



**HALDEN**  
KOMMUNE



## KONKURRANSEGRUNNLAG

### DEL 2

Åpen anbudskonkurranse  
etter forskriftenes del I og III

for anskaffelse av

**Arkitekt, landskapsarkitekt og prosjekteringsgruppe**  
**Os Halden, skisseprosjekt for ny skole og idrettsarena**

Dato:27.06.2018

Rev:

Konkurransesgrunnlagets del 2 består av:

|   |                                |   |
|---|--------------------------------|---|
| A | Generell del                   | A.1 Innledning<br>A.2 Kontraktarbeidets omfang<br>A.3 Gjennomføringsmodell                              |
| B | Kontraktbestemmelser           | B.1 Almennlige kontraktbestemmelser<br>B.2 Spesielle kontraktbestemmelser                               |
| C | Krav og grunnlagsdokumentasjon | C.1 Rom- og funksjonsprogram<br>C.2 Teknisk program<br>C.3 Energi, miljø og inneklima<br>C.4 Planstatus |
| D | Fremdrift                      |   |
| E | Vederlag og utgiftsdekning     |   |

## A. GENERELL DEL

### A.1 Innledning

Det skal prosjekteres og bygges en ny barne- og ungdomsskole i sentrum av Halden på Os-tomten hvor Os skole ligger i dag. Os skole sitt bygg fra 1914 skal i denne konkurransen bevares og integreres som en del av ny 1-10 skole. Ved bevaring av eksisterende skole er det fasadene og det arkitektoniske uttrykket som er viktig å bevare. Det betyr at dagens rominndeling kan endres for å tilpasses areal- og funksjonsprogrammet på best mulig måte.

Prosjektet skal samle elevene fra Os og Rødsberg skoler. Tomten er 16 daa (16.000 m<sup>2</sup>) og består av Halden bad, «Baardsen-bygget» og Os skole med tilhørende SFO og gymsal. «Baardsen-bygget» skal i tillegg til gamle Os skole beholdes, det er et område på 2 daa, mens øvrig bebyggelse på tomten skal rives. Riving skal gjennomføres som en separat forberedende entreprise.



Figur 1: Reguleringsområdet med Os-tomten i rødt

Skolen skal dimensjoneres for 660 elever. Anbefalingen for uteareal per elev er 35 m<sup>2</sup>, men med en tomt på bare 14 da der det skal bygges både idrettshaller og skole vil dette ikke være mulig. Det gir føringer om høy kvalitet på utearealet, med fokus på aktiviteter og innhold som kompensere for manglende areal. Man er åpen for å benytte takarealer for å oppnå en større skolegård. Dersom en tar i bruk takarealer håper en å kunne få til rundt 15 m<sup>2</sup> uteareal pr elev.

Tomten ligger inntil fylkesvei 21 og 22 med en årlig døgntrafikk på opp mot 17.000 biler. Dette påvirker tekniske installasjoner og plassering av skolebygget i forhold til luftforurensning og støy.

Det skal i tillegg til en skole prosjekteres og bygges en idrettshall med to håndballflater og fasiliteter for eliteserierhåndball med publikumskapasitet på ca. 2000 plasser, samt tilliggende basishall for turn. Det skal ikke legges til rette for parkering bortsett fra for nødvendige plasser for varelevering og HC parkering.

På bakgrunn av tomtens begrensede størrelse vil man måtte prosjektere skolen og idrettsarena som en helhet med sambruksgevinster og arealeffektive løsninger. Sentrumsplanen setter en øvre grense på 14 meters byggehøyde i området.

Oppdragsgiver har i rom- og funksjonsbeskrivelsen anslått et totalt areal. Det er en forutsetning for prosjektgjennomføringen at leverandøren tilbyr en løsning uten vesentlige avvik fra arealrammen i rom- og funksjonsbeskrivelsen.

Anlegget skal være noe mer enn bare en skole og en idrettshall. Det vil øke tilbudet til innbyggerne på flere arenaer og være mer tilpasningsdyktig til framtidige endringer i skolestrukturen. Samarbeid mellom skolen, idretten, frivillige lag og organisasjoner- flere møteplasser via idrettshall, kantine/kafe skal legge til rette for økt samhold og relasjoner i alle aldersgrupper.

