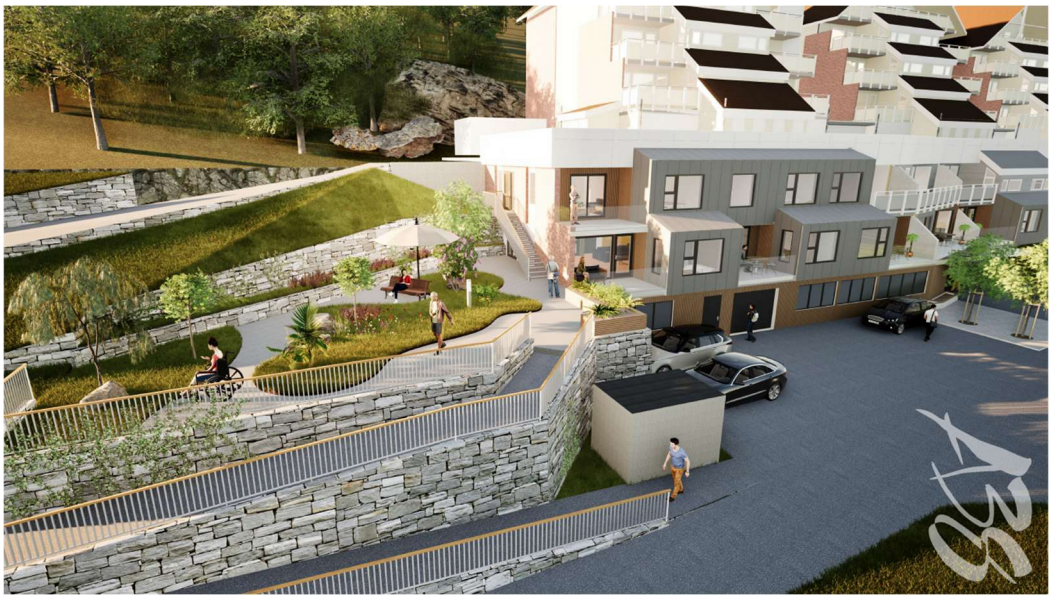
PROSJEKTSPESIFIKK FUNKSJONS- OG YTELSESBESKRIVING

Bustadar for menneske med nedsett funksjonsevne

Hjetlansbakkane Burettslag



1. Formål

Høyanger kommune planlegg etablering av 8 omsorgsbustader med tilhøyrande fellesareal og personalbase i Hjetlandsbakkane burettslag. Prosjektet byggjer på eit gjennomført forprosjekt utarbeidd av Arkitektkontoret A38 og omfattar ombygging og bruksendring av delar av eksisterande bustadbygg til eit moderne og framtidsretta omsorgstilbod.

Tiltaket omfattar etablering av 7 ordinære omsorgsleilegheiter og 1 avlastingsleilegheit, felles opphaldsareal, sansehage, personalbase med nødvendige støttefunksjonar, parkering og tilrettelegging for velferdsteknologi. Løysingane skal ivareta både bebuarane sine behov for tryggleik, aktivitet og sjølvstende, og dei tilsette sine behov for gode og funksjonelle arbeidsforhold. Prosjektet er utforma med utgangspunkt i Husbanken sine retningsliner for omsorgsbustader og skal optimaliserast med tanke på aktuelle tilskotsordningar.

Prosjektet omfattar ombygging av om lag 1 800 m² eksisterande bygningsmasse fordelt på fleire plan. Arbeidet omfattar mellom anna bygningsmessige tilpassingar, nye tekniske anlegg, oppgradering av heisløysing, etablering av sprinkleranlegg, ventilasjon, elektro- og velferdsteknologiske installasjonar, samt utomhusanlegg med universell utforming. Prosjektet skal gjennomførast innanfor rammene som følgjer av eksisterande konstruksjonar og bygningsmessige forhold, og fleire tekniske og myndigheitsmessige avklaringar vil inngå i det vidare prosjekteringsarbeidet.

Det føreligg eit forprosjekt med teikningsgrunnlag, fagnotat og kostnadsoverslag som dannar grunnlaget for denne konkurransen. Oppdraget omfattar vidareføring av forprosjektet til detaljprosjekt med nødvendige faglege avklaringar, koordinering mellom fag, utarbeiding av nødvendig konkurransegrunnlag og vurdering av eigna entreprise- og kontraktstrategi for vidare gjennomføring av prosjektet.

2. Ytelsesbeskriving

Oppdraget omfattar vidareføring av eksisterande forprosjekt for etablering av 8 omsorgsbustader med fellesareal og personalbase i Hjetlandsbakkane burettslag frå forprosjekt til eit komplett og koordinert detaljprosjekt. Rådgivar skal gjennomgå eksisterande forprosjekt og vidareutvikle dette til detaljprosjektnivå. Prosjekteringa skal omfatte nødvendige avklaringar, dimensjoneringar, berekningar og koordinering mellom fag.

