



2018-04-23

Øverhagaen Bo, helse og velferdssenter



KONKURRANSEGRUNNLAG TOTALENTREPRISE

INNHold

1.	KONKURRANSEREGLER	3
2.	ORIENTERING OM PROSJEKTET	3
2.1	Generell orientering.....	3
2.2	Offentlig saksbehandling	4
2.3	Oppdragsgivers organisering av SHA-arbeidet	4
2.4	Fremdrift	5
2.5	Lover og forskrifter	5
2.6	Felles gjennomgang	5
2.7	Språk	5
3.	KONTRAKT	5
3.1	Alminnelige kontraktsbestemmelser	5
3.2	Sikkerhetsstillelse	5
3.3	Forsikring.....	6
3.4	FDV-dokumentasjon og slutfaktura	6
3.5	Indeksregulering.....	6
3.6	Helse, miljø og sikkerhet.....	6
3.7	Tvisteløsning	6
4.	VEDLEGG	7
4.1	Orienterende framdriftsplan	7

1. KONKURRANSEREGLER

For grunnlag for prekvalifisering og konkurranseregler, henvises det til dokumentet kvalifiseringsgrunnlag.

2. ORIENTERING OM PROSJEKTET

2.1 Generell orientering

Plangrunnlag

Hoveddelen av området er regulert til offentlig formål som sykehus og sykehjem. Nedre del, mellom eksisterende sykehjem og Øverhagaen 1 er imidlertid ikke regulert, men er i overordna plan (kommunedelplan for sentrum) markert med offentlig formål. Forholdet til plangrunnlaget er avklart med bygningsmyndighet, og ev. dispensasjonsbehandling fra eldre reguleringsplan og plankrav vil bli del av rammesøknaden som forutsettes innsendt primo juni 2018.

Generelt om dagens Røros sykehjem

Røros sykehjem er bygget i 1981. Driftsformen har vært tilnærmet uendret siden byggeår, bortsett fra en moderat reduksjon av antall plasser i drift. Sykehjemmet er opprinnelig bygget med 52 plasser hvorav 45 plasser er i drift i dag. Badene i sykehjemmet deles mellom to beboere. Dette er i strid med dagens krav til denne typen institusjoner. Sykehjemmet drives derfor på dispensasjon i dag. Ny bruk til helse og omsorgsformål vil kreve at hvert rom får eget badrom. Dette vil medføre behov for en gjennomgående og omfattende planendring og ombygging. Bygningsmassen fikk et lite (ca. 200 m²) tilbygg i 1997 mot nord vest. I 2000 ble det bygget 16 omsorgsleiligheter på ledig tomt i nordvest.

Gjennomføring i to byggetrinn

Det er konkludert med at eksisterende sykehjem skal rives og at nybygget skal gjennomføres i to etapper, slik at en unngår midlertidige løsninger for drift. Det betyr at den sørlige delen gjennomføres som byggetrinn 1, hvoretter beboere og ansatte flytter fra eksisterende sykehjem over i nybygg. Deretter rives det gamle sykehjemmet bortsett fra del med omsorgsleiligheter mot nordvest (fra 2000), og byggetrinn 2 gjennomføres. Det er i de respektive fagkapitler beskrevet hva som er forutsatt av løsninger mhp. rigg og drift (også drift for sykehjemmet) samt provisorier i overgangen mellom de to byggetrinn.

Det vil være noen funksjoner i dagens sykehjem (bla. hjemmetjenesten og fysioterapi) som må flytte over i midlertidige lokaler ved gjennomføring av byggetrinn 2.

Innhold i Øverhagaen Bo -helse og velferdssenter:

I hovedtrekk vil nytt bygg inneholde følgende funksjoner ved full utbygging:

- Behandlingsplasser med 55 HDO (Heldøgns omsorg) og 22 institusjonsplasser med tilhørende funksjoner
- Administrative funksjoner
- Servicefunksjoner med ekspedisjon, forvaltningskontor, kafe/ kantine, flerbrukssal, ergoterapi, frisør og fotpleie, dagsenter og publikumsarealer.
- Fysioterapi med tilliggende areal
- Kapell
- Base for hjemmetjenesten med parkeringskjeller.
- Driftsarealer som lager, renhold, teknisk rom, vaskeri osv.

