



# Presentasjon og referat fra markedsdialog mellom Drammen Eiendom KF og entreprenørbransjen

26.04.2024 - Referatnotatene er skrevet inn i presentasjonene med rødt



# Markedsdialog

26.04.2024

Drammen Eiendom KF



# Velkommen og innledning

v/Erik Mathiassen  
Prosjektsjef i DEKF

Velkommen, **prosjektsjef Erik Mathiassen ønsket velkommen.**

Litt om formen for gjennomføringen. **Formen skulle være formell i den forstand at det blir skrevet referat slik at de som ikke er tilstede får den samme informasjon når vi legger ut referatet på Mersell, men vi ønsker en uformell tone slik at vi får en åpen og god dialog.**

Hensikten med samlingen

- Komme med positive signaler om kommende byggeaktivitet
- Presentere DEKF og møte dere
- Informere om prosjekter som snart legges ut og de som er under planlegging
- Stille noen spørsmål om noen problemstillinger
- Få innspill og skape dialog



# Agenda

- Velkommen og innledning v/Erik Mathiassen, Prosjektsjef i DEKF
- Kort presentasjon representantene fra DEKF og de andre fremmøtte
- DEKF sine prosjekter som er lagt ut, eller som skal ut
- Presentasjon av det enkelte prosjekt
- Spørsmål til entreprenørbransjen
- Innspill fra entreprenørbransjen



# Presentasjon av deltakerne

- Drammen Eiendom KF presenterer sine representanter:
  - Daglig leder Gjermund Riise Brekke
  - Prosjektsjef Erik Mathiassen
  - Prosjektleder Bjørn Tollef Swang
  - Prosjektleder Øyvind Mathisen
  - Prosjektleder Helene Faugstad Bjertnes
  - Innleid Prosjektleder fra Advansia Geir Haugan
  - Innleid Prosjektleder fra Prodecon Claes Suphammer
- Firmaene forteller hvem som møter fra dem: (mulig noen skrivefeil pga utydelig håndskrift for noen av navnene i fremmøte protokollen)

Se neste lysbilde:



# Presentasjon av deltakerne

- Anette Dietrichson Bruun - Nordic ark
- Irene Aarrestad Meier - Norconsult
- Jon Rødsætre - Norconsult
- Frode Pettersen - NCC Norge
- Arne Riise - Strøm Gundersen
- Bernt Karlstrøm- Strøm Gundersen
- Rune Skjennum- ØMF
- Runar Berg - Veidekke
- Tommy Jahnsen - Skanska
- Nikolaj Cacic - Skanska
- Stian Sørensen - Expandia moduler AS
- Håvard Ellingsen - Expandia moduler AS
- Espen Bertiniussen - Moelven
- Pål Rogne-Renna - Bache VT AS
- Nils- Sørensen Danielsen - WK Entreprenør
- Fredrik Fornebo - HAB Constructions AS
- Dag Øyvind Eilertsen - HAB Constructions
- Stig Berg - Vestviken Betong og Tre
- Lars Erik Engen - Betonmast
- NB! Det er 2-3 stykker til som ikke har skrevet seg opp i protokollen



# Prosjektene som DEKF har liggende ute på DOFFIN, de som kommer ut om kort tid og de som er under planlegging

## Publisert

- Gulskogen omsorgsboliger – rehabilitering. Totalentreprise.

## Prosjekter som kommer og som er under planlegging

- Korsveien 68 – PU bolig – nybygg. Totalentreprise.
- Veiavangen ungdomsskole og flerbrukshall – riving og nybygg. Prosjektkonkurranse til samspill.
- Krokstad sykehjem – nybygg. Samspill.
- Kvarter Helleristningen 2.0, Omsorgsboliger – entrepriseform ikke besluttet

Det ble opplyst om at prosjektene som omtales finnes i Drammen kommunes innsynsløsning for politiske saker. Se kommunestyrets behandling av Handlings og Økonomiplan i desember 2023. Det vil bli en ny behandling av investeringsbudsjettene i Kommunestyret 17. og 18 juni i forbindelse med rammesak.

