KONKURRANSEGRUNNLAG

Del 2 - Prosjektskildring og krav til prosjektutviklinga

Nytt helse- og omsorgssenter

Innhald

1 Bakgrunn og mål for prosjektet 3
1.1 Bakgrunn 3
1.2 Føremålet med anskaffinga 3
1.3 Prosjektmål 3
1.4 Rammer og føringar for prosjektet 3
1.5 Framdriftsmessige mål 4
1.6 Økonomiske mål 4
2 Føresetnader og rammer 4
2.1 Funksjonsrapport 4
2.2 Prosjektstatus ved konkurranseutlysing 5
2.3 Reguleringsmessige føresetnader 5
3 Klima- og miljøkrav 6
3.1 Miljøoppfølgingsplan 6
3.2 Klimagassberekningar 6
3.3 Klimagasskrav for heile bygget 6
3.4 Klimagasskrav til byggjemateriale 7
3.5 Energieffektivitet 7
3.6 Livssykluskostnader (LCC) 8
3.7 Endringsevne og ombruk 9
3.8 Utsleppsreduksjon frå byggjeplass 9
3.9 Miljøkompetanse i teamet 10
3.10 Sorteringsgrad 10
3.11 Kommunalbanken sitt grøne lån 10
4 Ytingsskildring 11
4.1 Overordna 11
4.2 Regulering og offentlege myndigheitstilhøve 11
4.3 Trafikk, logistikk og mobilitet 12
4.4 Arkitektur, funksjon og arealutvikling 12
4.5 Landskap, utomhusanlegg og naturmangfald 13
4.6 Geoteknikk, massehandtering og grunntilhøve 13
4.7 Teknisk prosjektering og systemintegrasjon 14
4.8 Vatn, avløp og overvatn 14
5 Gjennomføring av samspelsfasen 15
5.1 Overordna gjennomføringsmodell 15
5.2 Prinsipp for samspelet 15
5.3 Avgjerdsprosessar 15
5.4 Overgang til fase 2 16
6 Økonomi og prosjektutvikling 16
6.1 Overordna prinsipp 16
6.2 Kostnadsutvikling 16
6.3 Usikkerheit og optimalisering 17
6.4 Avgjerdsgrunnlag for gjennomføring 17
7 Organisering og samarbeid 17
7.1 Prosjektorganisering 17
7.2 Samhandling 18
7.3 Brukarinvolvering 18
7.4 Avgjerder og dokumentasjon 18

1 Bakgrunn og mål for prosjektet

1.1 Bakgrunn

Bakgrunnen for prosjektet er behovet for å utvikle eit framtidsretta helse- og omsorgstilbod som kan møte endra demografiske tilhøve, auka behov for helse- og omsorgstenester og krav til effektiv ressursutnytting.

Prosjektet skal samle sentrale helse- og omsorgsfunksjonar i eit felles anlegg og leggje til rette for samhandling mellom tenester, brukarar, tilsette og lokalsamfunnet.

Nærare skildring av prosjektet sine funksjonar, arealbehov og driftsmessige føresetnader går fram av vedlagd funksjonsrapport.

1.2 Føremålet med anskaffinga

Prosjektet skal gjennomførast som ein samspelsentreprise i to fasar.

Føremålet med anskaffinga er å involvere entreprenøren sin kompetanse tidleg for å sikre gode løysingar, effektiv ressursbruk, realistisk kostnadsnivå og eit robust grunnlag for gjennomføring.

1.3 Prosjektmål

Prosjektet skal:

- etablere eit moderne og framtidsretta helse- og omsorgssenter
- leggje til rette for effektiv tenesteproduksjon og god ressursutnytting
- sikre gode arbeidstilhøve og bidra til rekruttering av helsepersonell
- vareta brukarar, bebuarar, pårørande og besøkande på ein god måte
- leggje til rette for samhandling mellom tenester og fagmiljø
- utvikle eit bygg som er fleksibelt og tilpassingsdyktig over tid
- integrere helse- og omsorgssenteret som ein naturleg del av Gaupne sentrum
- utvikle eit bygg som støttar prosjektets klima- og miljøambisjonar

1.4 Rammer og føringar for prosjektet

Prosjektet skal utviklast innanfor dei rammer og føresetnader som følgjer av kontraktsdokumenta og vedlegga til konkurransen.

Prosjektet gjennomførast parallelt med arbeidet med detaljregulering av utbyggingsområdet. Planstatus, føreliggjande utgreiingar og kjende myndigheitskrav skal leggjast til grunn som premissar for prosjektutviklinga.

Kommunen gjer merksam på at einskilde tilhøve ikkje er endeleg avklart på konkurransetidspunktet. Dette gjeld mellom anna tilhøve som naturleg høyrer heime i den

vidare prosjektutviklinga, optimaliseringa av løysingar og den pågåande reguleringsprosessen. Slike tilhøve skal handterast og avklarast som ein del av fase 1.

