

Bilag A1

Orientering om prosjektet og beskrivelse av samspillsprosessen

Innhold

1 Innledning.....	2
2 Orientering om prosjektet.....	2
2.1 Plassering.....	2
2.2 Reguleringsmessige begrensninger.....	3
2.3 Nærliggende bygg.....	3
2.4 Brukernes behov og ønsker.....	3
2.5 Grunnlagsdata, krav og tippemidler.....	4
2.6 utfordringer.....	4
2.7 Tidligere arbeid i prosjektet	5
2.8 Overordnede krav.....	5
2.9 Økonomi	5
Beskrivelse av samspillsprosessen.....	5
3.1. Generelt.....	5
3.2. Samspillsprosessens to faser	6
3.3. Entreprenørens bidrag	6
3.4. Skole og idrettsanlegg i drift.....	7
3.5. Organisering	7
3.6. Utvikling av kontraktsdokumenter og basis for gjennomføringen.....	7

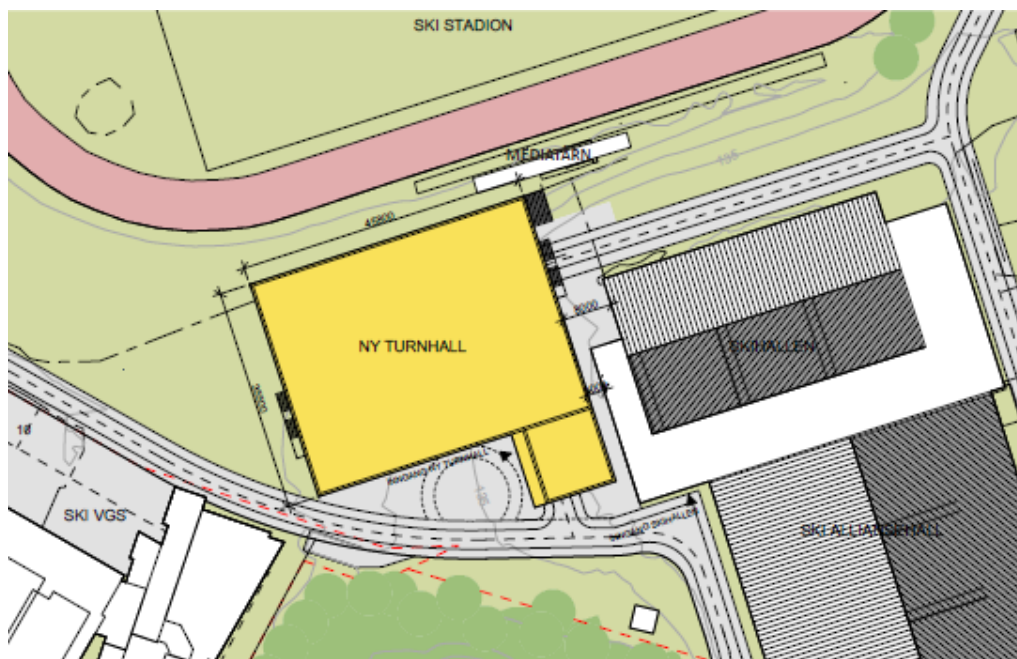
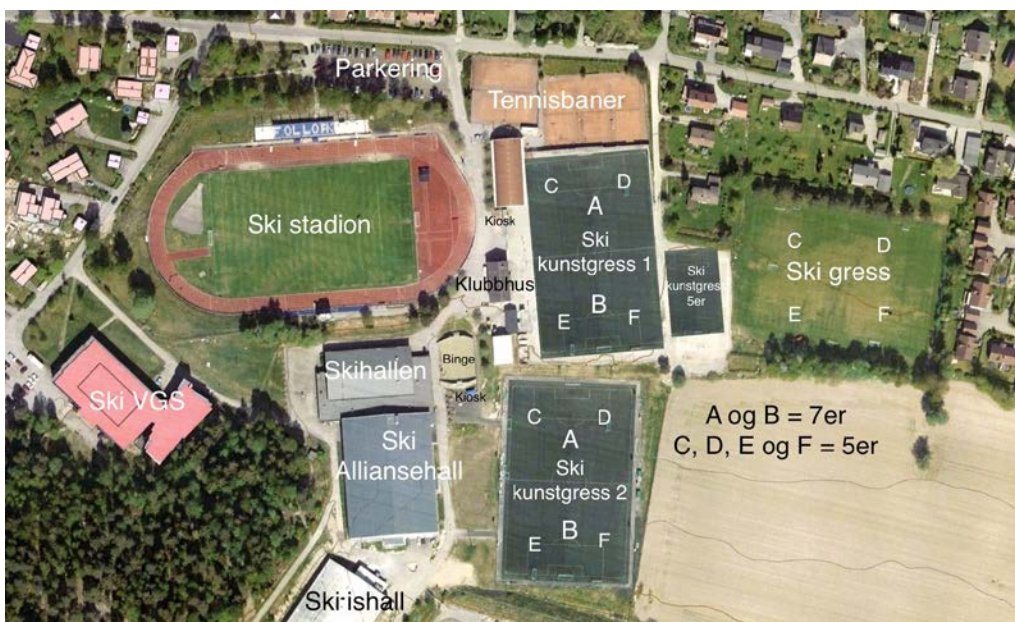
1 Innledning