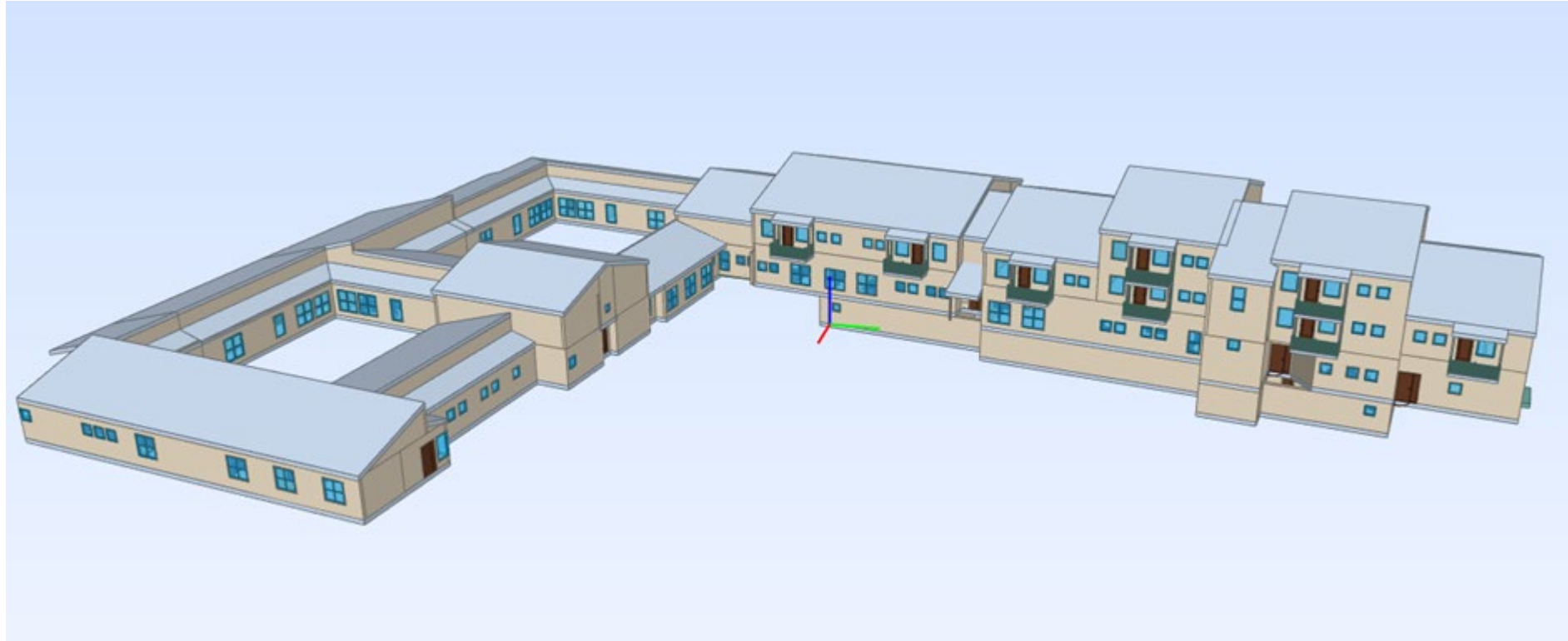


# Gulskogen omsorgsboliger

v/PA Bjørn Tollef Swang



# Gulskogen omsorgsboliger



- Ombygging/rehabilitering. Totalentreprise.
- Omfatter innvendig rivning og etablering av 24 omsorgsleiligheter oppgradert til Husbankens standard, fellesarealer og tilrettelegging for frivilligheten. **Mye gjenbruk av yttervegg og bærende konstruksjoner. Noen kvadratmeter med nybygg. Klimagassvurdering har vist at gjenbruk lønner seg. Det er gjennomført ombrukskartlegging.**



# Fremdrift

- Må ferdigstilles i februar 2025
- Legges ut på Doffin neste uke.