Ved utarbeidinga av tilbodet skal leverandøren halde seg til dei rammer og føresetnader som går fram av konkurransegrunnlaget og vedlagde dokumentasjon. Dersom leverandøren føreslår løysingar som utfordrar desse rammene, bør leverandøren synleggjere korleis prosjektet framleis kan gjennomførast dersom dei aktuelle rammene leggjast til grunn.

Prosjektet skal vidareutviklast i samsvar med krav og føringar frå offentlege myndigheiter og andre interessentar, medrekna Husbanken sine krav knytt til investeringstilskot, Helse Førde sine krav til eigne funksjonar og prosjektet sine klima- og miljøkrav.

Oppdragsgivar vil gjennom fase 1 løpande ta stilling til prosjektet si retning, prioriteringar og val av løysingar på bakgrunn av avgjerdsgrunnlag utarbeidd av samspelsentreprenøren.

1.5 Framdriftsmessige mål

Samspelsentreprenøren skal planleggje, koordinere og gjennomføre arbeidet slik at følgjande hovudmilepålar vert oppnådd:

- Fase 1 ferdigstillast innan 31. des. 2027, for påfølgjande politisk handsaming og avgjerd
- Byggestart april 2028
- Sluttfrist april 2030

Arbeidet i fase 1 skal vidare understøtte prosjektet sin planlagde reguleringsprosess, grunnerverv, Husbankprosess og andre myndigheitsavklaringar slik at desse ikkje påfører prosjektet unødige forseinkingar.

Samspelsentreprenøren skal løpande identifisere tilhøve som kan påverke milepålane, foreslå naudsynte tiltak og synleggjere konsekvensar for kostnader, kvalitet, risiko og framdrift.

1.6 Økonomiske mål

Prosjektet skal utviklast innanfor følgjande overordna rammer og målsetjingar:

- Kommunen si investeringsramme for prosjektet er MNOK 765 inkludert byggherrekostnader, meirverdiavgift og sett av usikkerheitsreserve
- Forventa kontraktsverdi for arbeidet til samspelsentreprenøren i fase 2 er om lag MNOK 450 ekskludert meirverdiavgift. Beløpet er rettleiande og skal ikkje oppfattast som bindande for oppdragsgivar.

2 Føresetnader og rammer

2.1 Funksjonsrapport

Funksjonsrapporten skildrar prosjektet sine funksjonar, kapasitetsbehov og driftsmessige føresetnader og utgjer grunnlaget for vidare prosjektutvikling.

Prosjektet sine funksjonar og kapasitetsbehov skal varetakast gjennom utviklinga av prosjektet. Arealopplysningar, disponeringar og løysingsskildringar skal vidareutviklast, utfordrast og optimaliserast gjennom fase 1. Samspelsentreprenøren ventast aktivt å identifisere forbetringsmoglegheiter og alternative løysingar, føresett at prosjektet sine mål, funksjonar og krav vert oppretthalde eller vareteke på ein betre måte.

2.2 Prosjektstatus ved konkurranseutlysing

Prosjektet utviklast parallelt med arbeidet med detaljregulering av utbyggingsområdet.

Oppdragsgivar har før konkurranseutlysing gjennomført eller sett i gang ei rekkje undersøkingar, analysar og utgreiingar som skal danne grunnlag for den vidare prosjektutviklinga. Dette omfattar mellom anna arbeid knytt til trafikk og mobilitet, støy, geoteknikk, overvatn og flaum, skredfare, naturmangfald, matjord, kulturminne, energiforsyning, landskap og andre tilhøve av betydning for prosjektet. Relevante rapportar og utgreiingar følgjer som vedlegg til konkurransen.

Prosjektet er ikkje ferdig regulert på konkurransetidspunktet. Samspelsentreprenøren skal difor vidareutvikle prosjektet innanfor dei rammene og premissane som følgjer av planarbeidet, samstundes som løysinga vert optimalisert og tilpassa avklaringar som skjer gjennom reguleringsprosessen.

2.3 Reguleringsmessige føresetnader

Prosjektet vert utvikla parallelt med arbeidet med detaljregulering av utbyggingsområdet.

Føreliggjande rapportar, analysar og annan dokumentasjon som følgjer konkurransen skal leggjast til grunn for prosjektutviklinga i fase 1.

Samspelsentreprenøren skal byggje vidare på det føreliggjande plan- og utgreiingsgrunnlaget og bidra til vidareutvikling og ferdigstilling av prosjektet innanfor dei rammene som følgjer av reguleringsprosessen og offentlege myndigheiter si behandling av saka.

Tilhøve som vert endra eller avklara gjennom reguleringsprosessen skal handterast som ein del av prosjektutviklinga i fase 1. Samspelsentreprenøren skal identifisere og synleggjere konsekvensar av slike tilhøve for kvalitet, kostnader, framdrift og gjennomførbarheit for prosjektet.

Dersom samspelsentreprenøren føreslår løysingar som utfordrar dei føresetnadene som ligg til grunn for det pågåande reguleringsarbeidet, skal entreprenøren synleggjere korleis prosjektet kan gjennomførast dersom dei aktuelle føresetnadene vert vidareført.