Sykehjem og omsorgsboliger skal tilfredsstillende Husbankens arealkrav og øvrige krav for å kunne få investeringstilskudd. Alle sykehjemsrom med bad samt omsorgsboliger (totalt 77 stk) er i prinsippet like, men skal for noen enheter være forberedt for å kunne fungere sammen som parleiligheter (med dør mellom).

KONKURRANSEGRUNNLAG

Prosjektet er utviklet i et tett samarbeide mellom Byggeprosjektgruppa og rådgivere, med start våren 2017. Planalternativ og deling i byggetrinn ble vedtatt i kommunestyret den 14.12.2017 og 19.04.2018.

Orientering om prosjektet

Det nye bygget skal oppføres ved bruk av massivtre, stål og betong. Bygget skal videre tilfredsstillende passivhusstandard i henhold til NS 3701:2012 «Kriterier for passivhus og lavenergibygnings-Yrkesbygninger», jfr. eget notat «Energikonsept». Som energiforsyningsløsning for dette prosjektet er det lagt til grunn bruk av fjernvarme levert av Røros E-verk via eksisterende lokalt pelletsanlegg og direkte EL. Den eksisterende energisentralen forsyner også andre omkringliggende bygg.

Bygget oppføres i 2 etasjer med kjeller under deler av bygningsmassen.

På øvre plan vil en via hovedinngangen mot nord komme rett inn i byggets hovedkommunikasjons-åre, som fordeler trafikk til de ulike deler i en lamellstruktur. Først til hjemmetjenesten, administrasjon og fysioterapi samt kapell. Videre to HDO-avdelinger hver med 8 rom og lengst mot sør (byggetrinn 1) tre sykehjemsavdelinger med totalt 22 rom. Sykehjemsrom og HDO-boliger ligger på hver sin side av en midtkorridor, med driftsrom, birom, trapp og heis mm i en midtkjerne mot hovedkommunikasjons-åra.

Fra hovedinngangen på plan 2 kan en via hovedtrapp og øvrige trapper samt heis nå plan 1 med kjøkken, kafé / kantine, flerbrukssal samt dagsenter. Videre er det i samme lamellstruktur fem HDO-avdelinger med totalt 39 rom, hvor de tre avdelingene lengst sør bygges som del av byggetrinn 1. Både dagsenter / kafé / kantine samt HDO-boliger har egne innganger på plan 1 mot vest.

Plan U / kjeller inneholder parkeringsplasser for hjemmetjenesten, lager, boder og div. tekniske rom samt arealer for vaktmester og vaskeri. Hele kjelleren etableres som del av byggetrinn 1.

2.2 Offentlig saksbehandling

Prosjekteringsgruppa for Totalentreprisegruppen ved arkitekt vil sende inn rammesøknad samt søknad til arbeidstilsynet primo juni. Dersom det foreligger vedtak før tilbudsfristen utgår, og dersom det er forhold som må tydeliggjøres som premisser eller kan ha kostnadskonsekvenser, vil dette oversendes som tilleggsinformasjon til denne konkurransen.

I dagens sykehjem i nedre plan mot nord er det et lite tilfluktsrom på ca 100 m². DSB har etter søknad innvilget sletting av eksisterende tilfluktsrom (vedtak dat. 13.02.18) og det er videre av Sivilforsvaret gitt dispensasjon fra tilfluktsromplikten for nytt prosjekt (vedtak dat. 01.09.17).

De omkringliggende områdene rundt Røros bergstad, den såkalte Circumferensen, ble skrevet inn på UNESCOs verdensarvliste i 2010.

Det er avklart at dette gir føringer for byggehøyde og bygningsform mm også for dette prosjektet. Trøndelag Fylkeskommune / kulturminneavdelingen samt byantikvaren er orientert med tegninger og illustrasjoner for valgt alternativ. Antikvariske myndigheter er positive til løsningsforslaget, men vil komme med mer detaljerte tilbakemeldinger som del av byggesak (rammesøknad).

2.3 Oppdragsgivers organisering av SHA-arbeidet

Røros Kommune skal organisere SHA-arbeidet slik at forpliktelser i henhold til Forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og anleggsplasser (Byggherreforskriften) blir ivaretatt.

Byggherren har utarbeidet en SHA-plan som er vedlagt som konkurransedokument.

Byggherren har ansvar for å revidere denne i gjennomføringen av prosjektet.