# Korsveien 68- PU bolig

v/PA Øyvind Mathisen

# Korsveien 68 - PU boliger

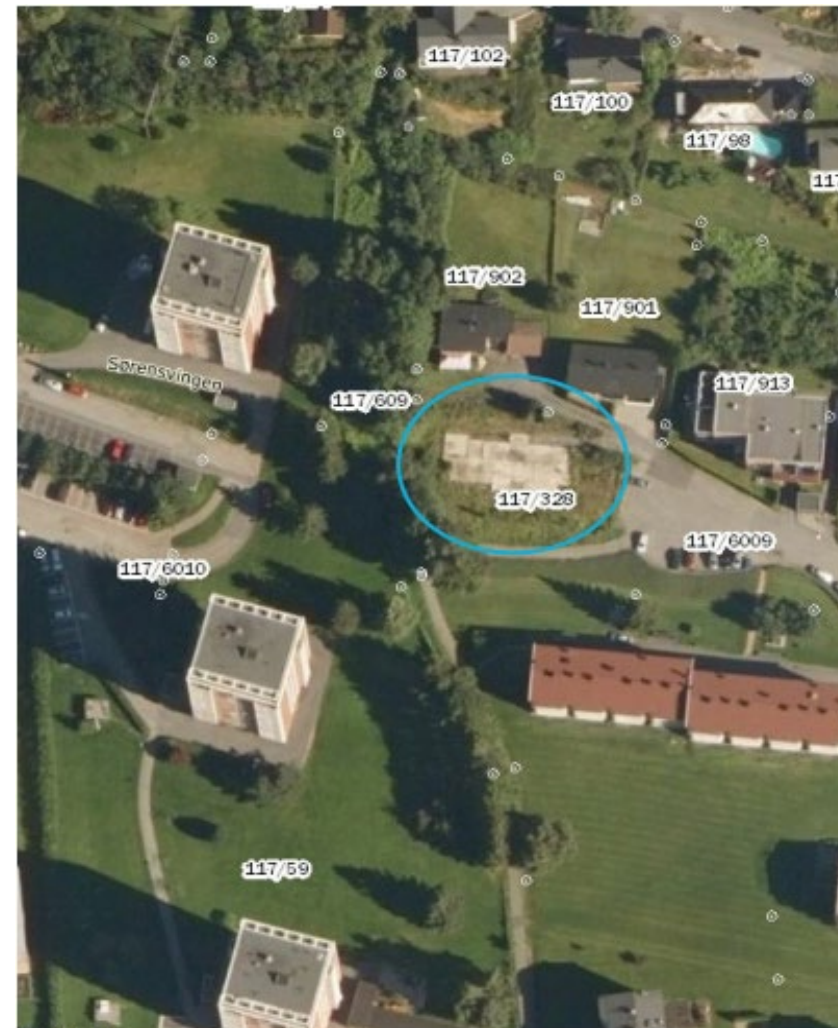
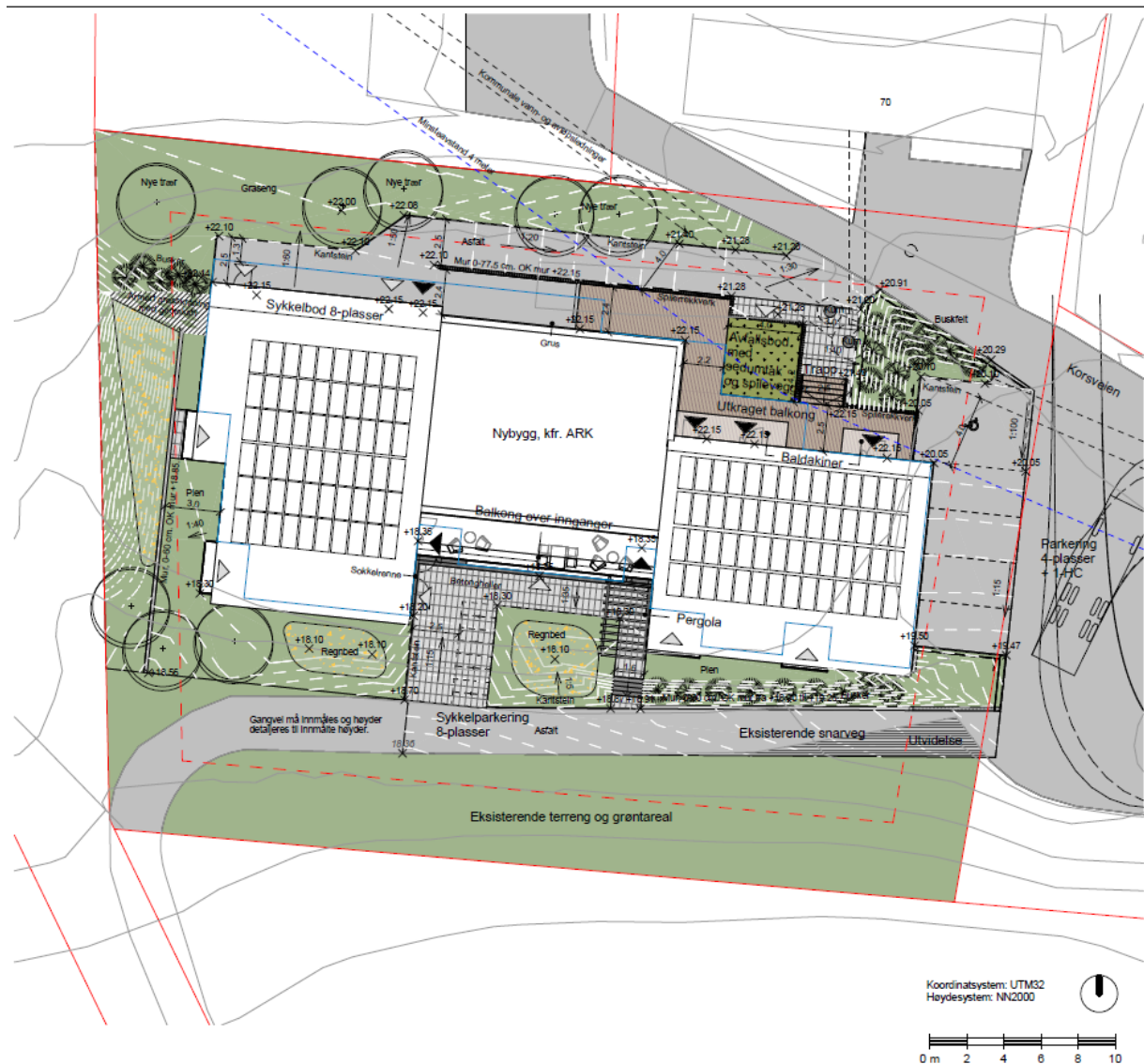