3 Klima- og miljøkrav

Prosjektet skal utviklast og gjennomførast i samsvar med klima- og miljøkrava i dette kapittelet. Krava byggjer på kommunen sitt miljøprogram og skal leggjast til grunn for prosjektutviklinga i fase 1 og den vidare gjennomføringa i fase 2.

3.1 Miljøoppfølgingsplan

Samspelsentreprenøren skal i fase 1 utarbeide ein miljøoppfølgingsplan (MOP) i samsvar med NS 3466 eller tilsvarande standard. Miljøoppfølgingsplanen skal byggje på byggherren sitt miljøprogram og skildre korleis prosjektet sine klima- og miljøkrav skal oppfyllast, dokumenterast, følgjast opp og rapporterast.

Miljøoppfølgingsplanen skal minst skildre:

- roller og ansvar
- relevante klima- og miljøkrav
- tiltak for å oppnå miljømåla
- oppfølging og rapportering
- korrigerande tiltak ved avvik
- vurdering av måloppnåing

Miljøoppfølgingsplanen skal oppdaterast gjennom fase 1 og fase 2 ved behov og ved vesentlege endringar i prosjektet.

Samspelsentreprenøren skal utpeike ein namngjeven ressurs med ansvar for koordinering og oppfølging av miljøoppfølgingsplanen.

3.2 Klimagassberekningar

Samspelsentreprenøren skal i fase 1 gjennomføre klimagassberekningar for alternative løysingar og utvalde bygningsdelar.

Klimagassberekningane skal utførast i samsvar med NS 3720 eller tilsvarande metode og nyttast som avgjerdsgrunnlag ved val av løysingar, konsept og materiale.

For relevante bygningsdelar skal minst to alternative løysingar vurderast og samanliknast. Dersom alternative løysingar ikkje vert vurderte som relevante, skal dette grunngjevast.

Samspelsentreprenøren skal dokumentere kva alternativ som er vurdert, resultata av berekningane og korleis desse har påverka val av løysingar og materiale.

Resultata skal dokumenterast og leggjast fram for byggherren som del av avgjerdsgrunnlaget i fase 1.

3.3 Klimagasskrav for heile bygget

Samspelsentreprenøren skal i fase 1 utarbeide klimagassregnskap og klimagassbudsjett for prosjektet i samsvar med NS 3720 eller tilsvarande metode.

Prosjektet skal prosjekterast og gjennomførast slik at berekna klimagassutslepp for bygget er minst 20 % lågare enn DFØs referanseverdi for sjukeheim berekna etter same metode og berekningsomfang.

Klimagassberekningane skal dokumentere både referanseverdien, berekna utslepp for prosjektet og oppnådd reduksjon i prosent.

Samspelsentreprenøren skal dokumentere kva føresetnader, løysingar, materialval og tiltak som ligg til grunn for berekningane, og korleis klimagassvurderingane har påverka prosjektutviklinga og val av løysingar.

Klimagassbudsjettet skal nyttast som eit aktivt styringsverktøy ved utviklinga av prosjektet og oppdaterast gjennom fase 1 ved vesentlege endringar i prosjektet.

Resultata skal leggjast fram som del av avgjerdsgrunnlaget ved fastsetjing av målpris og overgang til fase 2.

3.4 Klimagasskrav til byggjemateriale

Samspelsentreprenøren skal i fase 1 vurdere og dokumentere klimagassutslepp knytt til sentrale materialval i prosjektet.

Det skal nyttast miljødeklarasjonar (EPD) eller tilsvarande tredjepartsverifisert dokumentasjon ved vurdering av materiala sine klimagassutslepp.

For sentrale materialval skal samspelsentreprenøren vurdere alternative løysingar der dette er relevant og dokumentere kva konsekvensar materialvala har for prosjektet sitt samla klimagassutslepp.

Valde byggjemateriale skal bidra til at prosjektet oppfyller krava i punkt 3.3 og relevante kriterium for Kommunalbankens grøne lån.

Samspelsentreprenøren skal dokumentere korleis materialvala bidreg til å oppfylle desse krava.

3.5 Energieffektivitet

Prosjektet skal prosjekterast og gjennomførast slik at krava til energimerke A vert oppfylt.

Samspelsentreprenøren skal i fase 1 gjennomføre og dokumentere vurderingar av alternative energikonsept, energiforsyningsløysingar og tiltak for reduksjon av energibehov og effektuttak.

Valde energiløysingar skal grunngjevast på grunnlag av energiyting, driftstilhøve, livssykluskostnader og prosjektet sine klima- og miljømål.

Samspelsentreprenøren skal før avslutning av fase 1 dokumentere at den valde løysinga er prosjektert for å oppfylle krava til energimerke A.

3.6 Livssykluskostnader (LCC)

Samspelsentreprenøren skal i fase 1 gjennomføre livssykluskostnadsberekningar (LCC) for alternative løysingar i samsvar med NS-EN 16627 eller tilsvarande metode.

