

FRØYA KOMMUNE

BILAG 1 – KRAVSPESIFIKASJON

(HØRINGSUTKAST)

Svømmeanlegg og bibliotek – OPS-kontrakt

Dokument	Bilag 1 – Kravspesifikasjon
Tilhører	OPS-kontrakt – Frøya kommune
Dato	Mai 2026

1. Innledning og formål

Denne kravspesifikasjonen beskriver Frøya kommunes funksjonelle minstekrav til svømmeanlegget som skal leveres under OPS-kontrakten. Biblioteket er en opsjon som prises separat, jf. nedenfor.

Kravene er formulert som funksjonskrav. Med mindre annet uttrykkelig fremgår av kravspesifikasjonen, er alle krav absolutte minstekrav. Tilbud som ikke oppfyller samtlige krav vil bli avvist. Leverandøren står fritt til å velge tekniske løsninger som oppfyller kravene, med mindre annet er eksplisitt angitt, og skal i sitt tilbud dokumentere hvordan hvert krav er ivaretatt.

Kommunen betaler en fast årlig leie som justeres gjennom ytelsesbasert betaling – det vil si at leien reduseres automatisk dersom avtalt tilgjengelighet eller kvalitet ikke leveres. Dette vil bli nærmere spesifisert i egen fratrekksordning.

Kommunen redegjør i sin beskrivelse nedenfor kun for egne behov knyttet til drift og egne ansattes behov. Tilbyder må i sitt tilbud ivareta øvrige egne ansatte og organisering og drift av bygget for øvrig, for eksempel tilrettelegging for nødvendige tekniske rom, renholdsstasjoner, ansattefasiliteter etc.

Kommunen er åpen for et flerfunksjonelt bygg som integrerer svømmeanlegg og eventuelt bibliotek med andre kommersielle eller offentlige funksjoner, herunder kontorer, behandlingsrom, boliger eller annen virksomhet. Dette kan styrke det kommersielle grunnlaget for prosjektet og bidra til et mer robust og levedyktig anlegg over tid. Slike tilleggfunksjoner skal ikke påvirke kommunens brukstid, kravene i denne spesifikasjonen eller anleggets funksjonalitet negativt.

Kontraksperiode og kjøpsopsjon

Kontraksperioden er 50 år fra åpningsdato. Kommunen har opsjon på å kjøpe anlegget ved utløp av kontraksperioden. Nærmere vilkår for kjøpsopsjonen reguleres i kontrakten.

Bibliotek som opsjon

Biblioteket er en opsjon i denne anskaffelsen. Leverandøren skal oppgi separat pris for bibliotekdelen i henhold til kravene i punkt 4. Tildeling skjer på grunnlag av laveste pris for svømmeanlegget alene. Kommunen kan utløse bibliotekopsjonen innen 30 dager etter kontraktssinngåelse.

2. Generelle krav – hele anlegget

2.1 Hovedleveranse

Svømmeanlegget er hovedleveransen i denne anskaffelsen. Dersom kommunen utløser bibliotekopsjonen, gjelder kravene i punkt 4 i tillegg.

2.2 Universell utforming

Hele anlegget skal oppfylle kravene til universell utforming i henhold til TEK17 og diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.

2.3 Regelverksoverholdelse

Anlegget skal til enhver tid oppfylle gjeldende krav i plan- og bygningsloven, TEK17, Helsedirektoratets retningslinjer for bassengbad (IS-0327 med gjeldende revisjoner) og NS-EN 15288-1 og 2 Offentlige bade- og svømmeanlegg.

2.4 Energi og miljø

Anlegget skal oppfylle energikravene i TEK17.

Anlegget skal tilkobles Frøya kommunes fjernvarmesentral på Sistranda, som skal være primærleverandør for energi til oppvarming. Alle kostnader til infrastruktur, tilkobling og vedlikehold av dette skal innlemmes i OPS-kontrakten. Tilbyder kan forutsette at anlegget har tilstrekkelig kapasitet og kontinuitet i energileveransen for hele avtaleperioden. Løpende energikostnader innlemmes som normalt i OPS-kontrakten uavhengig av hvem som står som energileverandør.

2.5 Kapasitet og dimensjonering

Anlegget skal dimensjoneres for bruk av følgende brukergrupper i kommunens brukstid:

Brukergruppe	Antall
Barnehagebarn	270
Grunnskoleelever	560
SFO-barn	140
Omsorgsbrukere	130
Elever Guri Kunna videregående skole	Ca. 320 (fordelt Hitra/Frøya)
Lag og foreninger	Varierende

Dimensjoneringen trenger ikke å ta høyde for at ikke alle brukergrupper benytter anlegget samtidig. Leverandøren skal i sitt tilbud spesifisere hvordan kapasitetskravet er ivaretatt.

2.6 Parkering og atkomst

Anlegget skal ha tilfredsstillende parkeringsdekning i henhold til kommuneplanens arealdel og reguleringsplan for tomten. Minimum antall HC-parkeringsplasser skal oppfylle TEK17. Det skal være trygg og trafiksikker atkomst for gående og syklende, herunder barn. Det skal settes av plass til sykkelparkering med mulighet for fastlåsing av ramme.

3. Svømmeanlegget

3.1 Arealramme

Svømmeanlegget skal ha et samlet nettoareal på minimum 900 m². Mindre areal kan aksepteres dersom leverandøren dokumenterer at alle funksjonskrav er oppfylt innenfor et noe mindre areal og den totale løsningen er bedre egnet.