2.1 Prosjektering

Rådgivar skal ivareta nødvendig prosjektering innan alle relevante fagområde og sikre at prosjektet vert utvikla til eit byggbart og gjennomførbart prosjekt med tilfredsstillande kvalitet, kostnadskontroll og framdrift. Prosjektet skal prosjekterast i samsvar med gjeldande lover, forskrifter, relevante NS-standardar og offentlege krav, herunder krav frå Husbanken og Arbeidstilsynet.

Rådgivar skal identifisere og dokumentere behov for dispensasjonar, fråvik eller særskilde myndigheitsavklaringar som er nødvendige for gjennomføring av prosjektet. Det skal gjennomførast nødvendige kontrollar av eksisterande forhold og nødvendige avklaringar mot offentlege myndigheiter.

Rådgivar skal utan ugrunna opphald varsle oppdragsgivar om forhold som kan påverke framdrift, kostnad, kvalitet eller prosjektet sine føresetnader.

Detaljprosjekteringa skal omfatte alle nødvendige fagområde og ytingar som er nødvendige for å utvikle prosjektet til eit komplett, koordinert og byggbart prosjekt. Dette omfattar mellom anna arkitektfag, byggtekniske konstruksjonar, VVS-tekniske anlegg, elektrotekniske anlegg, velferdsteknologi, brannprosjektering og utomhusanlegg. Med mindre anna er spesifisert i denne funksjons- og ytelsesbeskrivinga, skal prosjekteringsytingane leverast i samsvar med gjeldande RIF-ytelsesbeskrivingar for dei aktuelle fagområda.

2.2 Prosjekteringsleiing

Prosjekteringsgruppeleiar (PGL) skal ha ansvar for koordinering av alle fag og leiing av prosjekteringsmøta. PGL skal utarbeide framdriftsplan, etablere og følgje opp kvalitetssystem og kontrollrutinar samt koordinere grensesnitt mellom fag. PGL skal etablere hensiktsmessige rutinar for rapportering til oppdragsgivar og sikre løpande informasjon om framdrift, økonomi og risikoforhold. PGL skal vidare koordinere SHA-arbeidet i prosjekteringsfasen.

2.3 Kostnadsstyring

Rådgivar skal gjennom heile prosjekteringsfasen arbeide aktivt med kostnadsstyring og optimalisering av prosjektet. Prosjektet skal utviklast innanfor dei økonomiske rammene som vert fastsette av oppdragsgivar. Eventuelle avvik frå kostnadsramma skal identifiserast tidleg og rapporterast saman med forslag til korrigerande tiltak.

2.4 Brukarmedverknad

Rådgivar skal legge til rette for nødvendig brukarmedverknad gjennom prosjekteringsfasen. Oppdragsgivar vil peike ut representantar frå aktuelle tenesteområde som skal involverast i relevante

avklaringar og vurderingar. Rådgivar skal sikre at innspel frå brukargruppa vert vurdert og dokumentert som del av prosjekteringsarbeidet.

2.5 Husbanken

Oppfylling av Husbanken sine krav og retningsliner er ein grunnleggjande føresetnad for prosjektet. Rådgivar skal dokumentere at løysingane som vert valde understøttar prosjektet sine moglegheiter for finansiering gjennom Husbanken sine gjeldande låne- og tilskotsordningar.

Rådgivar skal vidare bistå oppdragsgivar med nødvendig dokumentasjon og faglege vurderingar knytt til søknad om lån og investeringstilskot frå Husbanken.

2.5 Entreprise- og kontraktstrategi

Som del av oppdraget skal rådgivar gjennomføre ei vurdering av eigna entreprise- og kontraktstrategi for prosjektet i samarbeid med oppdragsgivar.

Vurderinga skal omfatte aktuelle gjennomføringsmodellar og belyse konsekvensar knytt til kostnad, risiko, framdrift, kvalitet, ansvarsforhold og byggherren sitt ressursbehov.

Rådgivar skal gi ei fagleg grunngjeven anbefaling av vidare entrepriseform.

2.6. Konkurransegrunnlag

Rådgivar skal utarbeide nødvendig konkurransegrunnlag tilpassa den entrepriseforma som oppdragsgivar vel å gå vidare med.

Konkurransegrunnlaget skal vere tilstrekkeleg for gjennomføring av anskaffingsprosess og kontrahering av entreprenør.

2.7. Leveransar

Ved avslutta oppdrag skal det liggje føre eit komplett og koordinert detaljprosjekt med tilhøyrande teikningar, beskrivingar, berekningar, kostnadsoverslag, vurdering av entreprise- og kontraktstrategi og anna nødvendig dokumentasjon for vidare anskaffing og gjennomføring av prosjektet.

2.8 Miljø

Rådgivar skal i prosjekteringsarbeidet vurdere løysingar som bidreg til redusert klima- og miljøbelastning gjennom heile bygget sitt livsløp. Rådgivar skal gjennomføre ei systematisk vurdering av eksisterande bygningsdelar og tekniske installasjonar med tanke på bevaring og ombruk. Dersom eksisterande løysingar blir føreslegne erstatta, skal dette grunngjevast med omsyn til teknisk tilstand, funksjon, økonomi eller myndigheitskrav.