Livssykluskostnadsberekningane skal nyttast som avgjerdsgrunnlag ved val av løysingar som har vesentleg betydning for investeringskostnader, drift, vedlikehald, utskifting eller energibruk.

Det skal minst bli gjennomført alternativvurderingar for:

- energikonsept
- klimaskjerm
- drifts- og reinhaldskonsept
- andre løysingar som vert vurdert å ha vesentleg betydning for bygget sine livssykluskostnader.

For kvart tema skal minst to relevante alternativ bli vurdert og samanlikna. Dersom alternative løysingar ikkje vert vurderte relevante, skal dette grunngjevast.

Livssykluskostnadsberekningane skal omfatte investeringskostnader og relevante kostnader knytt til drift, vedlikehald, utskifting og energibruk gjennom bygget sin forventa levetid.

Løysingar som vert tilrådde vidareført skal som hovudregel vere basert på det alternativet som samla sett gir best tilhøve mellom funksjon, kvalitet, klima- og miljøprestasjonar og livssykluskostnader. Dersom andre alternativ vert tilrådde, skal dette grunngjevast særskilt.

Samspelsentreprenøren skal dokumentere korleis livssykluskostnadsvurderingane har påverka val av løysingar og gjere greie for eventuelle tilfelle der andre omsyn er tillagt større vekt enn resultata frå livssykluskostnadsberekningane.

Resultata skal bli samanstilt i ein rapport som minst skildrar:

- berekningsføresetnader
- vurderte alternativ
- berekningsresultat
- tilrådde løysingar
- avgjerder som er tekne på grunnlag av vurderingane

Rapporten skal leggjast fram for byggherren som del av avgjerdsgrunnlaget ved fastsetjing av målpris og overgang til fase 2.

3.7 Endringsevne og ombruk

Samspelsentreprenøren skal i fase 1 vurdere og dokumentere korleis bygget kan leggjast til rette for framtidige endringar i bruk, organisering og kapasitetsbehov.

Prosjektet skal utviklast med sikte på høg grad av generalitet, fleksibilitet og framtidig tilpassingsevne.

Vurderingane skal omfatte bygget sin generalitet, fleksibilitet og elastisitet, medrekna moglegheita for framtidige ombyggingar, bruksendringar og tilpassingar med avgrensa inngrep i bygningsstruktur og tekniske anlegg.

Samspelsentreprenøren skal identifisere og vurdere aktuelle tiltak som kan bidra til auka endringsevne, framtidig ombyggingsevne og effektiv ressursutnytting gjennom levetida til bygget.

Det skal dokumenterast korleis omsyn til framtidig tilpassing, utskifting, vedlikehald og vidareutvikling av bygningsdelar og tekniske system er vurdert ved val av løysingar.

Samspelsentreprenøren skal dokumentere kva tiltak som er vurdert, kva tiltak som vert tilrådde og korleis vurderingane har påverka dei tilrådde løysingane.

Resultata skal bli dokumentert og lagt fram for byggherren som del av avgjerdsgrunnlaget ved fastsetjing av målpris og overgang til fase 2.

3.8 Utsleppsreduksjon frå byggjeplass

Samspelsentreprenøren skal i fase 1 utarbeide ein plan for reduksjon av klimagassutslepp frå byggeplass og anleggsverksemd. Planen skal danne grunnlag for val av løysingar og fastsetjing av krav til byggefasen i fase 2.

Planen skal omfatte:

- energiforsyning til byggeplassen
- anleggsmaskiner og byggeplassutstyr
- transport av massar, materiale og avfall
- logistikk- og samordningstiltak
- andre tiltak som kan bidra til reduserte klimagassutslepp i byggefasen

Samspelsentreprenøren skal vurdere alternative løysingar og identifisere tiltak som kan redusere klimagassutslepp frå byggefasen samanlikna med ordinær praksis.

For dei tiltaka som vert tilrådde gjennomført skal entreprenøren gjere greie for forventa klimaeffekt, gjennomførbarheit og eventuelle konsekvensar for kostnad og framdrift. Tiltak som vert tilrådde vidareført skal som hovudregel bli innarbeidd i prosjektet sin gjennomføringsstrategi for fase 2, med mindre andre omsyn gir grunnlag for ei anna løysing.

Samspelsentreprenøren skal dokumentere korleis vurderingane har påverka dei tilrådde løysingane for gjennomføring av byggefasen.

Planen skal leggjast fram for byggherren som del av avgjerdsgrunnlaget ved fastsetjing av målpris og overgang til fase 2.

3.9 Miljøkompetanse i teamet

Samspelsentreprenøren skal gjennom fase 1 og fase 2 ha tilgang til naudsynt klima- og miljøfagleg kompetanse for å oppfylle prosjektet sine klima- og miljøkrav.