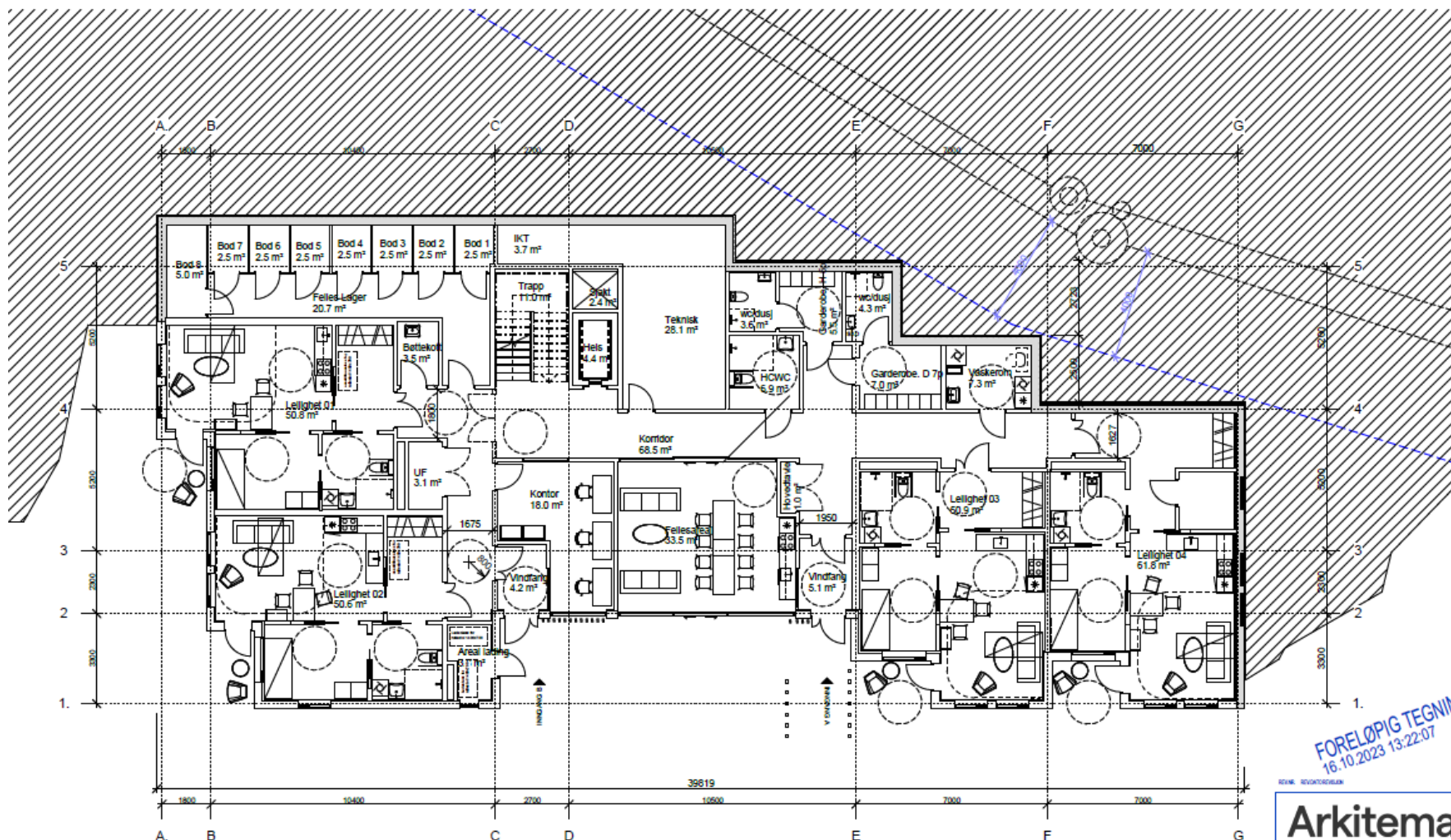
FASADE SØR



FASADE ØST

- 8 leiligheter, og base for ansatte fordelt på to etasjer.
- Passivhuskonstruksjon med bergvarmeanlegg. Opsjon for solceller.
- 1018 m<sup>2</sup> BTA
- Rammetillatelse foreligger. Avklaringer knyttet til parkeringsløsning pågår.
- Byggeprogram og konkurransegrunnlag for totalentreprise foreligger. Publiseres 1. våren.
- Miljøkrav: Reduksjon av klimagassutslipp med minimum 25% ift. DFØ sine referansenivåer. MOP vil angi øvrige krav.