Prosjektet «Ski turnhall» skal utvikles og prosjekteres som en samspillsentreprise i fase 1, for deretter å gå over i en totalentreprise i fase 2. Dersom det synes mer hensiktsmessig er det åpning for å gå videre med samspillsentreprise også i fase 2. Dette bilaget, bilag A1, inneholder beskrivelse av prosjektet og en nærmere redegjørelse for samspillprosessen.

2 Orientering om prosjektet

2.1 Plassering

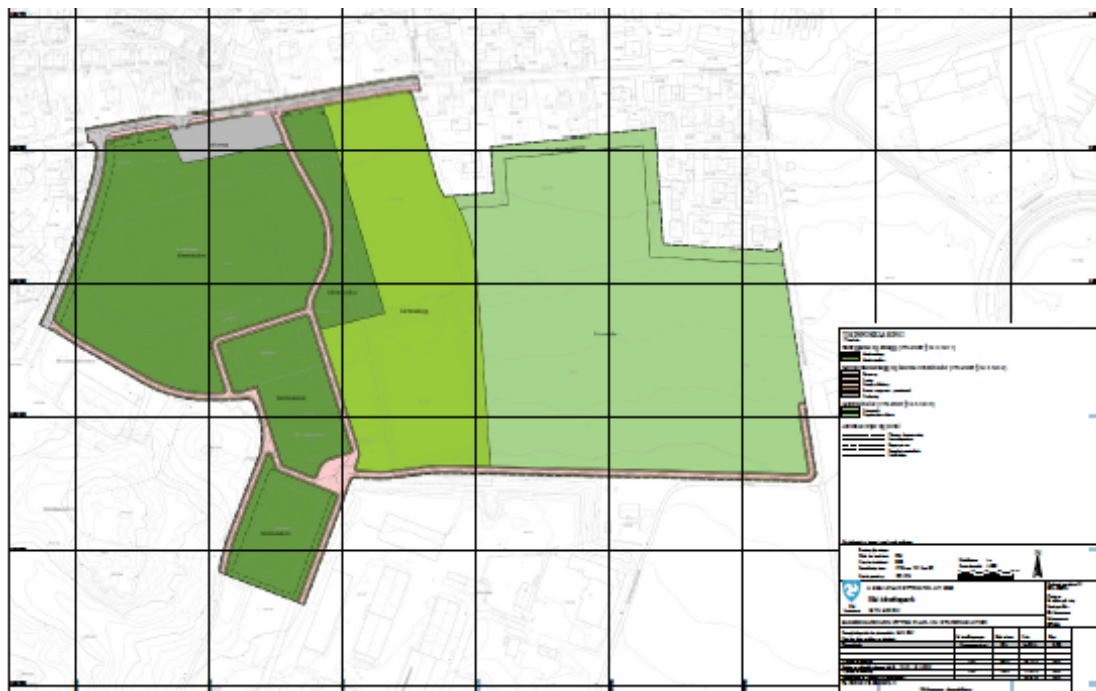
Det er innmeldt behov for en egen basishall for turn i Ski kommune, og det er bevilget midler til dette for 2018 og 2019. SKI IL Turn, Langhus IL Turn og Kolbotn Turn er tre uavhengige grupper som sammen skal ha tilhold i den nye hallen, og SKI IL Turn vil ha ansvaret for driften av den. Ski turnhall skal plasseres i mellom Skihallen og Ski VGS i Ski idrettspark. Ski idrettspark ligger omtrent 1 km øst for Ski sentrum, midt imellom skole, boliger, næring og friområder. I parken finnes kunstgressbaner, gressbaner, friidrettsbane, tennishall, utendørs tennisbaner, ishall, håndballhaller og klubbhus.



