbyder skal administrere eget web-hotell (eventuelt TEAMS-løsning eller lignende) i alle prosjektfaser med hensiktsmessig oppbygging for administrasjon av dokumentasjon for prosjektet. I tillegg til egne rettigheter så skal byggherren ha tilgang for inntil 15 brukere på web-hotellet.

11. Verktøy og digital samhandling.

Prosjektutvikling krever et tett samarbeid mellom de forskjellige aktørene. Oppdragsgiver, entreprenør og prosjekterende, men også internt mellom de involverte fagdisiplinene. Dette krever gode arbeidsverktøy og ledelseskompetanse innen disse for å sikre informasjonsflyt og fortløpende avklaringer og beslutninger.

Det stilles derfor krav om at prosjektet med effektiv bruk av tverrfaglig prosjektering og VDC. Dette omfatter BIM-prosjektering, Last Planner, ICE og kontinuerlig forbedring. Dette gjelder både i samspillsfasen og videre inn i gjennomføringsfasen.

Totalentreprenør må derfor sikre kompetanse og erfaring knyttet til verktøy og metodikk i sin gjennomføring. Forståelsen for bruken av VDC skal være godt forankret og tydelig hos totalentreprenørens prosjektledelse. Lokaler, utstyr og programvare skal også være tilrettelagt for samhandling.