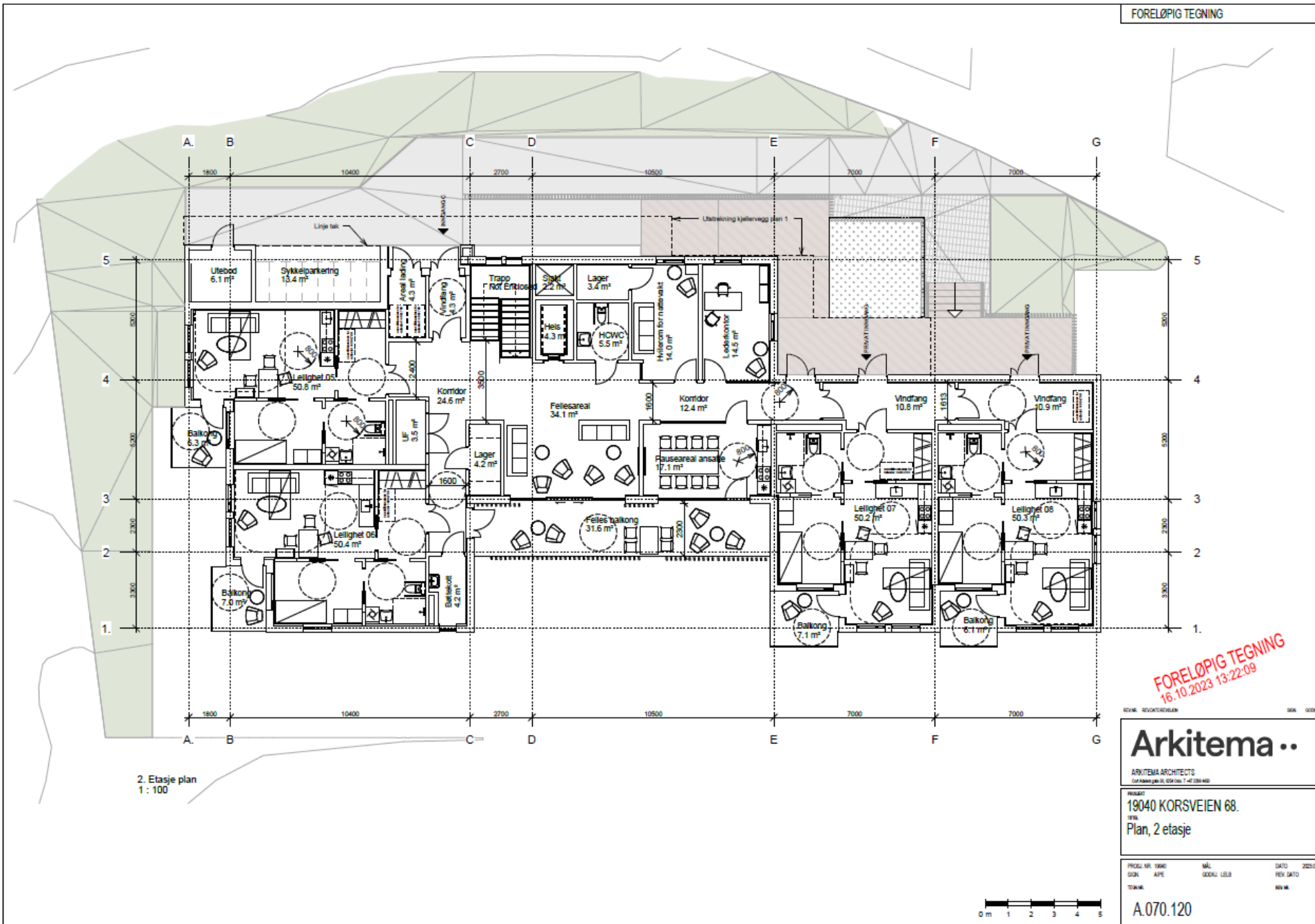


FORELØPIG TEGNING  
16.10.2023 13:22:07

ARKITEMA ARCHITECTS  
19040 KORSVEIEN 68.  
Plan, 1 etasje  
A.070.100



1. Etasje plan  
1: 100



2. Etasje plan  
1: 100

FORELØPIG TEGNING  
16.10.2023 13:22:09

REV. REVUTARBEIDEN SIK 0000

**Arkitema..**

ARKITEMA ARCHITECTS  
OSLO, NORGE

PROSJEKT  
19040 KORSVEIEN 68.  
TITTEL  
Plan, 2 etasje

PROSJEKT NR. 19040	MÅL	DATO
SIGN. APE	ODDAL LELB	REV DATO
TITTEL	NOV. NR.	

A.070.120



# Opplysninger gitt i møtet:

- I nærheten av Kjøsterud skole på Åssiden i Drammen
- Nesten pluss hus med solcelleanlegg
- Utstrakt bruk av tre
- Rammetillatelse godkjent på bakgrunn av forenklet skisseprosjekt
- Gjenstår noe prosjektering
- Avklaringer ang parkering og utkjøring gjenstår
- Husbankens krav er lagt til grunn
- Krav fra Arbeidstilsynet ifht ansatte
- Et kompakt bygg
- Basert på et annet prosjekt (Mikkelsveien) beliggende i Krokstadelva i Drammen





# Fremdrift

- Utlysning av tilbudskonkurranse - mai 2024
- Innlevering av pristilbud - august 2024
- Kontraktsinngåelse - september 2024
- Overlevering til DEKF - på nyåret 2026