2.2 Reguleringsmessige begrensninger

Dagens reguleringsplan med bestemmelser ble utarbeidet i 2012, og området er regulert til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og grønnstruktur

Bygget er tenkt plassert i et område regulert til bebyggelse og anlegg, idrettsanlegg og stadion. Det er regulert inn en kjørevei der hvor bygget er tenkt plassert, det er søkt om dispensasjon for dette og denne er under behandling. I reguleringsbestemmelsene er det krav om maksimal gesimshøyde 11 m og maksimal takhøyde 12 m for flatt tak.



2.3 Nærliggende bygg

Skihallen og Ski Alliansehaller er to haller bygget inntil hverandre i to forskjellige etapper, og de deler samme inngangsparti. Ski Alliansehaller eies og driftes av Ski Alliansehaller AS, et selskap heleid av Ski IL Alliansen. Hallen består blant annet av to håndballbaner, en dansesal, et klasserom/møterom, garderobefasiliteter og kafeteria. I tillegg har Ski IL håndball og Ski Alliansehaller AS kontorer her.

Skihallen er bygget i 1971. Bygget er eid av Ski Kommune, men driftes av Ski Alliansehaller AS.

Flerbrukshallen består av 1 håndballbane, 1 treningslab og garderobefasiliteter, kafeteria (omgjort til lager) og møterom.

Ski VGS er en videregående skole som eies av Akershus fylkeskommune. Skolen har ca. 600 elever.

2.4 Brukernes behov og ønsker

SKI IL Turn har mer enn 500 medlemmer og representerer en av de største idrettslagene i SKI IL Alliansen. De driver primært med trosskole, men ønsker å starte opp med apparatturn. Dette har ikke vært mulig på grunn av manglende lagerarealer, og det er begrenset hvor mye de kan utvikle seg på eksisterende fasiliteter. I dag arrangeres treninger i gymsaler ved barneskolene i Ski og i Skihallen. Store leiekostnader og mangel på egne arealer skaper blant annet lite fleksibilitet og problemer med å forvalte og vedlikeholde eget utstyr. Drift av kiosk er utfordrende på grunn av mangelfulle

kjøkkenfasiliteter i Alliansehallen. Økende medlemsmasse og større krav til oppfølging skaper behov for egne møterom og kontor til daglig leder. Det ønskes også et motorikkrom med softapparater for de yngste, til bruk for barnehager, fysioterapi for funksjonshemmede.

Langhus IL Turn er en underliggende gruppe under Langhus IL, og har i overkant av 300 medlemmer i alderen 2 - 18 år. I tillegg har de en del voksne medlemmer, samt et zumbaparti. Primært tilbyr de apparatturn, men driver ikke mye med troppsturn pga mangel på kapasitet og plass. Treninger blir arrangert på gamle Vevelstad ungdomsskole, i tillegg til av og til å leie Leirskallen turnhall og Ski ballettskole. For allsidig turn og troppsturn har de sammenfallende behov med SKI IL Turn. For apparatturn trenger de bedre kapasitet på permanent oppmonterte turnapparater, flere av disse tilknyttet skumgrop.

Begge gruppene har store utfordringer knyttet til de eksisterende treningsfasilitetene. De har begge behov for mer kapasitet og en bedre tilpasset hall. Lange ventelister peker på økende behov for utbedring fremover. Ønsket er en turnhall som synliggjør idretten, og som kan være en inspirasjon for å rekruttere flere turnere. Mindre preg av "bomberomsidrett", og "mer vindusflater enn det man vanligvis ser på andre typer flerbrukshaller".

