



# KONKURRANSEGRUNNLAG

---

## Del 2

### Kravspesifikasjon

#### Leie av kontorlokaler i Bodø

Sak 17/19314

Tilbudsfrist:  
15.01.18,  
kl. 12:00



## Innhold

1	GENERELT OM DETTE DOKUMENTET OG KRAV TIL LEIEOBJEKTET .....	3
2	ØNSKET BEHOV OG FORMÅL .....	3
3	BELIGGENHET og LOKALISERING .....	4
4	TEKNISK UTFØRELSE, ROMLØSNINGER, UNIVERSELL UTFORMING, SIKKERHET OG MILJØ OG ENERGI ....	4
4.1	Krav til teknisk utførelse og type rom .....	4
4.2	Universell utforming .....	5
4.3	Krav til miljø og energi .....	5
4.4	Sikkerhet og beredskap .....	6
5	VEDLEGG .....	7



## **1 GENERELT OM DETTE DOKUMENTET OG KRAV TIL LEIEOBJEKTET**

Kravspesifikasjonen (del 2 med vedlegg) er ment som et grunnlag for etablering av nye lokaler for leietaker.

Del 2 med vedlegg er å anse som et utgangspunkt og ytre rammer for leietakers behov m/etasjeplaner, rom- og funksjonsprogram, funksjonsbeskrivelse og kravspesifikasjoner, og at det derfor kan skje endringer i forbindelse med forhandlingene f.eks. med hensyn til utførelse, romtyper mv.

Kravene er utarbeidet av leietaker. Det legges til grunn at kravspesifikasjoner kan ha mangler i henhold til gjeldende tekniske krav og utførelse, standarder og veiledninger og er derfor å anse som en forenklet kravspesifikasjon.

Det legges til grunn at det er utleiers ansvar at bygget, med tekniske installasjoner, er i samsvar med krav satt i gjeldende lovverk og forskrifter ved ferdigstillelse (bl.a. plan- og bygningsloven, byggeteknisk forskrift m/veiledning). Dette kan gjelde ventilasjon, lydkrav, universell utforming (UU), sikkerhet, innemiljø generelt (bl.a. solavskjerming, temperatur), energieffektivitet (NS 3032) mv. I tillegg skal det ved utleietidspunktet være i samsvar med arbeidsplassforskriften og arbeidstilsynets veileder for inneklima. Det er også utleiers ansvar at bygget er i samsvar med de virksomhetsspesifikke krav som er beskrevet i forespørselen.

## **2 ØNSKET BEHOV OG FORMÅL**

Leietaker ønsker lokaler med normal god standard både på eksteriør og interiør, samt tidsmessige tekniske innretninger. Lokalene bør gi et kvalitetsmessig inntrykk.

Det er viktig at planløsningen har fleksible løsninger for å kunne løse kontinuerlige og fremtidige endringer. Tilbyder må derfor i sitt tilbud redegjøre for hvor egnet tilbudt løsning er med hensyn til ombygging mv.

Lokalene skal benyttes til kontorvirksomhet for Kulturrådet. Leietaker ønsker å leie for en periode på 5 år fra avtalt oppstartstidspunkt. Det er ønskelig med opsjon på forlengelse med 5 + 5 år på samme vilkår.

Leietaker har behov for enkel og velfungerende adkomst til sine lokaler. Løsningen skal inneholde en beskrivelse av mulighetene for parkeringsplasser for bil, inkludert parkering for bevegelseshemmede, samt mulighetene for sykkelparkeringer.

Leietaker kan lokaliseres som eneste leietaker i en bygning, eller i en bygning med andre egnede leietagere. Det siste åpner for mulig sambruk av fellesarealer som kantine, evt. auditorium og enkelte møterom.

Leietaker ønsker levert et komplett bygg som er satt i drift, men kan, avhengig av hva utleier tilbyr, eventuelt selv levere og bekoste enkelte innredninger og installasjoner.