# Veiavangen ungdomsskole

v/PA Kyrre Hagen

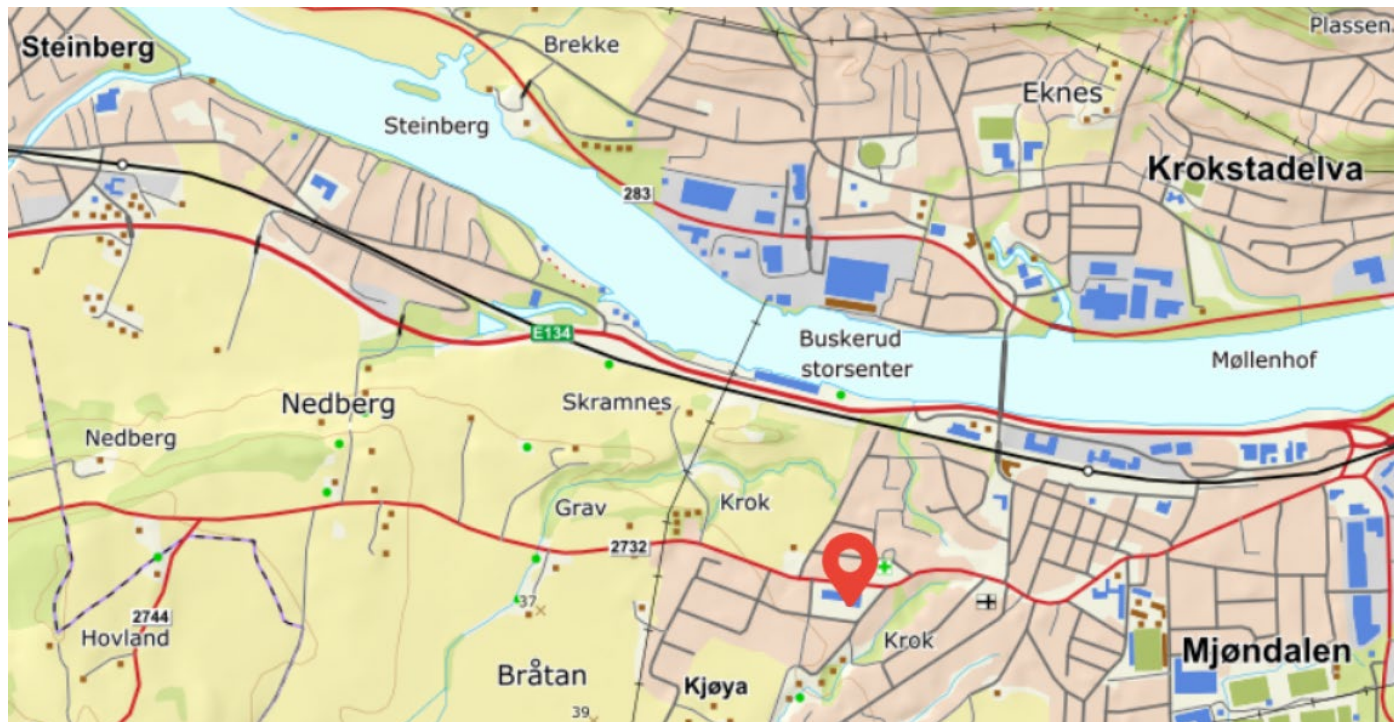


# Kort om historikk

- Forprosjekt fra tidligere Nedre Eiker Kommune
- Regulering og eiendomsserverv er gjennomført
- Prosjektet ble ikke prioritert etter kommunesammenslåing 1.1.2020
- Tidligere forprosjekt ble gjennomgått i 2023
  - Det er behov for endringer av tidligere prosjekt



# Beliggenhet



Dagens ungdomsskole ligger i Løkkeveien 2, 3050 Mjøndalen i Nedre Eiker kommune.



# Bakgrunn for prosjektet

- Eksisterende bygg A og B er fra 1960/ 1993
- Eksisterende bygg C fra 2010 rommer klasserom
- Moduler fra 2013 inneholder spesialrom
- Eksisterende skolebygg, A og B, oversvømt flere ganger
- Skolen mangler i dag:
  - Mulighet for kroppsøving og fellessamlinger for alle elevene.
  - Behov for flere grupperom for skolen.
  - Behov arenaer for elever med store behov for tilrettelegging
  - Arbeidsplasser, møterom og samarbeidsarenaer for personalet
  - Spesialrom
- Uteområder skal oppgraderes





# Om prosjektet

## Utfordringer

- Trange uteoppholdsarealer
- Høy grunnvannstand
- Skole i drift
- Rivning. Miljø, ombruk og SHA utfordringer
- Midlertidig drift/ paviljonger
- Avkjøringer
- Rekkefølgekrav, bygging av nye fortau / G/S vei



# Status pr i dag

- Kontrakt- og entreprisestrategi for prosjektet er vedtatt
- Det jobbes nå med å avklare rom- og funksjonsprogram
- Ønsker løsningsforslag gjennom prosjektkonkurranse
  - Første del vil være prekvalifisering
  - **Det vil bli samspill i forprosjektfasen**
  - **Ikke avklart om det blir samspill eller totalentreprise i gjennomføringen**
- Ressurser i prosjektet i dag