2.5 Grunnlagsdata, krav og tippemidler

Hallstørrelse

I Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet (Det kongelige kulturdepartement) fra 2017 stilles det krav til at basishallen skal ha størrelse 25 x 45 meter (1125m²) dersom prosjektet skal få best spillemiddeldekning pr. m². I tillegg er det krav på 9 m fri takhøyde. Dette er den største typen basishall, og prosjektet baserer seg på denne størrelsen for å få plass til alle funksjonene turngruppene har behov for. Det skal blant annet være plass til en "tumblingbane", den skal ha et tilløp på 16 m, tumblingbane på 15 m, landingsmatte på 6 m, og 1 m sikkerhetsklarering i begge ender. Totalt blir dette 39 m.

Klubblokale

Det stilles ingen krav til størrelse på klubblokale for å få tildelt tippemidler. Det er tenkt kombinert klubblokale og undervisningsrom i prosjektet.

Garderober

Erfaringsmessig blir garderober lite brukt, i og med at barna ofte dusjer hjemme. Derimot er det behov for en stor grovgarderober for sko og ytterklær. I bestemmelsene om tilskudd er det krav om ett sett garderober på tilsammen minst 70 m², så prosjektet legger i utgangspunktet dette arealet til grunn. I prosessen har det kommet frem at dette allikevel kan være noe smått i og arealet må økes

Aktivitetssal

Brukerne har ønsket et motorikkrom (aktivitetssal) på ca 350 m², bestemmelsene om tilskudd skiller mellom aktivitetsrom på 250 m² og 500 m².

Lager

Lager over 50 m² er tilskudsberettiget.

2.6 Utfordringer

Trang tomt er en av de største utfordringene i prosjektet. Det begrensede arealet gjør at flere funksjoner trolig må plasseres i kjeller eller plan 2.

Byggeplassen vil ligge midt imellom en videregående skole og en idrettspark i drift. Dette må spesielt hensynstas i forbindelse med transport og støy. Det er gangforbindelse mellom skolen og idrettsparken i dag, en slik forbindelse må være ivare tatt igjennom byggeprosessen.

2.7 Tidligere arbeid i prosjektet

Det har blitt utarbeidet en mulighetsstudie av Jostein Rønsen Arkitekter AS vinteren 2017. I mulighetsstudien ble flere ulike plasseringer av hallen vurdert, og man konkluderte med at en selvstendig hall ved siden av Skihallen var det beste alternativet. Det ble også utarbeidet et overordnet romprogram.

Våren 2018 gjennomførte WSP Engineering AS et forprosjekt basert på mulighetsstudien. I forprosjektet ble det utarbeidet et detaljert romprogram sammen med brukerne. Det ble også utarbeidet plantegninger og funksjonsbeskrivelse for totalentreprise. Forprosjektet la opp til total hallstørrelse på ca 3500 m².

Forprosjektet er ikke vedlagt i konkurransegrunnlaget da Ski kommune ønsker at entreprenøren i fase 1 i samarbeid med Ski kommune og brukerne skal gjøre en vurdering og utredning med tanke på best mulig arealutnyttelse. Forprosjektet vil fremvises i Fase 1 og kan benyttes veiledende.

2.8 Overordnede krav

Tek17, NS11005 Universell utforming av opparbeidete uteområder, NS 11001-1 Universell utforming av byggverk - Del 1: Arbeids- og publikumsbygninger. For ytterligere krav henvises til dokumentet

"A 3.1 Overordnet tekniske rammebetingelser". Dette gjøres tilgjengelig for entreprenøren i fase 1.

Ski kommune stiller stadig større krav til miljøvennlige løsninger, effektiv og rask prosjektering og byggeprosess, og lavt CO₂ utslipp. Derfor stilles det krav om bruk av digitaliseringsmetoder for en effektiv prosjektering, klimaoppfølging, og effektiv fremdriftshåndtering i byggefase.

Turnhallen skal tilkobles fjernvarme, og prosjektet skal utføres med fossilfri byggeplass.

Miljøkrav og -hensyn, er utdypet i miljøprogrammet som fremvises i fase 1.

2.9 Økonomi

Fase 1: Forprosjekt og prosjektering er estimert til å være 3 mill. Fase 2: Entreprisekostnader (1-7) er estimert til å være 65 mill.

