



Time kommune



## VEDLEGG A

### GENERELLE KRAV TIL LEVERANSEN

Prosjekt 3287

Nytt sykehjem Røyrvika, Bryne-

Rådgivertjenester (NS 8402) i forbindelse med  
reguleringsarbeid

Opprettet 11.03.2026

## Innhold

1	Generelle krav til leveransen .....	3
1.1	Generell orientering .....	3
1.2	Utvidet beskrivelse .....	4
1.3	Krav pr. fagområde .....	5
1.3.1	Teknisk rådgiver/ Brukerkoordinator teknisk - Omfang og krav .....	5
1.3.2	RITB / ITB – Omfang og krav .....	6
1.3.3	RiE og automasjon – Omfang og krav .....	6
1.3.4	RiVVS – Omfang og krav .....	6
1.4	Prosjektering .....	7
1.5	Dokumenthåndtering og tegningsutveksling .....	7
1.6	Lover og forskrifter .....	7
1.7	Fremdriftsplan .....	7

# 1 Generelle krav til leveransen

## 1.1 Generell orientering

Time kommune planlegger etablering av til sammen 70 nye sykehjemsplasser fordelt på to byggetrinn i og rundt Røyrvika 10 og 12, 4344 Bryne. Prosjektet er i en tidlig fase og befinner seg i skjæringspunktet mellom programmering og reguleringsarbeid.

Arbeidet med reguleringsendring av «Plan nr. 143, del av Sivdamområdet, Bryne» er igangsatt, og det er lagt opp til endelig vedtak i februar/mars 2027.

Det legges opp til å gjennomføre prosjektet som en totalentreprise med samspillsfase, hvor tilbyder skal levere skisseforslag som en del av konkurransen.

Det er allerede engasjert flere rådgivere (RiB, ARK, LARK, biologisk mangfold, RIA, geoteknikk og miljøteknikk) for å utarbeide sentrale premisser for reguleringsarbeidet, herunder volumskisser, vurdering av gjenbruk og ombruk, utomhusløsninger, grunnforhold og miljøtekniske undersøkelser. I tillegg er det engasjert hydrolog for vurdering av flom- og overvannshåndtering.

I den videre fasen ønsker oppdragsgiver å knytte til seg flere rådgivere, herunder teknisk rådgiver/brukerkoordinator, RIVVS, RIE og RITB/ITB.

Oppdraget er et rådgivnings- og utredningsoppdrag i reguleringsfase, med formål å etablere et godt beslutningsgrunnlag og å utarbeide ytelsesbeskrivelser til konkurransegrunnlag for totalentreprise. Det kan være aktuelt med videre bistand inn i samspillsfasen, men dette vil i så fall måtte avklares særskilt og eventuelt kontraheres som egen ytelse.

Oppdraget skal honoreres etter medgått tid, og reguleres av NS 8402.

Oppdraget omfatter ikke detaljprosjektering, utførelse eller ansvar etter plan- og bygningslovens byggesaksdel.

## 1.2 Utvidet beskrivelse



*Figur 1: Rådhusområdet inkludert Sivdamsenteret og Sivdamheimen*

Planområdet omfatter eksisterende bebyggelse som blant annet består av:

- Sivdamheimen, Røyrvika 12, sykehjem. Bygget ble opprinnelig oppført i 2000, med et påbygg i 2009.
- Sivdamsenteret, Røyrvika 10, bofellesskap. Bygget ble oppført i 1992, og inneholder bokollektiv samt base for hjemmesykepleien. I underetasjen finnes det også et basseng, som nylig er renoveret.
- Time rådhus, Storstova og parkering inngår i gjeldende plan.
- Eksisterende robuste boliger som er etablert på grunnlag av dispensasjon.

Deler av planområdet omfattes av to verneområder, Frøylandsvannet landskapsvernområde og fuglefredningsområde. Det er gitt egne forskrifter til disse områdene.

Det er i og rundt disse to byggene at en utvidelse og videre utvikling av området er planlagt.

Rådhuset, Storstova og byggene i Røyrvika 2, 10 og 12 henter varme fra en felles energisentral i kjelleren i Røyrvika 2, basert på trepellets. I tillegg finnes elektrokjel og gasskjel for spisslast i rådhuset (bygg A).

Alle byggene har vannbåren varme. Det er også installert solcelleanlegg på taket av Sivdamheimen.

Rådgiverne må påregne aktiv deltakelse i møter, herunder:

- koordineringsmøter mellom fagene
- møter med oppdragsgiver
- møter med brukergrupper
- eventuelle arbeids- og avklaringsmøter knyttet til reguleringsarbeidet

Rådgiverne skal arbeide tett med prosjektleder i Time kommune som har det overordnede ansvaret for prosjektet.

Møtevirksomhet inngår som en naturlig del av oppdraget.

Leveransene skal gi et godt beslutningsgrunnlag i reguleringsfasen, og skal videre kunne benyttes i utarbeidelse av konkurransegrunnlag. Leveransene gir ingen fortrinn i senere anskaffelser, og kan brukes fritt av oppdragsgiver i videre plan- og prosjektarbeid.

## **1.3 Krav pr. fagområde**

### **1.3.1 Teknisk rådgiver/ Brukerkoordinator teknisk - Omfang og krav**

Teknisk rådgiver / brukerkoordinator teknisk skal ha en sentral rolle i å koordinere og lede de tekniske brukergruppene i prosjektet.

Oppdraget omfatter:

- planlegging og gjennomføring av møter i tekniske brukergrupper
- innkalling av relevante ressurser og fagpersoner
- tilrettelegging for gode beslutningsprosesser
- utarbeidelse av strukturert beslutningsgrunnlag fra brukergruppene

Beslutningsgrunnlaget skal danne grunnlag for videre arbeid med ytelsesbeskrivelser, som skal inngå i konkurransegrunnlaget for totalentreprise.