Kommunen ønsker å engasjere prosjekteringsgruppe bestående av arkitekt, landskapsarkitekt, brannrådgiver, bygg-ingeniør, elektro-ingeniør og VVS/energi-ingeniør (heretter kalt leverandøren) for utarbeidelse av utvidet skisseprosjekt av barne- og ungdomsskolen med idrettsarena. Dette ble vedtatt i egen Kommunestyresak 21.06.2018.

Vedlagte linker gir mere informasjon om Halden kommune:

<http://halden.kommune.no/Sider/side.aspx>

<https://www.facebook.com/Halden.kommune/>

## **A.2 Kontraktarbeidets omfang**

I utarbeidelsen av skisseprosjektet skal brukerprosesser forut for skisseprosjektet legges til grunn, i tillegg til at det skal arrangeres møte med brukergruppene underveis slik at endelig utforming av skisseprosjekt er omforent med disse gruppene ved avlevering.

Skisseprosjektet skal avleveres med følgende materiale:

- Situasjonsplan 1:500 med hele tomteområdet innenfor 14 dekar
- Landskapsplan 1:500 som viser konseptforslaget med opparbeidet utomhus-område for skolen og nærmiljøanlegg.
- Planer av alle etasjer og alle bygg i M1:200
- Nødvendige snitt i M1:200
- Fasader i M1:200
- Beskrivelse av byggene og utomhusarealer med materialbruk og energikonsept

- Nødvendige utvendige perspektiver som illustrerer løsningen for tomten i 3D
- Skisser og illustrasjoner i valgfri målestokk som viser konsepter for fleksibel bruk/sambruk mellom idrettsarena, basishall og skole.
- BIM modell beriket med informasjon angitt i BIM manual
- Redegjøre for prosess og måloppnåelse i forhold til krav om bruk av miljø og klimavennlige materialer.
- Redegjøre for måloppnåelse i forhold til forventet energiforbruk
- BREEAM NOR redegjøre for hvilke områder man vil legge til grunn for å oppnå ønsket BREEAM NOR klassifisering i utvikling/ forprosjektfasen.
- Romprogrammets krav til brutto og netto areal skal dokumenteres oppfylt med arealskjema /oversikt for alle romfunksjoner. Bruttoareal skal også oppgis.

### **A.3 Gjennomføringsmodell**

Byggherreutviklet totalentreprise er valgt som gjennomføringsmodell for prosjektet.

Det vil være opsjon på utarbeidelse av konkurransegrunnlag og opsjon på tiltransportering av leverandør til totalentreprenør som kan bli kontrahert i en senere konkurranse.

## **B. KONTRAKTSBESTEMMELSER**

### **B.1 Alminnelige kontraktbestemmelser**

NS 8401:2010 Alminnelige kontraktbestemmelser for prosjekteringsoppdrag legges til grunn for oppdraget med de endringer som fremkommer av spesielle kontraktbestemmelser.

### **B.2 Spesielle kontraktbestemmelser**

De spesielle kontraktbestemmelsene fremkommer av avtaledokumentet, se vedlegg 2.1.

## **C. KRAV OG GRUNNLAGSDOKUMENTASJON**

### **C.1 Areal- og funksjonsprogram**

Det er utarbeidet et areal- og funksjonsprogram (se vedlegg 2.2), som er forankret i brukermedvirkning og som gjenspeiler noen viktige ønsker og behov for skolen og idrettsarenaen.

Det er et krav at areal- og funksjonsprogrammet legges til grunn for skisseprosjektet. Det ønskes at det sees på muligheter for gode arkitektoniske løsninger så lenge de svarer godt på brukerbehovene og holder seg innenfor den økonomiske rammen.

### **C.2 Teknisk program**

Det er utarbeidet et teknisk program (se vedlegg 2.3) som er forankret i brukermedvirkning og som skal legges til grunn for skisseprosjektet.