3. Beskrivelse av samspillsprosessen

3.1. Generelt

Kontrakten gjennomføres som en samspillsentreprise i fase 1. Fase 2 er planlagt som en totalentreprise

(NS 8407), men dersom det synes mer hensiktsmessig er det åpning for å gå videre med samspillsentreprise også i fase 2. Ved samspillsentreprise i begge faser samarbeider partene om utvikling av prosjektet og gjennomføringen. I fase 1 definerer partene i fellesskap prosjektets innhold, optimaliserer løsninger, kalkulerer kostnader og blir enige om en mest sannsynlig kostnad (målpris).

Ved samspill i fase 2 blir de faktiske prosjektkostnadene kompensert i samsvar med samspillsavtalens Bilag B, og overskridelse/underforbruk deles mellom partene 50/50. I Fase 1 skal partene enes om felles målsetting for prosjektgjennomføringen.

Videre forberedes gjennomføring av Fase 2; detaljprosjektering og utførelse.

Ved samspillsentreprise utfører partene arbeidet gjennom en integrert organisasjon med ressurser fra begge parter. Samspill som gjennomføringsmodell forutsetter høy grad av forretningsetikk, tillit og åpenhet.

Formålet med gjennomføringsmodellen er å utnytte de ulike aktørenes kompetanse, bakgrunn, erfaring og ressurser, og at aktørenes samlede kompetanse tilføres prosjektet. Tidlig involvering av de sentrale aktørene gir muligheter for besparelser, verdiskapning og optimalisering av prosjektet. Entreprenørens kompetanse skal komme til nytte i både utviklingen og gjennomføringen av prosjektet, gjennom et samarbeid med byggherrens prosjektorganisasjon og prosjekterende. Entreprenøren kan således påvirke prosjektet på en helt annen måte enn ved en tradisjonell gjennomføringsmodell.

Samspillet skal lede til et gjennomarbeidet og omforent prosjektmateriale med fokus på byggbare, funksjonelle og kostnadseffektive løsninger. Gjennom samspillet vil aktørene belyse sentrale usikkerheter og skape forutsigbarhet ved gjennomføringen, med tilhørende redusert risiko for endringer og merkostnader.

3.2. Samspillsprosessens to faser

Samspillsprosessen er inndelt i to faser: (Tentativt følgende milepæler):

Fase 1: Utvikling, planlegging og prosjektering

Antatt oppstart: November 2018 (umiddelbart etter kontraktsinngåelse)

Ferdigstilling: Februar 2019

Aktørene definerer prosjektet, gjennomfører nødvendig prosjektering før byggestart, utarbeider beskrivelser og kalkyler, estimerer kostnader, utarbeider fremdriftsplan og risikoanalyse med tiltak, målsum, avtale, mm.

Fase 2: Detaljprosjektering og utførelse

Antatt oppstart: 1. kvartal 2019 (Mars 2019)

Ferdigstilling: 2. kvartal 2020.

Gjennomføring av Fase 1 og Fase 2 er nærmere regulert i samspillsavtalen og totalentreprisekontrakten.

3.3. Entreprenørens bidrag

God planlegging av utførelsen er essensielt, spesielt med tanke på byggeplass ved skole og idrettsanlegg i drift, inkludert logistikk og inntransport.

Entreprenøren forventes særlig bidra med kompetanse innenfor:

- Detaljløsninger i prosjekteringen
- Byggbare, funksjonelle og kostnadseffektive løsninger
- Fremdrifts- og produksjonsplanlegging
- SHA-plan
- Økonomistyring og kalkulasjon
- Håndtering av grensesnitt, både innenfor egne leveranser, mot andre leveranser.

Entreprenøren skal gjøre seg kjent med prosjektet og utarbeide en rekke dokumenter i fase 1 som skal danne grunnlag for fase 2.

Videre vil en viktig del av samspillsprosessen være å planlegge gjennomføringen av slutfasen med ferdigstilling av fysiske arbeider før igangkjøring, funksjonstester og idriftsettelse. Prosjektet vil jobbe ihht. NS 6450 og veileder for systematisk ferdigstilling (BA2015). ITB koordinator skal forholde seg til NS 3935.