Rådgiver skal bidra til å sikre en helhetlig forståelse av tekniske løsninger på tvers av fag, og identifisere sammenhenger, grensesnitt og konsekvenser av ulike valg.

Vi søker en positiv rådgiver som har:

- gode lederegenskaper og evne til å drive prosesser fremover
- god teknisk forståelse av tekniske installasjoner i bygg
- evne til å se helhet og sammenhenger mellom ulike fag
- god struktur og gjennomføringsevne
- en løsningsorientert og samarbeidsorientert tilnærming.

Det kan være aktuelt at samme person ivaretar rollen som teknisk rådgiver/brukerkoordinator og ett av de øvrige fagene, forutsatt at dette ikke går på bekostning av rolleutøvelsen.

Foreløpig er det etablert følgende brukergrupper innen teknisk:

- Brukerstyre teknisk
- Brukergruppe for tekniske installasjoner generelt
- Brukergruppe for dør og beslag (brann, adgangskontroll og velferdsteknologi)
- Brukergruppe for SD-anlegg og styring
- Brukergruppe energi

Oppdraget omfatter koordinering og beslutningsstøtte, og innebærer ikke prosjekteringsansvar.

Teknisk rådgiver/brukerkoordinator må regne med fysisk oppmøte på møter og befaringer i Time kommune, og reisetid/kostnader skal være inkludert i timeprisen.

### **1.3.2 RITB / ITB – Omfang og krav**

Rådgiver skal ha en sentral rolle i å sikre helhetlig samordning av de tekniske installasjonene.

Oppdraget omfatter:

- deltakelse i brukergrupper
- overordnet koordinering av tekniske fag
- identifisering av systemgrensesnitt og samspill mellom fagene
- bidrag til struktur og krav for tekniske anlegg i ytelsesbeskrivelse
- rådgivning knyttet til funksjoner, samhandling og styring av tekniske systemer

Rådgiver skal ha god kjennskap til gjeldende NS og bidra til at tekniske løsninger fremstår som helhetlige og gjennomførbare i senere faser.

Oppdraget omfatter ikke detaljprosjektering eller oppfølging i byggefasen.

### **1.3.3 RiE og automasjon – Omfang og krav**

Rådgiver skal bidra til overordnede vurderinger av elektrotekniske anlegg og automasjon i prosjektet.

Oppdraget omfatter:

- deltakelse i brukergrupper
- vurdering av prinsipielle løsninger for elkraft, belysning og nødlys
- dør og beslag (brann, adgangskontroll og velferdsteknologi)
- overordnet vurdering av automasjon og SD-anlegg
- identifisering av grensesnitt mot øvrige tekniske fag
- bistand i tekniske brukergrupper

Rådgiver skal delta i brukergrupper og bidra til å utarbeide beslutningsgrunnlag som skal inngå i ytelsesbeskrivelsen for sitt fag. Rådgiver skal også utarbeide ytelsesbeskrivelse for sitt fag som skal legges ved konkurransegrunnlaget.

Oppdraget omfatter ikke detaljprosjektering.

### **1.3.4 RiVVS – Omfang og krav**

Rådgiver skal bidra med overordnede vurderinger av VVS-tekniske løsninger i prosjektet.

Oppdraget omfatter:

- deltakelse i brukergrupper
- vurdering av prinsipielle løsninger for ventilasjon, varme og sanitær
- vurdering av systemvalg med tanke på drift, fleksibilitet og robusthet
- identifisering av grensesnitt mot øvrige tekniske fag

Opprettet 11.03.2026

Rådgiver skal delta i brukergrupper og bidra til å utarbeide beslutningsgrunnlag som skal inngå i ytelsesbeskrivelsen for sitt fag. Rådgiver skal også utarbeide ytelsesbeskrivelse for sitt fag som skal legges ved konkurransegrunnlaget.

Oppdraget omfatter ikke detaljprosjektering.

## **1.4 Prosjektering**

Rådgiver har ansvar for sine faglige vurderinger, analyser og utredninger innenfor oppdragets omfang. Oppdraget omfatter ikke teknisk detaljprosjektering.

Rådgiver skal, i tillegg til å delta og/eller lede brukergruppemøter, påregne deltakelse i prosjekt- og prosjekteringsmøter i tråd med oppdragsgivers behov. Oppdragsgiver kan kreve fysisk deltakelse i alle møter, uten at dette medfører ekstra kostnader for oppdragsgiver.

Det forutsettes at rådgiver er løsningsorientert og samarbeidsvillig gjennom hele oppdraget. ▬

## **1.5 Dokumenthåndtering og tegningsutveksling**

Kommunen benytter Interaxo som dokumenthåndteringssystem. Alle rådgivere vil bli tilknyttet dette systemet, og kommunikasjon samt levering av rapporter og tegninger skal skje gjennom dette. Oppdragsgiver administrerer dokumenthotellet.

## **1.6 Lover og forskrifter**

Leverandøren har ansvar for å ivareta krav gitt i gjeldende lover, forskrifter og normer som kommer til anvendelse.

## **1.7 Fremdriftsplan**

Det er utarbeidet en fremdriftsplan og det forutsettes aktivt engasjement og medvirkning fra rådgiverne.

Reguleringsendringen planlegges ferdig med endelig vedtak i februar/mars 2027. Parallelt med reguleringsarbeidet skal det utarbeides en ytelsesbeskrivelse for samspill/totalentreprise. Utlysning av samspill/totalentreprise i mars 2027. Samspillfase april-november 2027 Start byggeprosjekt desember 27/januar -28