### **C.3. Energi, miljø og inneklima**

Prosjektet har høye ønsker på energi og miljø, se teknisk program. Følgende punkter sammenfatter disse:

- Klimagassutslipp – reduksjon på 50 % av utslipp fra materialer i forhold til referanse
- Energiforbruk – reduksjon på minimum 50 % i forhold til TEK 17
- Miljødirektoratet (klimasats) og Enova søkes støtte
- Det vurderes å sertifisere prosjektet etter BREEAM NOR Very Good
- Det skal legges vekt på miljøvennlig avfallshåndtering i bygge- og driftsfasen

#### C.4 Planstatus

Planområdet er i gjeldende reguleringsplan fra 1978 regulert til skole, lek og veiareal. Høydebegrensningen er 4 etasjer. Arealet er lavt utnyttet og har en arrondering som forsterker støy/støvproblemer. I sentrumsplanen fra 2017 er arealformålet offentlig bebyggelse og maks byggehøyde 14 m. Området skal detaljreguleres som en del av prosjektet. Planarbeidet skal foregå parallelt med utvikling av prosjektet og er en del av kontraktsarbeidet. Detaljreguleringen må skreddersys til prosjektet som blir valgt og er antatt å kunne bli vedtatt i juni 2019. Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut 01.02.2018.



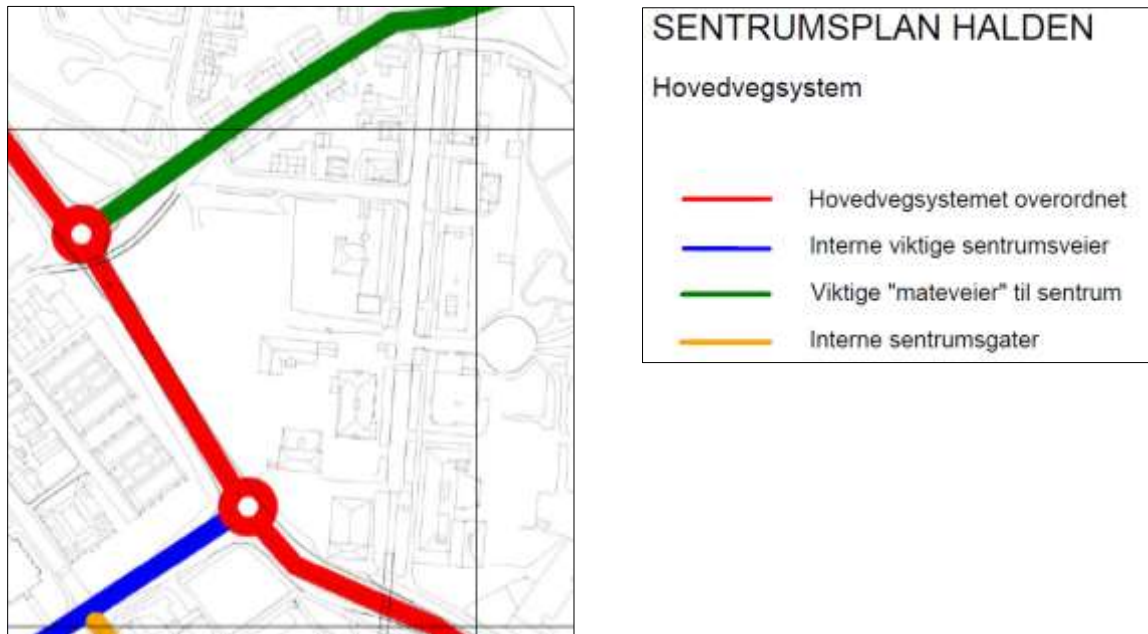
Figur 2 - Foreslått plangrense for planarbeid, "Detaljregulering for Os oppvekstsenter"

Nord for tomten er det et boligområde, langs østsiden og helt sør ligger bygg til sentrumsformål, slik som Halden kommunale voksenopplæring og Institutt for energiteknikk. Helt i sørspissen av tomten på andre siden av FV22 ligger det også en parkeringsplass. Langs sørvestsiden av tomten ligger to store boligblokker.

Tomten ligger inntil fylkesvei 21 og 22 med en årlig døgntrafikk på opp mot 17.000 biler. Dette påvirker tekniske installasjoner og plassering av skolebygget i forhold til luftforurensning og