Kompetansen skal minst dekke:

- miljøoppfølgingsplan (MOP)
- klimagassberekningar
- klimagassvurderingar av materialar
- energieffektivitet
- livssykluskostnader
- ombruk og sirkularitet
- natur- og miljøforhold der dette er relevant

Samspelsentreprenøren skal utpeike ein ansvarleg ressurs for koordinering og oppfølging av klima- og miljøarbeidet i prosjektet.

Den ansvarlege ressursen skal ha relevant kompetanse og erfaring frå tilsvarande oppgåver.

Dersom naudsynt kompetanse vert vareteken av underleverandørar eller eksterne rådgjevarar, skal samspelsentreprenøren dokumentere at kompetansen er tilgjengeleg for prosjektet.

På førespurnad skal samspelsentreprenøren dokumentere kompetansen gjennom CV-ar og referanseprosjekt.

3.10 Sorteringsgrad

Samspelsentreprenøren skal planleggje, prosjektere og gjennomføre prosjektet slik at det vert oppnådd minst 90 % sorteringsgrad for bygg- og anleggsavfall i byggefasen.

Samspelsentreprenøren skal i fase 1 skildre korleis kravet skal bli oppnådd og dokumentert i fase 2.

Oppnådd sorteringsgrad skal bli målt, dokumentert og rapportert til byggherren.

3.11 Kommunalbanken sitt grøne lån

Samspelsentreprenøren skal utvikle prosjektet slik at relevante kriterier for finansiering gjennom Kommunalbankens ordning for grøne lån kan bli oppfylt.

Samspelsentreprenøren skal dokumentere korleis prosjektet sine løysingar støttar oppfylling av dei aktuelle kriteria, og identifisere eventuelle tilhøve som kan påverke prosjektet sin moglegheit til å kvalifisere for slik finansiering.

Dokumentasjonen skal inngå som del av avgjerdsgrunnlaget ved fastsetjing av målpris og overgang til fase 2.

4 Ytingsskildring

4.1 Overordna

Samspelsentreprenøren skal vidareutvikle prosjektet innanfor dei rammer, føresetnader og mål som følgjer av konkurransegrunnlaget, medrekna funksjonsrapporten, reguleringsarbeidet, føreliggjande fagutgreiingar og prosjektet sine klima- og miljøkrav.

Prosjektet blir utvikla parallelt med arbeidet med detaljregulering av utbyggingsområdet. Tilhøve som vert endra eller avklart gjennom reguleringsprosessen skal handterast som ein del av prosjektutviklinga i fase 1. Samspelsentreprenøren skal sikre at prosjektet vert utvikla innanfor dei rammene som følgjer av reguleringsprosessen og dei vedtak som vert gjort av planmyndigheita.

Gjennom fase 1 skal samspelsentreprenøren, i samarbeid med oppdragsgivar, brukarar og andre prosjektdeltakarar, utvikle, vurdere og optimalisere prosjektet sine løysingar, kostnader, framdrift, risiko og gjennomføringsstrategi.

Ved utviklinga av prosjektet skal det takast omsyn til relevante krav og føringar frå offentlege myndigheiter og andre interessentar, medrekna Husbanken sine krav knytt til investeringstilskot, Helse Førde sine krav til eigne funksjonar og areal, og andre krav og rammevilkår som gjeld for prosjektet.

Samspelsentreprenøren skal aktivt identifisere, synleggjere og vurdere konsekvensar av krav, føringar og avklaringar for kvalitet, kostnad, framdrift, reguleringsføresetnader og gjennomførbarheit.

4.2 Regulering og offentlege myndigheitstilhøve

Prosjektet vert utvikla parallelt med arbeidet med detaljregulering av utbyggingsområdet.

Samspelsentreprenøren skal vidareutvikle og ferdigstille det planfaglege grunnlaget som er naudsynt for å realisere valt løysing. Dette omfattar mellom anna plankart, planføresegner, illustrasjonsmateriale og annan dokumentasjon som er naudsynt for planhandsaming og offentleg godkjenning.

Samspelsentreprenøren skal vidareutvikle naudsynte analysar, planar og avklaringar knytt til prosjektet sin utforming, plassering, trafikktilhøve, teknisk infrastruktur, overvasshandtering,

massehandtering, landskap, energi og andre tilhøve av betydning for reguleringsprosessen og gjennomførbarheit for prosjektet.

Vidare skal samspelsentreprenøren sikre naudsynt koordinering mellom prosjektutviklinga og reguleringsarbeidet, slik at dei løysingane som vert utvikla i fase 1 kan bli innpassa i reguleringsplanen og danne grunnlag for offentleg handsaming og godkjenning.

Samspelsentreprenøren skal bistå oppdragsgivar i dialog med offentlege myndigheiter, identifisere tilhøve som kan påverke reguleringsprosessen og synleggjere konsekvensar for kvalitet, kostnader, framdrift og gjennomførbarheit.

Tilhøve som vert endra eller avklart gjennom reguleringsprosessen skal handterast som ein del av prosjektutviklinga i fase 1.

4.3 Trafikk, logistikk og mobilitet

Samspelsentreprenøren skal vidareutvikle og optimalisere løysingar for tilkomst, trafikkavvikling, logistikk og mobilitet på og omkring tomta.

Løysingane skal byggje på føreliggjande trafikk- og mobilitetsanalyser, samstundes som dei blir tilpassa den valte utbyggingsløysinga og andre avklaringar som skjer gjennom reguleringsprosessen.

Samspelsentreprenøren skal mellom anna:

- vidareutvikle løysingar for køyrande, gåande og syklande trafikk
- utvikle løysingar for varelevering, renovasjon, ambulansetransport og annan driftsrelatert transport
- utvikle og dokumentere intern logistikk på tomta
- vurdere og optimalisere løysingar for parkering, hentepunkt og av- og påstiging
- koordinere trafikale løysingar med utomhusområde, landskapsutforming og teknisk infrastruktur

Samspelsentreprenøren skal synleggjere konsekvensar av ulike løysingar for kvalitet, trafikksikkerheit, funksjonalitet, arealbruk, kostnader og gjennomførbarheit.

4.4 Arkitektur, funksjon og arealutvikling

Samspelsentreprenøren skal vidareutvikle dei arkitektoniske, funksjonelle og arealmessige løysingane i prosjektet med utgangspunkt i funksjonsrapporten.

Prosjektet sine funksjonar, kapasitetsbehov og driftsmessige føresetnader skal varetakast gjennom prosjektutviklinga. Samspelsentreprenøren skal samtidig identifisere og vurdere moglegheiter for forbetring, forenkling og optimalisering av arealbruk, funksjonssamanhengar, logistikk og driftsløysingar.

Samspelsentreprenøren skal vidareutvikle bygget sitt volum, plassering, organisering og interne samanhengar slik at prosjektet sine mål om gode butilhøve, føremålstenlege arbeidstilhøve, effektiv drift og god gjennomførbarheit vert vareteke.

Vidare skal samspelsentreprenøren utvikle og dokumentere løysingar for:

- funksjonsfordeling og intern organisering av bygget
- bueiningar, bugrupper og fellesareal
- arbeids- og støttefunksjonar
- interne kommunikasjonsliner og vareflyt
- samanhengar mellom bygg, utomhusområde og omkringliggjande omgjevnader
- fleksibilitet, generalitet og framtidig tilpassingsevne

Samspelsentreprenøren skal synleggjere konsekvensar av alternative løysingar for kvalitet, funksjonalitet, arealutnytting, drift, kostnader, klima- og miljømål og gjennomførbarheit.

4.5 Landskap, utomhusanlegg og naturmangfald

Samspelsentreprenøren skal vidareutvikle og optimalisere prosjektet sine landskapsmessige og utomhusmessige løysingar med utgangspunkt i føreliggjande landskapsanalysar, reguleringsarbeidet og funksjons- og kvalitetsmåla til prosjektet.

Utomhusanlegga skal utviklast som ein integrert del av prosjektet og understøtte bygget sine funksjonar, brukarbehov, trafikale løysingar, drift og vedlikehald.

Samspelsentreprenøren skal mellom anna:

- vidareutvikle utforming og disponering av uteopphaldsareal
- utvikle løysingar for samband mellom bygget, uteområda og omkringliggjande omgjevnader
- vidareutvikle landskapsmessige grep knytt til terrengbearbeiding, vegetasjon og overvasshandtering
- vareta og vidareutvikle naturverdiar og landskapskvalitetar innanfor prosjektområdet
- vurdere løysingar for bevaring og handtering av matjord og andre naturressursar
- koordinere utomhusløysingane med trafikk, logistikk, teknisk infrastruktur og reguleringsarbeidet

Samspelsentreprenøren skal byggje vidare på gjennomførte naturmangfaldsvurderingar, landskapsanalysar og andre relevante fagutgreiingar, og vidareutvikle naudsynte avklaringar som følgje av reguleringsprosessen.

Samspelsentreprenøren skal synleggjere konsekvensar av alternative løysingar for kvalitet, funksjonalitet, landskapsverknad, naturmangfald, drift, kostnader og gjennomførbarheit.

4.6 Geoteknikk, massehandtering og grunntilhøve

Samspelsentreprenøren skal vidareutvikle prosjektet på grunnlag av føreliggjande geotekniske vurderingar, grunnundersøkingar, flaumvurderingar, matjordplan og andre faglege utgreiingar som ligg føre for prosjektområdet.

Samspelsentreprenøren skal vurdere og optimalisere byggplassering, terrengtilpassing, fundamenteringsløysingar og andre tilhøve knytt til grunntilhøve og gjennomførbarheit.

Samspelsentreprenøren skal utarbeide og vidareutvikle løysingar for massehandtering, massebalanse og handtering av matjord i samsvar med prosjektets føresetnader, offentlege krav og føreliggjande planar.

Det skal leggast vekt på å redusere behovet for transport av massar, avgrense ressursbruk og sikre føremålstenleg disponering av overskotsmassar og matjord.

Samspelsentreprenøren skal identifisere geotekniske tilhøve, grunntilhøve, flaumtilhøve og andre risikotilhøve som kan påverke prosjektet sine løysingar, reguleringsføresetnader, kostnader, framdrift eller gjennomførbarheit.

Alternative løysingar skal vurderast når dette kan bidra til betre måloppnåing, redusert risiko, betre ressursutnytting eller meir kostnadseffektiv gjennomføring.

4.7 Teknisk prosjektering og systemintegrasjon

Samspelsentreprenøren skal utvikle, koordinere og integrere prosjektet sine tekniske løysingar slik at bygget fungerer som ein heilheit og oppfyller dei funksjonelle, tekniske og driftsmessige krava i prosjektet.

Prosjekteringa skal gjennomførast tverrfagleg og sikre føremålstenleg samordning mellom arkitektoniske, byggtekniske og tekniske fag.

Samspelsentreprenøren skal identifisere og handtere grensesnitt mellom ulike fag, system og leveransar, og sikre at tekniske løysingar vert utvikla og dokumentert på ein koordinert og etterprøvbar måte.

Samspelsentreprenøren skal etablere ein tydeleg strategi for teknisk koordinering og systemintegrasjon, medrekna organisering av ITB-arbeidet og samordning mellom prosjekterande, utførande og andre involverte aktørar.

Prosjektet sine tekniske løysingar skal utviklast med vekt på driftstryggleik, brukarvennlegheit, energieffektivitet, vedlikehaldsevne og livsløpsperspektiv.

Samspelsentreprenøren skal identifisere tekniske risikoar, vurdere alternative løysingar og synleggjere konsekvensar for kvalitet, funksjonalitet, kostnader, framdrift og gjennomførbarheit.

4.8 Vatn, avløp og overvatn

Samspelsentreprenøren skal utvikle og dokumentere løysingar for vassforsyning, avløp, overvasshandtering og sløkkjevatn i samsvar med prosjektet sine behov, offentlege krav og føreliggjande utgreiingar og vurderingar.

Samspelsentreprenøren skal gjennomføre naudsynte kapasitetsvurderingar og avklaringar knytt til vassforsyning, avløp, overvatn og sløkkjevatn, og identifisere eventuelle avgrensingar, risikoar og naudsynte tiltak.

Overvasshandteringa skal utviklast med vekt på robuste og berekraftige løysingar som varetek krav til tryggleik, funksjonalitet, klimatilpassing og gjennomførbarheit.

Særskilt skal samspelsentreprenøren vurdere og dokumentere løysingar knytt til sløkkjevasskapasitet og eventuelle kompenserande tiltak som følgje av avgrensingar i eksisterande vassforsyning.

Samspelsentreprenøren skal synleggjere konsekvensar av alternative løysingar for kvalitet, kostnader, framdrift, reguleringsføresetnader og gjennomførbarheit.

5 Gjennomføring av samspelsfasen

5.1 Overordna gjennomføringsmodell

Prosjektet skal gjennomførast som ein samspelsentreprise i to fasar.

Fase 1 omfattar utvikling av prosjektet fram til eit avgjerdsgrunnlag som gir oppdragsgivar grunnlag for å ta stilling til vidareføring av prosjektet.

Fase 2 omfattar detaljprosjektering og gjennomføring av prosjektet.

Gjennomføringa av fase 1 og fase 2 vert regulert av dei tilhøyrande avtaledokumenta.

5.2 Prinsipp for samspelet

Samspelet skal byggje på tidleg involvering, openheit og aktiv bruk av partane sin samla kompetanse.

Samspelsentreprenøren ventast å bidra aktivt til utvikling og optimalisering av prosjektet gjennom forslag til løysingar, vurdering av alternativ og stegvis synleggjering av konsekvensar for kostnad, kvalitet og framdrift.

Samspelet skal vere avgjerdsorientert og leggje til rette for at prosjektet vert utvikla på ein strukturert og effektiv måte.

5.3 Avgjerdsprosessar

Samspelsentreprenøren skal utarbeide avgjerdsgrunnlag for tilhøve som krev avklaring eller val frå oppdragsgivar.

Avgjerdsgrunnlag skal skildre relevante alternativ og konsekvensar for kostnad, kvalitet, framdrift og prosjektmål.

Avgjerder skal takast på lågast mogleg nivå og dokumenterast fortløpande.

5.4 Overgang til fase 2

Ved avslutninga av fase 1 skal det liggje føre eit avgjerdsgrunnlag i samsvar med kontrakten for fase 1.

Avgjerdsgrunnlaget skal vere tilstrekkeleg gjennomarbeidd til at oppdragsgivar kan ta stilling til vidareføring av prosjektet, fastsetjing av målpris og inngåing av kontrakt for fase 2.

Prosjektet skal ved avslutninga av fase 1 vere utvikla til forprosjektnivå. Omfanget av prosjekteringa skal vere tilstrekkeleg til å dokumentere prosjektet sin funksjon, kvalitet, tekniske løysingar, gjennomførbarheit, klima- og miljøprestasjonar, framdrift, usikkerheit og kostnadsnivå.

Avgjerdsgrunnlaget skal minst omfatte:

- forprosjekt
- reguleringsmessige avklaringar i den grad desse ligg føre
- oppdatert kostnadsgrunnlag
- forslag til målpris
- framdriftsplan for fase 2
- usikkerheitsanalyse
- klima- og miljøvurderingar i samsvar med konkurransegrunnlaget
- anna dokumentasjon som er naudsynt for oppdragsgivar sin avgjerd om vidareføring av prosjektet

Fase 2 er ein opsjon som oppdragsgivar einsidig kan velje å løyse ut.

6 Økonomi og prosjektutvikling

6.1 Overordna prinsipp

Utvikling av løysing, kvalitet, klima- og miljøprestasjonar, framdrift og kostnad skal skje parallelt gjennom heile fase 1.

Prosjektet skal utviklast med sikte på best mogleg balanse mellom funksjon, kvalitet, klima- og miljøomsyn, framdrift og kostnad. Vesentlege val og avgjerder skal vurderast i eit heilskapleg prosjektperspektiv, der konsekvensar for prosjektet sine mål, kostnader, gjennomførbarheit og langsiktig verdiskaping vert synleggjort.

6.2 Kostnadsutvikling

Samspelsentreprenøren skal løpande utarbeide og oppdatere kalkylar og kostnadsprognosar som grunnlag for prosjektutviklinga.

Samspelsentreprenøren skal skildre og bruke ein tydeleg metodikk for kostnadsstyrt prosjektutvikling. Metodikken skal bidra til at løysingar, kvalitet, klima- og miljøprestasjonar, risiko, framdrift og kostnader vert utvikla og vurdert samla gjennom fase 1.

Alternative løysingar skal vurderast og synleggjerast med konsekvensar for kostnad, kvalitet, klima- og miljøprestasjonar, framdrift og risiko.

Kostnadsarbeidet skal leggje til rette for at prosjektet vert utvikla innanfor dei økonomiske rammene som oppdragsgivar legg til grunn for prosjektet.

6.3 Usikkerheit og optimalisering

Usikkerheit skal bli identifisert, analysert og handtert gjennom heile fase 1.

Samspelsentreprenøren skal aktivt identifisere moglegheiter for forbetringar og optimalisering av prosjektet, medrekna tiltak som kan gi betre måloppnåing, reduserte livssykluskostnader, reduserte klimagassutslepp eller meir effektiv gjennomføring.

Usikkerheit, alternative løysingar og optimaliseringstiltak skal bli dokumentert og inngå som del av avgjerdsgrunnlaget for prosjektet.

6.4 Avgjerdsgrunnlag for gjennomføring

Ved avslutninga av fase 1 skal det liggje føre eit dokumentert og etterprøvbart kostnadsgrunnlag for prosjektet.

Kostnadsgrunnlaget skal vere basert på den løysinga som vert tilrådd vidareført og skal vise sentrale føresetnader, usikre tilhøve og tilhøve av betydning for prosjektet sin økonomi.

Kostnadsgrunnlaget skal danne grunnlag for fastsetjing av målpris eller anna avtalt vederlagsformat for fase 2.

7 Organisering og samarbeid

7.1 Prosjektorganisering

Oppdragsgivar etablerer ein prosjektorganisasjon med naudsynte ressursar for styring, brukarinvolvering og avgjerdstaking.

Samspelsentreprenøren skal stille med eit tverrfagleg team med tilstrekkeleg kapasitet og kompetanse til å gjennomføre fase 1.

Endeleg organisering og bemanning vert fastsett ved oppstart av fase 1.

7.2 Samhandling

Prosjektet skal bli gjennomført med høg grad av samarbeid mellom oppdragsgivar, brukarar og samspelsentreprenøren.

Samspelsentreprenøren ventast å bidra aktivt til utvikling av prosjektet gjennom forslag til løysingar, identifisering av utfordringar og synleggjering av konsekvensar av ulike val.

Samhandlinga skal vere prega av openheit, tillit og felles fokus på prosjektet sine mål.

7.3 Brukarinvolvering

Brukarinvolvering er ein sentral del av prosjektutviklinga.

Oppdragsgivar vil organisere brukarmedverknad gjennom eigne representantar og arbeidsgrupper.

Samspelsentreprenøren skal leggje til rette for at brukarinnspel vert bearbeidd, vurdert og inngår som del av avgjerdsgrunnlaget.

7.4 Avgjerder og dokumentasjon

Avgjerder skal bli dokumentert fortløpande gjennom fase 1.

Samspelsentreprenøren skal utarbeide naudsynt avgjerdsgrunnlag for tilhøve som krev avklaringar eller val frå oppdragsgivar.

Det skal sikrast sporbarheit mellom vurderte alternativ, avgjerder og konsekvensar for prosjektet.