  - PA Kyrre Hagen, DEKF
  - PL Clas Suphammer, Prodecon
  - Ass PL Roy Themte, Prodecon



# Prosjektkonkurranse

- Hensikt: Få inn nye løsningsforslag fra entreprenør og arkitekter.
- Mindre prosjektering enn i en «pris og designkonkurranse»
- Honorar vil bli gitt, størrelse ikke fastsatt ennå
- Påfølgende samspillsfase som videreforedler vinnerforslaget







# Framdrift (foreløpig)

- Konkurransen med prekvalifisering
  - Utlyses ultimo juni
- Prosjektkonkurransen oktober – desember 2024
- Samspillsfase 1 januar 2025 – i mai 2025
- KS2 mai – juni 2025
- Investeringsbeslutning i kommunestyret i september 2025
- Gjennomføring frem til juli 2027



# Krokstad sykehjem

v/PA Helene F. Bjertnes



# Kort om historikk

- Et prosjekt med lang historikk
- Tidligere Nedre Eiker i 2012
- Forskjellige utgaver fram til kommunesammenslåing 1.1.2020
- Stoppet i kommunestyret juni 2022 pga. økonomi og marked
- Vedtak om nytt prosjekt juni 2023



# Beliggenhet





# Om prosjektet

- 120 sykehjemsplasser for personer med demens
- Dagaktivitetssenter
- Utearealer
- Skal følge Husbankens veileder
- Ferdig regulert tomt i Krokstadelva





# Status pr i dag

- Jobber med skisseprosjekt med to alternative utforminger
- Utarbeidet konseptvalgsutredning, KVVU
- Ekstern kvalitetssikring, KS1, pågår
- Anbefaling blir lagt fram for kommunestyret juni 2024
  
- Ressurser i prosjektet i dag:
  - PL: Geir Haugan, Advansia



# Samspillsprosess

- Forenklet samspill basert på et skisseprosjekt
- Ønsker samspill for å finne gode løsninger blant annet av hensyn til materialvalg, miljø og utforming
- Totalentreprise i gjennomføringsfasen