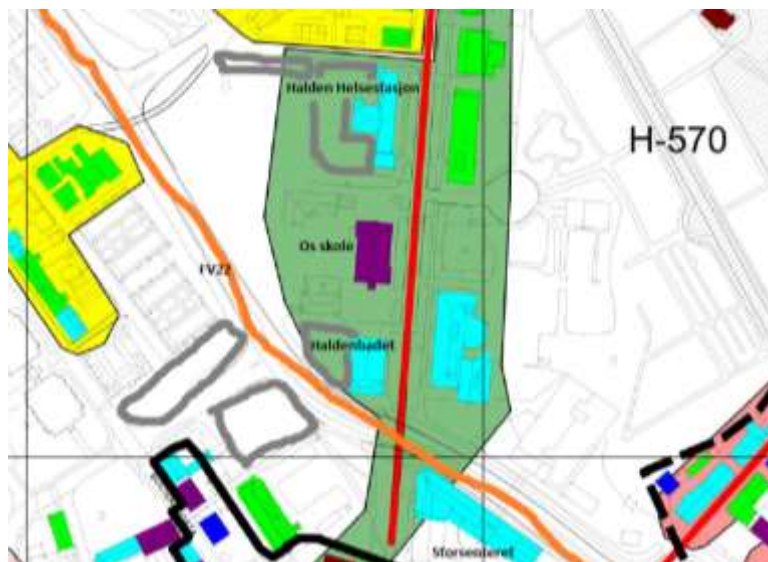
støy. I tillegg er det utfordringer med kødannelse og sikkerhet for gående og syklende. Spesielt kryssing av FV21 og FV22 er en utfordring for skolebarn til og fra Os-tomten.

Langs hele sørvestsiden av tomten ligger FV22, mens på nordsiden kommer Hannibal Sehesteds gate som er en viktig internvei i byen for trafikk fra øst til vest. Fra sentrumsplanen for Halden 2017-2029 finner man tegning av hovedvegssystemet, se utdrag nedenfor.



Figur 3 - Hovedvegssystemet i Halden rundt Os-tomten

Slik tomten er utnyttet i dag er det tre soner med parkering, en rundt Haldenbadet, en rundt Halden Helsestasjon og en liten nordvest på tomten. Se tegning nedenfor hentet fra sentrumsplanen. I tillegg finnes det parkering utenfor næringsbyggene på andre siden av FV22 og i parkeringsanlegget til Storsenteret.



Figur 4 - Eksisterende bebyggelse med tilgjengelig parkering i grått

Se her for informasjon om sentrumsplanen i Halden og regulering av tomten:

<http://halden.kommune.no/Planer/Sider/side.aspx>

## D. FREMFRIFTSPLANLEGGING

Følgende tentative fremdriftsplan er lagt til grunn for prosjektet:

| <b>Aktivitet</b>  | <b>Felles for arena og skole</b> |              |
|---|----------------------------------|--------------|
| Utlysning av konkurransen   | 02.07.2018                       |              |
| Evaluering og valg av leverandør  | Aug-sept.2018                    |              |
| Fase 1 – Skisseprosjekt   | Sept-nov.2018                    |              |
| Kostnadskalkyler og usikkerhetsanalyser                                   | Nov/des.2018                     |              |
| Intern evaluering   | Nov/des.2018                     |              |
| Valg av løsning   | Des.2018                         |              |
| Fase 2 - Oppstart forprosjekt til konkurransegrunnlag for totalentreprise | Des.2018-jan.2019                |              |
| Forslag til reguleringsplan   | Des.2018                         |              |
| Kontrahering av totalentreprenør  | Feb-apr.2019                     |              |
| Fase 3 - Oppstart detaljprosjektering                                     | Mai.2019                         |              |
| Vedtak av reguleringsplan   | Jun.2019                         |              |
| <b>Aktivitet</b>  | <b>Arena</b>                     | <b>Skole</b> |
| Oppstart byggarbeider   | Aug.2019                         | Des.2019     |
| Ferdigstilling  | Aug.2020 (okt.2020)              | Mai.2021     |
| Oppstart  |                                  | Aug.2021     |

Det tas forbehold om endringer.

## F. VEDERLAG OG UTGIFTSDEKNING

Oppdraget honoreres i samsvar med de timesatser som fremkommer av prisskjemaet og med de vilkår som fremkommer av del B Kontraktsbestemmelser.

For skisseprosjektet, og evt utarbeidelse av totalentreprisegrunnlag vil vederlagsmodellen være honorering etter medgått tid. Honorarmodell for en eventuell tiltransport av kontrakten til totalentreprenør, avklares senere.



## VEDLEGG

- 2.1 Avtaledokument
- 2.2 Areal- og funksjonsprogram (foreløpig)
- 2.3 Teknisk program (foreløpig)