### **3 BELIGGENHET og LOKALISERING**

Leietaker skal ha sentralt plasserte lokaler som er godt tilknyttet offentlig kommunikasjon. Det må påregnes en en del samhandling mellom Kulturrådets kontorer, samt eksternt besøkende. Kontoret må derfor være plassert på en slik måte at denne kommunikasjonen blir muligjort ved enkel og lett tilgang.

### **4 TEKNISK UTFØRELSE, ROMLØSNINGER, UNIVERSELL UTFORMING, SIKKERHET OG MILJØ OG ENERGI**

#### ***4.1 Krav til teknisk utførelse og type rom***

Som vedlegg til dette dokumentet har leietaker utarbeidet et romprogram og lister med krav over hva leieobjektet må ivareta av krav til teknisk utførelse og type rom. Utleier må i tilbudet besvare hvordan leieobjektet møter de krav leietaker har angitt i listene. Noen av kravene er strengere enn andre. Noen av kravene er knyttet opp til reglement, mens andre er mer åpent for diskusjon. Leietaker er i utgangspunktet åpen for løsningsforslag, og er oppmerksom på at leieobjekter har ulike forutsetninger. Romprogrammet og de ulike kravene listet opp vil således være et utgangspunkt, som identifiserer leietakers behov, og på samme tid en basis for diskusjon mot en felles forståelse.

Følgende lister er del av konkurransen:

- Konkurransesgrunnlag leie av kontorlokaler. Del 2 – Kravspesifikasjon (dette dokumentet)
- Romprogram for leie av kontorlokaler – vedlegg A
- Krav til rom i leieobjektet– vedlegg B
- Krav til bygningsdeler og tekniske installasjoner – vedlegg C

Leietaker legger følgende behov til grunn for ønsket leieobjekt:

Kontoret skal være dimensjonert for 15 arbeidsplasser. Det vil per 01.06.18 være 10 ansatte på kontoret i Bodø. Leietaker har behov for ca. 3 møterom av ulike størrelser, samt tilstrekkelig gruppe- og multirom, se vedlegg A *Romprogram* og B *Krav til rom*.

Leietaker skal ha fleksible lokaler som er egnet for de oppgaver og tjenester leietaker skal utføre, og som gir gode arbeidsplassløsninger og fasiliteter som fremmer et godt arbeidsmiljø og ivaretar krav til universell utforming. Egenskaper som vektlegges er bl.a.:

- Funksjonalitet som ivaretar virksomhetens ulike arbeidsformer og mulige endringer av disse
- Stor grad av fleksibilitet og tilpasningsmuligheter

Leietaker ønsker at utleier skal komme med et løsningsforslag som imøtekommer disse behovene. Det oppfordres til at tilbudet inneholder flere løsningsforslag. Det er videre herav ikke spesifisert hvorvidt leietaker ønsker åpne arbeidsplassløsninger,



eller cellekontorer. En løsning kan også være en todeling, med både åpent landskap og cellekontorer.

## **4.2 Universell utforming**

Leieobjektet skal være av en slik karakter at det sikrer tilgjengelighet for alle brukergrupper og det skal særskilt tas høyde for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Arbeidstilsynets krav til universell utforming og lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (DTL) skal være ivaretatt. Nærmere informasjon om universell utforming finnes på hjemmesidene til Direktoratet for byggekvalitet.

Leietakers lokaler med tilhørende uteområder skal tilfredsstillende gjeldende krav til universell utforming slik de bl.a. er nedfelt i plan- og bygningsloven, diskrimineringsloven og arbeidsmiljøloven. Det gjelder både for publikumssoner og arealer som er forbeholdt ansatte. Blant annet skal følgende krav oppfylles:

- Alle skal kunne benytte hovedløsningene.
- Bygningen skal ha enkel tilgjengelighet, godt eksponert og trinnfri adkomst fra bakkeplan. Eventuelle gangveier skal ha tilfredsstillende stigningsforhold og fast dekke.
- Bygningen skal gi mest mulig likt trafikkmønster for alle brukere. Heis og trapper skal tilby korresponderende likeverdige alternativer.
- Planløsningen skal være enkel og logisk slik at den bidrar til å lette orientering og veifinning. Inne- og utemiljø skal være i henhold til gjeldende helsefaglige råd innen miljørettet helsevern og Arbeidstilsynets veiledning nr 444, Klima og luftkvalitet på arbeidsplassen og ikke gi plager for astmatikere og allergikere
- Lokalene skal være utformet med fokus på akustiske forhold knyttet til etterklangstid, trinnlyd og lydsmitte. Det bør etableres teleslynge i resepsjon, auditorier og flere møterom.