Avtaler med SHA-koordinator for prosjektering og SHA-koordinator for utførelse blir satt opp i samsvar med byggboksett Norsk Standard 8440 B. Totalentreprenør skal medta SHA-koordinator

KONKURRANSEGRUNNLAG

for prosjektering i sitt tilbud, mens byggherren vil engasjere egen SHA-kordinator for utførelse.

2.4 Fremdrift

Planlagt oppstart er ca. 01.10.2018(kontrakt/oppstart). Det forutsettes at alle arbeider skal være avsluttet og overlevert til byggherren senest innen **28.09.2021**. se vedlegg 7.1 Orienterende framdriftsplan.

Leverandøren skal utarbeide forslag til framdriftsplan med relevante hovedaktiviteter og milepæler og denne skal vedlegges tilbudet. Valgte leverandør er ansvarlig for at omforent fremdriftsplan overholdes av alle sine kontraktsmedhjelpere. Fremdriftsplanen er en del av tildelingskriteriene. Detaljert framdriftsplan skal utarbeides etter kontraktsignering.

2.5 Lover og forskrifter

Det er et absolutt krav at leverandøren skal følge og etterleve alle relevante lover og forskrifter for gjennomføring av avtalen.

Leverandøren plikter å påse at lønns- og arbeidsvilkår hos virksomheten og virksomhetens underleverandører er i overensstemmelse med forskrift om lønns- og arbeidsvilkår i offentlige kontrakter.

Leverandøren plikter på forespørsel fra Byggherre/ eller dens representant å utlevere dokumentasjon på at lønns- og arbeidsvilkår hos ansatte som medvirker til å oppfylle kontraktens innhold.

Brudd på noen av bestemmelsene i forskrift om lønns- og arbeidsvilkår i offentlige kontrakter er å anse som kontraktsbrudd, og vil kunne medføre sanksjoner om tilbakehold av vederlag.

Entreprenøren skal utarbeide egen HMS plan med bakgrunn i oppdragsgivers SHA-plan.

Leverandøren plikter å gjøre seg kjent med innholdet i planen og følge de regler og rutiner som vil gjelde for prosjektet.

2.6 Felles gjennomgang

Etter kontraktsignering skal det avholdes en felles gjennomgang av prosjektet med byggherre, arkitekt, tekniske rådgivere og totalentreprenør med aktuelle UE.

Gjennomgang tar sikte på å skape en felles forståelse av prosjektet mht krav, omfang, utfordringer og muligheter.

2.7 Språk

All skriftlig korrespondanse/dokumentasjon skal gjennomføres på norsk. Videre forutsettes det at ledelse, og ansatte i verneorganisasjonen snakker godt norsk.

3. KONTRAKT

3.1 Alminnelige kontraktsbestemmelser

Som alminnelige kontraktsbestemmelser gjelder NS 8407 Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser.

3.2 Sikkerhetsstillelse

Det kreves vanlig bankgaranti for bygg og anlegg for denne avtalen.

KONKURRANSEGRUNNLAG

Garantien skal være mottatt av byggherren før første utbetaling av honorar. Byggherren stiller ikke sikkerhet.

3.3 Forsikring

Entreprenør skal ha de nødvendige forsikringer i NS 8407.

3.4 FDV-dokumentasjon og slutfaktura

FDV-dokumentasjon, 1 utgave i ringpermer og 1 CD eller minnebrikke, skal være levert og godkjent av byggherren ved ferdigstilling. Slutfaktura vil ikke bli utbetalt før slik dokumentasjon foreligger.

3.5 Indeksregulering

Kontraktssummen indeksreguleres etter totalindeksmetoden i henhold til NS 8407 pkt 26.2. Alternativt kan byggherre benytte seg av opsjon på fastpris for indeksregulering for hele byggeperioden.

3.6 Helse, miljø og sikkerhet

Se vedlagt SHA-plan

3.7 Tvisteløsning

Dersom ikke annet er avtalt eller avtales, skal tvister som oppstår som følge av kontraktsforholdet avgjøres ved rettergang for de ordinære domstoler.

For kontrakter med utenlandske leverandører avtales Trondheim tingrett som vernetting. Tvisten behandles etter norske prosessuelle og materielle regler.

4. VEDLEGG

4.1 Orienterende framdriftsplan