3.2 Bassengkompleks

Konkurranserbasseng – 25-meters baner

Anlegget skal inneholde seks 25-meters svømmebaner. Banebredde minimum 2,5 meter per bane i henhold til Norges Svømmeforbunds krav. Bassengdybde minimum 1,35 meter i henhold til FINA-standarder for konkurransesvømming.

Terapibad

Anlegget skal inneholde et terapibad. Vanntemperaturen skal kunne holdes i intervallet 33–36 °C. Terapibadet skal ha heis eller rampe for tilgang for rullestolbrukere og bevegelseshemmede. Minimumsareal 75 m² vannflate. Terapibadet skal kunne håndtere 6–10 brukere pluss instruktør samtidig.

Lekepoll for småbarn

Anlegget skal inneholde en lekepoll beregnet for barn i barnehagealder. Maksimal vanndybde 0,4 meter. Vanntemperatur minimum 32 °C. Minimumsareal 12 m². Kommunen åpner for at dersom terapibadet eller deler av det har riktig dybde, også kan brukes som lekepoll.

Badstue

Anlegget skal ha én eller flere badstuer med samlet kapasitet på minimum 10 personer samtidig. Badstuen skal ha tilgang til kaldtvannsdusj eller nedkjøling i umiddelbar nærhet.

3.3 Garderober og støttefunksjoner

Anlegget skal ha separate garderober for kvinner og menn, samt minimum én familiegarderobeenhet. Anlegget skal ha minimum to fullverdige HC-/assistansegarderober med rullestoltilpasset dusjplass, toalett og skiftemulighet, tilgjengelig fra bassengområdet i samme etasje.

Total garderobekapasitet minimum 60 personer, 30 for kvinner og 30 for menn. Garderobene trenger ikke å være i samme etasje som badeanlegget. Det må tas høyde for at kommunens ansatte skal benytte garderober, og krav i Arbeidsplassforskriften må følges.

I tilknytning til svømmeanlegget skal det være en kiosk, enkel serveringsmulighet eller automater. Tilskuerplass med minimum 20 sitteplasser ved konkurranserbasseng, trenger ikke være fastmontert.

3.4 Tekniske krav – bassengvann

Vannkvalitet og vannbehandling skal til enhver tid oppfylle IS-0327 og NS-EN 15288-2. Fullstendig vannbehandlingsanlegg er leverandørens ansvar i hele kontraktperioden.

3.5 Sikkerhet

Anlegget skal oppfylle kravene i Helsedirektoratets retningslinjer for sikkerhet i bassengbad. Livreddingsutstyr, herunder redningsstenger, kasteline og hjertestarter, skal være tilgjengelig og synlig merket. Kameraovervåkning av bassengarealer for sikkerhetsformål skal installeres i henhold til personvernregelverket.

4. Biblioteket (opsjon)

Biblioteket er en opsjon som prises separat. Kravene i dette punktet gjelder kun dersom kommunen utløser opsjonen.

Biblioteket skal oppfylle kravene i lov om folkebibliotek og utformes med utgangspunkt i Kulturrådets veiledende normer for bibliotekplanlegging, samt TEK17. Utformingen skal legge til rette for at biblioteket kan fungere som offentlig møteplass og arena for kunnskap, kultur og aktivitet. Leverandøren skal tilby et åpent og uinnredet areal som møter kravene og fyller funksjonene nedenfor.

- Samlet nettoareal minimum 500 m²
- Trådløst nettverk med full dekning, minimum 100 Mbit/s
- Aktivitetssonen skal tilrettelegges for presentasjoner og arrangementer med nødvendig AV-infrastruktur
- Enkel kaffekrok med selvbetjent automat
- Personalområde med arbeidsplasser for minimum 2 ansatte, pauserom og eget toalett
- Bygget skal tilrettelegges teknisk for meråpen drift, herunder infrastruktur for adgangskontroll, kameraovervåkning og nødkommunikasjon. Kommunen leverer og drifter selve systemene.
- Gulvet må konstrueres slik at det tåler punktbelastning for bibliotekreoler over hele arealet.

5. Drift, vedlikehold og renhold

5.1 Generelt driftsansvar

Leverandøren har fullt driftsansvar for hele anlegget i hele kontraktsperioden på 50 år, inkludert alle tekniske installasjoner, bygningsdeler og utomhusarealer tilknyttet eiendommen. Drift, vedlikehold og renhold er inkludert i den årlige leien. Kommunen skal ikke ha noen ytterligere kostnader knyttet til anleggets tekniske drift.

5.2 Tilgjengelighet – leietakers brukstid

Svømmeanlegget skal være tilgjengelig og operativt for kommunens brukere kl. 08:00–16:00 alle hverdager, med unntak av offentlige helligdager og planlagt vedlikehold. Kommunen som leietaker melder inn brukstid på forhånd. Nærmere bestemmelser om dette fastsettes i kontrakten.

Anlegget skal være klart til bruk ved starten av leietakers brukstid. Med klart til bruk menes at alle definerte fasiliteter er tilgjengelige, rengjort og oppvarmet til avtalt temperatur.

5.3 Renholdsstandard

Renholdsplan for svømmeanlegg skal følge NS-EN 15288-1:2018 og NS-EN 15288-2:2018 – Offentlige bade- og svømmeanlegg – Drift. Dersom bibliotekopsjonen utløses, følger renholdsplan for bibliotekarealer NS-INSTA 800 – Rengjøringskvalitet.