## **4.3 Krav til miljø og energi**

Kulturrådet ønsker lokaler som er framtidrettet med minimale miljøbelastninger og som er i henhold til gjeldende helsefaglige råd innen miljørettet helsevern og Arbeidstilsynets veiledning nr 444, Klima og luftkvalitet på arbeidsplassen.

På miljø blir ulike tilbud rangert med vektning basert på følgende tema:

- Lokalisering
- Energimerking
- Materialbruk
- Energibruk
- Arealoptimalisering

Det skal legges vekt på sunt klima, lavt energiforbruk og rasjonelle driftsrutiner som ikke belaster miljøet så som:

- Driftskontroll for styring av energibruk.
- Kildesortering av avfall.



- Mulighet for sikker avhending av papir.
- Tilrettelegging for enkelt renhold bl.a. med egnede overflater, nødvendige renholdsrom og spesialrom med kjøling for avfall fra kantine.
- Ventilasjonsanlegg som er planlagt ut i fra miljøhensyn inklusiv planlegging for renhold av kanaler og varmegjenvinning.

Ved mulig ombygging og tilrettelegging av lokaler skal følgende tas hensyn til:

- Fornybare materialer, økologisk produksjon og sunne byggematerialer.
- Tilstrekkelig miljøhensyn under byggearbeidene.
- Alle tiltak skal planlegges for energiøkonomisering gjennom orientering, utforming og konstruksjonsløsninger.

Overordnede miljøkrav:

- Brukere skal gis opplæring og/eller informasjon om riktig bruk av bygningen.
- Bygget skal ha løsninger som lett kan tilpasses ulike organisatoriske enheter og arbeidsprosesser, uten omfattende rive- og byggearbeider
- Unødig store arealer til kommunikasjon f.eks. ganger og trapper skal unngås.
- Energimerking skal fremgå.
- Det skal være mulighet for behovsstyring av varme, belysning og ventilasjon.
- Bygningen skal være utstyrt med solskjerming på solutsatte fasader for å unngå overoppheting og kjølebehov.
- Bygningen skal være utstyrt med separate energimålere for ulike leietakere.
- Bygningen skal ha sykkelparkering og dusjmuligheter.
- Det skal fortrinnsvis være lademuligheter for el-bil/-sykkel.

#### **4.4 Sikkerhet og beredskap**

Leietakers krav med tanke på sikkerhet og beredskap anses i hovedsak å være i tråd med vanlige krav satt til sikkerhet i tilsvarende virksomheter.

##### *Brannvern*

Sikkerhet i tråd med gjeldende byggeforskrifter og brannvernsinstruksjoner, f.eks. rømningsveier. Lokalene skal ha adresserbart brannalarmanlegg.

##### *Områdebeskyttelse*

Leietaker ønsker å leie sentralt lokaliserte lokaler, og vil derfor ikke sette absolutte krav til områdebeskyttelse. Antallet adgangsmuligheter til lokalene bør være begrenset, en evt. sikret/skjernet hovedentre med resepsjon vil være en god løsning.

##### *Innpasseringskontroll*

Mellom ute og inne, og mellom leieobjektets enkelte soner, skal sikkerhet ivaretas med fysiske, organisatoriske og elektroniske tiltak. Både adgangskontroll, ITV-anlegg og innbruddsalarm er relevante virkemidler. Slike systemer skal være satt opp og installert iht gjeldende lovverk der Personopplysningsloven er mest sentral. Dette gjelder spesielt det lovverket pålegger rundt kameraovervåking og adgangskontroll.



## 5 VEDLEGG

Romprogram – vedlegg A

Krav til rom (antall, utførelse mv.) – vedlegg B

Krav til bygningsdeler og tekniske installasjoner – leie av kontorlokaler – vedlegg C