# Framdrift

- Sak i kommunestyret juni 2024
- Konkurransen med prekvalifisering
  - Utsendelse August 2024
  - Kontrahering entreprenør: Januar 2025
  - Oppstart samspillsfase: Januar 2025
- Ekstern kvalitetssikring, KS2: August-september 2025
- Ny sak (investeringsbeslutning) i kommunestyret i Desember 2025
- Ferdigstillelse av bygg: 31.12.2027





# Helleristningen 2.0

v/PA Helene F. Bjertnes



# Bakgrunn og status

- Prosjekt «Heldøgns omsorg»
- Behov for flere plasser med heldøgns omsorg i kommunen
- Reguleringsprosess pågår
- Jobbes med rom- og funksjonsprogram



# Om prosjektet

- 30 omsorgsboliger med trygghetsbemanning
- Fellesarealer for beboerne
- Areal for personale
- Skal følge Husbankens veileder for omsorgsbolig
  - 55kvm
  - Adskilt soverom



# Framdrift

- Regulering
  - 1.gangsbehandling 2.tertial 2024
- Kontrahering av entreprenør til samspill etter 1.gangsbehandling av reguleringsplan
- Ferdigstillelse av bygg
  - Tidlig i 2027



# DEKF sine spørsmål til markedet

- Hva tenker dere om prosjektkonkurranse slik DEKF har tenkt det og hva bør DEKF som byggherre være oppmerksomme på når vi skal legge ut en slik konkurranse?
- Positivt, fordi entreprenør (E) kan velge arkitekt og sette sammen en godt team.
- Veiavangen er ikke arealknapp i forhold til BYA, men det er relativt lite uteoppholdsareal for elevene.
- Det er viktig med tydelighet på hvor langt det skal prosjekteres slik at «tegningene/skissene» har sammenliknbar detaljeringsgrad. De må vise løsningsforslag med utgangspunkt i et rom- og funksjonsprogram. Dette vil fremgå av konkurransegrunlaget.
- Det må ikke evalueres kun på pris.
- Flertallet mente 3 måneder var tilstrekkelig tidsperiode for å «design» et prosjekt.
- Det er ønskelig at arbeidet med å levere inn et prosjektforslag honoreres.
- Hva tenker dere om fordeler og ulemper ved tiltransport av arkitekt og rådgivere i de entreprisformene som er nevnt der byggherre har startet opp sammen med disse?
- Her ble det nevnt både fordeler og ulemper. Fint å kunne starte opp sammen og samtidig.
- Viktig at det er tydelig hvem som styrer ark og rådgiverne i samspillet.
- I prosjekter som har blitt liggende en stund slik at det går lang tid fra planlegging til bygging, så bør det settes sammen et nytt team.
- Hva tenker dere om samspill kontra totalentreprise i gjennomføringsfasen etter gjennomført samspill i fase 1?
- Flere mente det var smart med samspill og gjerne med incitament også i gjennomføringsfasen.
- Det er mulig å holde gjennomføringsmodellen i fase 2 åpen til man ser hvordan samspillet fungerer.



# DEKF sine spørsmål til markedet

- Hva skaper det største incitamentet for begge parter ved samspill i gjennomføringsfasen?
- Åpen bok ble nevnt, men det ble også sagt at det var lite å hent pga «kickbackavtaler» i noen fag.
- Flere mente det var en fordel om gjennomføringsmodell ble besluttet tidlig og at det da var mulig å få til bedre priser.
- Hvilken erfaring har dere med vekting av miljø i anskaffelser?
- Det beste miljøtiltaket er de kvadratmeterne som ikke bygges. Donorbygg og gjenbruk er et bra tiltak.
- Vær overordnet på miljøkrav det skaper fleksibilitet og kreativitet.
- Tenk også sosial bærekraft. Det er viktig med trygge og gode kvaliteter.
  
- Har dere noen gode råd eller refleksjoner i forbindelse med prosjektene vi skal i gang med som vi nå har presentert?
- Veldig positivt at det ble invitert til dialog.
- Ta gjerne intervjuer med nøkkelpersoner som skal anskaffes i anskaffelsesprosessene.

# Innspill og spørsmål fra entreprenørbransjen og svar fra DEKF (se også foregående lysark)



- Hva er gjort av ytre tiltak mot flom på Veiavangen ?
- Det er gjort en del tiltak i sidevassdrag, men utfordringene med «flom» på Veiavangen var i forbindelse med kraftig nedbør og overflatevann.



**DRAMMEN  
KOMMUNE**  
- et godt sted å leve