3.4. Skole og idrettsanlegg i drift

Arbeidene vil foregå med videregående skole i drift som nærmeste nabo, og midt i idrettsparken med trafikk av barn og unge hele dagen. Dette medfører et sterkt behov for tilpasning av prosjektgjennomføringen og koordinering av aktiviteter.

Ved sprengning og støyende arbeider må det være dialog med Ski videregående skole slik at denne type arbeider unngås i eksamensperioder.

3.5. Organisering

Ved samspill i fase 2 skal prosjektet gjennomføres med en felles organisasjon (samspillsorganisasjonen) Jf. Samspillsavtale punkt 9,2 hvor byggherren, entreprenøren og ledende rådgivere og underleverandører er integrert. Samspillsorganisasjonen skal kostnadseffektivt og tidseffektivt forberede og gjennomføre arbeidene, og dermed bidra til å oppfylle partenes forretningsmessige mål.

Tekniske underentreprenører skal gjøre seg kjent med prosjektet fra starten av fase 1.

I fase 2 skal byggherrens prosjektorganisasjon bistå entreprenøren med organisering av ressurser fra bruker i driftsorganisasjonen slik at de tilføres den integrerte organisasjonen. Entreprenøren vil gjennom felles fagmøter få tilgang til driftsorganisasjonens fagkompetanse.

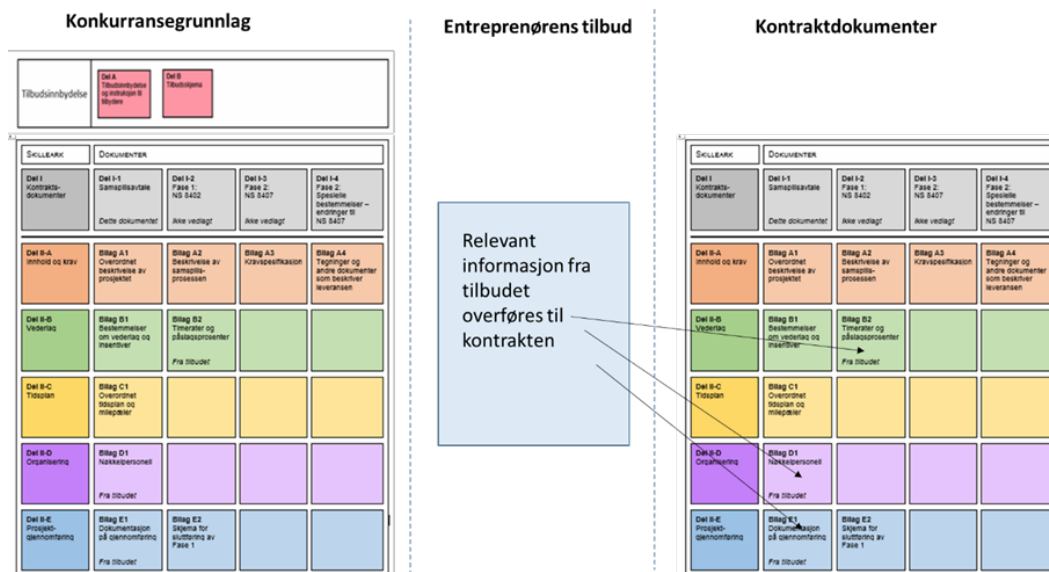
Det vil være opp til partene å endelig definere hvordan samspillsorganisasjonen settes sammen. Det er gitt bestemmelser om dette i samspillsavtalen.

3.6. Utvikling av kontraktdokumenter og basis for gjennomføringen

Gjennomføringsmodellen er basert på at partene i fellesskap skal utvikle prosjektet for å skape størst mulig verdi på en effektiv måte. Dette forutsetter at det er betydelig grad av handlingsrom. Kontrakten er derfor basert på at partene gjennom Fase 1 skal utarbeide de nødvendige dokumenter som skal gjelde for gjennomføringen. Det vil således foregå en gradvis utvikling av prosjektets basis og dokumenter.

Utviklingen av kontrakten fremkommer av samspillsavtalen.

Figuren nedenfor illustrerer utviklingen fra konkurransegrunnlag til kontrakt:



Figuren nedenfor illustrerer utviklingen fra kontrakt til underlag for Fase 2:

