

# KONTRAKTSGRUNNLAGET

Gruppekontrakt  
NS8401

Ny brannstasjon  
Skisse- og forprosjekt inklusive regulering

Saksnr. 2020/38890  
Prosjekt IN1232

Fredrikstad kommune



## 1. INTRODUKSJON

Fredrikstad skal være en grønn by som møter lokale og globale miljø- og klimautfordringer med bærekraftige løsninger. Kommunen skal gjennom målrettet arbeid bidra til å oppnå det globale lavutslippssamfunnet innen 2050, og fremtidige bygg og anlegg skal gradvis baseres på sirkulær tankegang, og ha et generelt lavt ressurs- og energifotavtrykk.

Dette utfordrer samspillet mellom arkitektur, teknologiske løsninger og innovative konsepter i kommunens nye bygge- og anleggsprosjekter.

Fredrikstad brann- og redningskorps er lokalisert med beredskapsavdeling og forebyggende avdeling på brannstasjonen i sentrum, og feiervesenet i egne lokaler litt utenfor sentrum i Tomteveien 30. Brannstasjonen ble oppført på 1950-tallet og stod klar i 1961. På begynnelsen av 60-tallet bestod brannkorpset av rundt 30 ansatte. Brannstasjonen har etter dette vært utvidet i flere etapper, som følge av økt behov for kontorer, forlegning, lager og garasjering. Siste utvidelse ble foretatt så sent som i 2017. Feieravdelingen måtte i tillegg flytte ut fra brannstasjonen på midten av 90-tallet som følge av plassmangel. Snart 60 år senere er brannstasjonen for liten og den tilfredsstillende ikke lenger alle myndighetskrav.

Med bakgrunn i at dagens brannstasjon er for liten og har for dårlig fleksibilitet for videreutvikling og funksjonalitet, er det besluttet å starte planlegging av etablering av en ny hovedbrannstasjon, hvor tre avdelinger (Beredskapsavdelingen, forebyggende avdeling og feieravdelingen) skal samlokaliseres på en ny sentrumsnær lokasjon.

Beredskapsavdelingen mangler et brannøvingfelt. Mannskapet øver i dag delvis på og utenfor brannstasjonen, på Kjæråsen og på Rygge flystasjon. Et øvingfelt ønskes etablert på den nye lokasjonen.

Den nye lokasjonen er ikke valgt, men det er igangsatt en prosess med vurdering av tomtealternativer. Det forventes at tomten er valgt senest i løpet av Q3-2021 og at en reguleringsplan må utarbeides.

Skisseprosjektet skal ta utgangspunkt i Bystyrets vedtak pr.18.juni 2020, KVV med tilhørende vedlegg og øvrig underlag, og utvikle prosjektet videre som oppdragsbeskrivelsen utdypes. Utarbeidelse av reguleringsplan inngår i oppdraget.

## 2. ORGANISERING

### 2.1 Byggherrens organisasjon

Prosjektleder Fredrikstad kommune, Prosjektutvikling v/ Ingrid Frodahl, postboks 1405, 1602 Fredrikstad, mobil: 90120656. E-post adresse [ingfro@fredrikstad.kommune.no](mailto:ingfro@fredrikstad.kommune.no). Oppdragsgiver Fredrikstad kommune, Fredrikstad brann- og redningskops v/ Stein Didrik Laache Mailadresse: [steela@fredrikstad.kommune.no](mailto:steela@fredrikstad.kommune.no).

### 2.2 Prosjekterings organisasjon

Det skal inngås avtale med prosjekteringsgruppen iht. NS 8401 pkt. 5.5. Gruppen må i den forbindelse sørge for den interne organisering og drift slik NS 8401 forutsetter.

Prosjekteringsgruppen skal dekke det **samlede behov** for prosjekteringstjenester. Dersom ARK ikke vurderes å besitte nødvendig kompetanse for å lede rådgivergruppen må PGL inkluderes i gruppen. De eventuelle spesialrådgivere som anbyder mener må delta i

prosjektet, må inngå som underkonsulenter til prosjekteringsgruppen, dersom gruppen ikke har nødvendig kompetanse selv.

Det ønskes etablert et faglig sterkt prosjektteam bestående av kommunes ansatte og innleide ressurser med erfaring fra tilsvarende byggeprosjekter og innovasjonskompetanse. Erfaring med brannstasjon prosjekter vil bli vektlagt ved valg av rådgivere.

Prosjekteringsgruppen får sine instruksjoner gjennom å rapportere til kommunens prosjektleder.

Følgende fagområder skal som et minimum dekkes i gruppekontrakten:

- Arkitekt
- Landskapsarkitekt
- Miljørådgiver
- Tekniske og innovative rådgivere for bygg(RIB, RIV, RIE, VVA, RIBr, RIM)
- Reguleringsarkitekt/arealplanlegger
- Geoteknikk
- Interiørarkitekt

**Arkitekt skal lede gruppen faglig og administrativt.** Prosjektgruppen skal utarbeide og legge fram en samlet organisasjonsplan for gruppen, med angivelse av hvilke personer som har nøkkelfunksjoner og hvilke kvalifikasjoner disse har.

### **3. YTELSESBESKRIVELSE**

#### **3.1 Generelt**

Skisseprosjektet skal omfatte den nye brannstasjonen med tilhørende øvelsesområde på ny lokasjon. Reguleringsplanarbeide skal inngå. Arbeidet skal utføres i 2 faser, hvor reguleringsplanarbeidet vil pågå parallellt med fase 2. Den nye lokasjonen er ikke valgt, men forventes på plass i Q3/2021.

Utgangspunktet for arbeidet er KVV Fredrikstad brannstasjon med 4 vedlegg, som er utarbeidet av WSP i samarbeid med Fredrikstad brann- og redningskorps.

I oppdraget inngår bl.a. vurdering av innovative energi- og klimaløsninger. I den forbindelse jobbes det med å sette sammen en referansegruppe med relevant erfaring og kompetanse innen temaet. Vi ser mot forskningsmiljøer, planleggere/arkitekter, tekniske rådgivere, byggherrer og entreprenører. Referansegruppen skal bidra til å belyse fordeler og ulemper i et energi og klimaperspektiv ved de ulike alternativene som presenteres fra prosjekteringsgruppen, samt peke på og begrunne det som erfaringsmessig vil være de beste løsningene. Økonomiske betraktninger inngår også. Det anslås behov for 4 møter med referansegruppen gjennom våren/høsten 2021 i Fredrikstad.

Prosjekteringsgruppen skal i forbindelse med oppdraget, overholde forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og anleggsplasser, fastsatt av Arbeids- og inkluderingsdepartementet 3. august 2009 med hjemmel i lov 17. juni 2005 nr 62 om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern mv. "Byggherreforskriften" av 1.januar 2010, for derigjennom å bidra til å sikre et fullt forsvarlig arbeidsmiljø.

ARK skal ivareta funksjonen og ansvaret som koordinator for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø i prosjekteringsfasen. Prosjekteringsgruppen skal bidra til at koordinatoren(KP) skal kunne oppfylle de plikter forskriften pålegger denne.

Prosjekteringsgruppen skal innhente samtykke fra arbeidstilsynet før søknad om rammetillatelse sendes inn til kommunen.

Alle lover og forskrifter skal følges.

### **3.1.1 Følgende generelle ytelser skal inkluderes i oppdraget**

Følgende leveranse inngår som et minimum i oppdraget:

1. Skisseprosjektrapport med byggeprogram, funksjonsbeskrivelse, tekniske krav, energi, konseptuelle vurderinger og beregninger, utomhusplan, usikkerhetsvurderinger, Miljøoppfølgingsplan, SHA, konseptskisser og kostnadsoverslag 1 og 2.
2. Reguleringsplan for valgt tomt (t.o.m. vedtatt plan)

Det skal utarbeides kostnadsoverslag/investeringsbehov med «usikkert anslag» i Fase 1, samt P50 og P85 i Fase 2, for bygging av ny brannstasjon med tilhørende øvelsesområde. Disse presenteres for politisk behandling og vedtak i løpet av 2021/2022. Ved oppstart av hver fase skal det utarbeides et honorarbudsjett som det rapporteres mot hver måned.

Spesielt skal det fokuseres på samspill mellom **arkitektur og teknologiske løsninger**, innovative konsepter for optimal utnyttelse av energi- og vannressurser, materialbruk med muligheter for gjenbruk, samt modeller og teknologier som kan benyttes i planleggingsfase, byggefase og drift for å redusere ressursbruk og klimagassutslipp.

Prosjekteringsgruppen skal i sitt arbeide gjøre vurderinger av aktuelle innovative energi- og klimavennlige løsninger. Dette innebærer kartlegging, alternativvurderinger og økonomiske og klimamessige beregninger for ulike tiltak som sammen skaper en bærekraftig ny brannstasjon med optimalisert ressursinnsats og lave klimagassutslipp.

Prosesen skal fokusere bredt på involvering og samarbeid, og sørge for grunnleggende forståelse av drift av brannstasjonen og de ansattes primære arbeidsoppgaver. I tillegg skal andre interessenter, slik som hensynet til innbyggere, belyses ved å beskrive muligheter og løsninger for delingsøkonomi tilknyttet brannstasjonen og området rundt.

Prosjekteringsgruppen skal foreslå en effektiv arbeidsform, f.eks. med temabaserte workshops. Kommunens prosjektleder deltar, men ARK innkaller, leder møtene og skriver referatene. Møter der kommunens prosjektleder eller brukerne deltar skal i hovedsak avholdes i Fredrikstad.

ARK's samarbeid med brukergruppen skal skje gjennom brukermøter som innkalles og ledes av kommunens prosjektleder. Øvrige rådgivere vil bli innkalt ved behov. Referat skrives av prosjekteringsgruppen.

Alt tegningsmateriale skal baseres på DAK, dwg - format, tegneprogram AUTOCAD av nyere dato, eller programvare som dokumentert er 100 % kompatibelt med ovenstående programvare.

Fredrikstad kommunes sin DAK-manual for byggetegninger skal legges til grunn. Det kreves at dokumenter kan sendes ut i pdf-format.

Se link til byggehåndbok, veiledere og instruksjer:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/tjenester/Bolig-bygg-eiendom/byggehandbok-veiledere-og-instrukser/>

Ved eventuelle uoverensstemmelser mellom tilbudsforespørsel og ytelsesbeskrivelse i henvisninger og vedlegg gjelder tilbudsforespørsel foran.

Før gjennomføringsfasen starter opp kan byggherre utløse opsjon for Arkitekt og/eller Landskapsarkitekt og/eller brannrådgiver for videre oppfølging av prosjektet. Disse kan bli tiltransportert totalentreprenør. Det tas utgangspunkt i avtalte timepriser i skisseprosjektfasen videreføres, med indeksregulering.

### 3.1.2 Prosjekthotell – Teams

Det skal benyttes projekthotell på Teams. Prosjektgruppen plikter å sette seg inn i bruken av systemet.

### 3.2 Oppdeling av fasene

#### Skisseprosjekt Fase 1

Fag: Arkitekt, Landskapsarkitekt, Miljørådgiver

Skisseprosjektrapporten i fase 1 skal omfatte vurderinger og anbefaling av løsninger basert på foreliggende KVV og øvrig dokumentasjon. Det skal vurderes og anbefales hvilke miljøambisjoner prosjektet skal legges seg på, spesielt i forhold til energi- og klimaløsninger. Det må bl.a. avklares om bygget egner seg som 0/+ hus og defineres et prosjektomfang med hensyn til sirkulær økonomi. I tillegg til opplistet involveres øvrige nødvendige fagdisipliner der det vurderes nødvendig.

Byggeprogram med funksjonsbeskrivelser inngår i denne fasen. Det skal utarbeides prinsipptegninger av bygget med tilhørende utomhus og øvingsarealer.

Kostnadsoverslag(usikkert anslag) skal utarbeides. Estimert ca 3mnd varighet.

#### Skisseprosjektfase 2, og reguleringsplanprosess

Fag: Arkitekt, Landskapsarkitekt, Miljørådgiver

Tekniske og innovative rådgivere for bygg(RIB, RIV, RIE, VVA, RIBr, RIM)

Reguleringsarkitekt/arealplanlegger

Geoteknikk

Interiørarkitekt

Estimert ca 3-4 varighet. For reguleringsplanprosess forventes 12-24mnd varighet.

Skisseprosjektrapporten i fase 2 vil bli en del av grunnlaget for utlysning av en byggeherreutviklet NS8407 totalentreprise og må derfor som et minimum omfatte:

- a) Behovskartlegging med vurderinger og anbefaling av løsninger
- b) Byggeprogram med funksjonsbeskrivelser, konsept for interiør, kommunikasjonsanalyse
- c) Tekniske krav for tomt, infrastruktur, fundamentering, bygg, VVS, elektro, data, utomhus
- d) Energi - og klima
- e) Andre anlegg
- f) Utomhus med OV-håndtering (inkl blågrønn faktor)
- g) Andre konseptuelle vurderinger og beregning
- h) Usikkerhetsvurdering
- i) Sirkulær økonomi
- j) Miljøoppfølgingsplan
- k) SHA
- l) Økonomi

### Usikkerhetsvurdering

Anbefalt løsninger i skisseprosjektrapport vil sammen med investeringsbeslutning P50 og P85 behandles politisk og danner grunnlag for prosessen videre.

Prinsipptegninger av bygget med tilhørende utomhus og øvingsarealer inngår. Arbeidet med reguleringsplanen startes opp så snart det er besluttet hvilken tomt bygget skal oppføres på. Geotekniske vurderinger inngår som en del av dette arbeidet. Planen utarbeides og følges frem til og med vedtak om godkjenning.

### Fase 3 Gjennomføring

Konkurransegrunnlag med anbudsbeskrivelse skal utlyses når reguleringsplan er vedtatt, og det er besluttet en videreføring kfr. vedlagt fremdriftsplan.

## **3.2.1 Presiseringer**

Prosjekteringsgruppeleder (ARK eller PGL) skal være koordinator for prosjekteringen i tråd med byggherreforskriftens krav.

Det vises til vedlagte byggehåndbok for Fredrikstad kommune som skal følges.

"Generell kravspesifikasjon for nybygg" skal følges i planleggingsprosessen

**Arkitekt** – Arkitekt skal være ansvarlig søker, og rammesøknad skal innsendes når det er mulig med hensyn til reguleringsprosessen, og ivareta krav i reguleringsbestemmelsene.

### **Landskapsarkitekt**

Landskapsarkitekt skal bistå innenfor overordnet landskapsplanlegging. Dvs. planlegging på overordnet nivå, av alle typer planer og utredninger etter plan- og bygningsloven.

### **Rådgivende tekniske**

For de ingeniørtekniske ytelser henvises det til RIF's veileder for "Rådgivere – og prosjekteringstjenester" av september 2002, inkl vedlegg 3,4 og 5 til sammen veiledere som omhandler eksempler på arbeidsoppgaver RIB, RIV, og RIE. Utgave av eksempler tilpasset prosjektet er vedlagt.

### **Rådgivende ingeniør brann (RIBr)**

For de ingeniørtekniske ytelser for brannteknikk (RIBr) henvises det til RIF's veileder: "Brannteknisk rådgiver og kontroll" av mai 2008, og "Ansvar for planlegging av brannsikkerhet" av april 2005. Disse skal benyttes for kapitlene som omfatter ytelser i programmering, skisseprosjekt- og forprosjektfasen. RIBr skal videre bistå byggherre for avklaringer av alternative løsninger/forbehold fra totalentreprenør.

### **Interiørarkitekt**

Anskaffelsen skal vurderes som et normalt oppdrag for møbler, utstyr og inventar til brannstasjon, hvor følgende ytelser skal inngå:

- Gjennomgang av tegningsgrunnlag for plassering av inventar.
- Utarbeide komplett konkurransegrunnlag inkl. tegninger.
- Eventuelle presentasjoner / gjennomgang med bruker og prosjektleder.
- Avklare materialvalg / tekniske løsninger.
- Detaljgjennomgang med bruker.
- Vurdere innkomne tilbud.

Interiørarkitekt vil ikke bli tiltransportert totalentreprenør.

### **Geoteknikk**

En fullstendig geoteknisk grunnundersøkelse av tomten må gjennomføres og bestilles separat når tomt er valgt. Kun geotekniske vurderinger skal inngå som en del av prosjekteringsgruppens arbeid.

### **3.2.2 Oppstart av Totalentreprenørens arbeid**

Det kan fra byggherren bli ønskelig at Arkitekt og/eller Landskapsarkitekt og/eller brannrådgiver følger prosjektet. Disse kan bli tiltransportert totalentreprenør.

### **3.3 Timehonorar/tilleggsarbeider**

Eventuelle bestilte endringsarbeider honoreres etter medgått tid. Endringsarbeid skal ikke påbegynnes før tilleggsarbeidets omfang og pris er avklart og godkjent av kommunens prosjektansvarlig.

### **3.4 Fremdrift (NS 8401 pkt 9)**

Viser til vedlagt fremdriftsplan pr januar 2021.

Den videre planlegging vil kunne medføre mindre endringer i fremdriften. Dette skal ikke medføre noen konsekvenser for byggherren.

## **4. KONTRAKTBESTEMMELSER**

### **4.1 Generelle og spesielle kontraktbestemmelser**

Som generelle kontraktbestemmelse gjelder NS 8401 "Alminnelige kontraktbestemmelser for prosjekteringsoppdrag" 1. utgave mars 2000, med følgende endringer, tilføyninger og presiseringer.

#### **4.1.1 Kontrakt med media og innsynsrett (tillegg til NS 8401 pkt 3)**

##### **Kontakt med media**

All kontakt med media skal håndteres av oppdragsgiver, dersom det skulle komme henvendelser fra media (avis, fjernsyn, radio, fagtidsskrifter m.m).

Ved eventuelle spørsmål vedrørende kontraktsmessige forhold eller forhold i tilknytning til kontrakt, plikter den prosjekterende å henvise til oppdragsgiver.

Innsynsrett:

Oppdragsgiver, eller den som er bemyndiget av oppdragsgiver, skal ha rett til innsyn i.

- a) Den prosjekterendes kvalitetssystem
- b) Utføring av oppdraget
- c) Produksjonsprosessen
- d) De deler av den prosjekterendes styringssystemer for øvrig som for eksempel for økonomi, HMS og regnskap, som kan ha betydning for den prosjekterendes oppfyllelse av kontrakt.

#### **4.1.2 Personell for utførelse av oppdrag(tillegg til NS 8401 pkt 5)**

Oppdraget skal utføres av den eller de som er angitt i kontrakten. Den eller de personer som utfører oppdraget skal ha nødvendige kvalifikasjoner og erfaring og for øvrig tilfredsstillende krav oppdragsgiver har stilt i kontrakten. Oppgaver av rent rutinemessig karakter og støttefunksjoner kan utføres av andre innenfor firmaet enn de som er angitt i kontrakten. Den prosjekterende kan ikke uten oppdragsgiverens skriftlige samtykke skifte ut personer som i henhold til kontrakten eller senere avtale skal utføre oppdraget.

#### 4.1.3 Lover, forskrifter og andre offentlige vedtak (NS 8401 pkt. 8.1)

Regelverket for offentlig anskaffelser.

Den prosjekterende skal være kjent med og i alle henseende opptre i overensstemmelse med regelverket for offentlige anskaffelser ved gjennomføring av prosjekteringsoppdraget.

Forhold til plan- og bygningsloven (PBL)

Oppdraget krever ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollerende for prosjektering etter PBL. Den prosjekterende skal ha ansvarsrett for den oppgaven og den del av tiltaket kontrakten omfatter, og i den tiltaksklassen som prosjektet/ tiltaket krever. Den prosjekterende plikter å bidra til at søknad om ansvarsrett blir sendt så snart som mulig etter at kontrakt er inngått. Manglende ansvarsrett betraktes som et vesentlig kontraktbrudd som gir oppdragsgiver rett til å heve og kreve erstatning.

Det som er sagt om ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen gjelder tilsvarende for annen ansvarsrett som blir avtalt. Krav til gjengs lønn og arbeidsvilkår for arbeidstakere. Den prosjekterende skal sørge for at ansatte i egen organisasjon og ansatte hos underprosjekterende ikke har dårligere lønns- og arbeidsvilkår enn det som følger av tariffavtale, regulativ eller det som er normalt på det stedet der arbeidet blir utført og for vedkommende yrke.

Alle avtaler den prosjekterende inngår for utføring av arbeidet under kontrakten skal inneholde tilsvarende bestemmelser. Dersom den prosjekterende ikke etterlever klausulen, har oppdragsgiver rett til å holde tilbake deler av kontraktssummen til det er dokumentert at forholdet er i orden.

Oppdragsgiver kan holde tilbake et beløp tilsvarende ca. to ganger besparelsen for arbeidsgiveren. Den prosjekterende skal på oppfordring legge frem dokumentasjon for lønns- og arbeidsvilkårene som blir benyttet. Prosjekterende skal også fremlegge dokumentasjon på lønns- og arbeidsvilkårene hos underleverandører.

#### Vedlegg

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| Del I Konkurransebeskrivelse                                    |
| Del II Kontraktsgrunnlag                                        |
|                                                                 |
| Del I Vedlegg 1.1 Prisskjema                                    |
| Del I Vedlegg 1.2 Referanseprosjekter - mal                     |
| Del I Vedlegg 1.3. Kompetanseskjema - mal                       |
| Del I Vedlegg 1.4 Forpliktelseserklæring                        |
| Del I Vedlegg 1.5 Egenrapportering av lønns- og arbeidsvilkår   |
| Del I Vedlegg 1.6 Morselskapsgaranti                            |
| Del II Vedlegg 2.1 KVV Fredrikstad brannstasjon med vedlegg 1-4 |
| Del II Vedlegg 2.2 Klima og energimål for ny brannstasjon       |
| Del II Vedlegg 2.3 Fremdriftsplan Ny brannstasjon               |
| Del II Vedlegg 2.4 Neder Glomma ROS                             |
| Del II Vedlegg 2.5 SHA plan mal                                 |
| Del II Vedlegg 2.6 Referat x fra oppstartsmøte                  |