

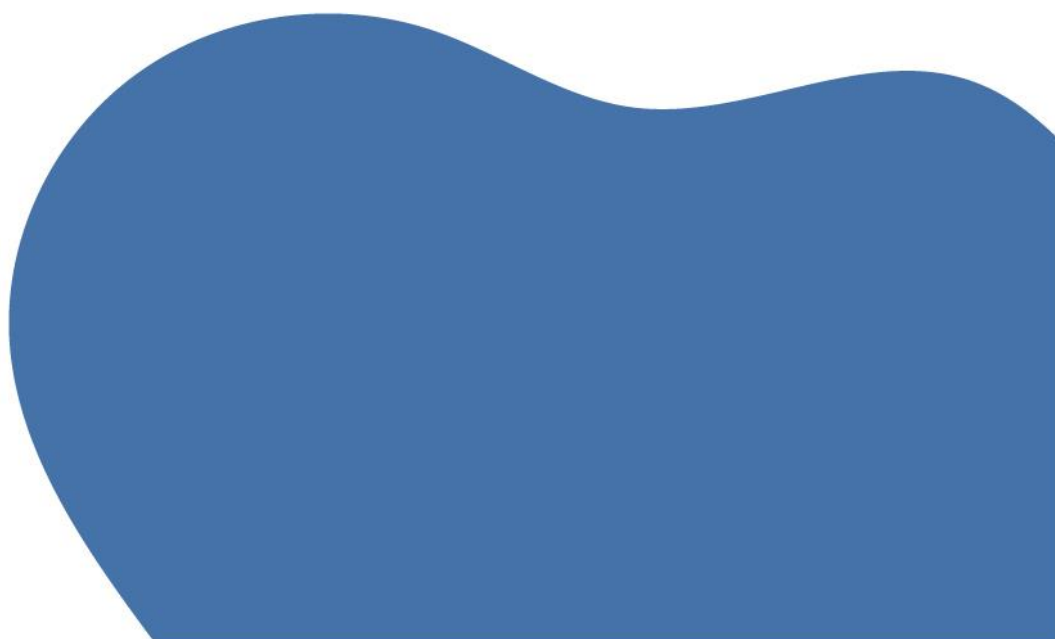
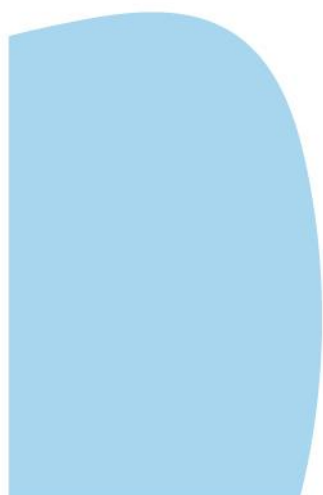


Stavanger
kommune

Orientering om byggeprosjektet, mål, krav og organisering

Jåttåvågen Folkebad

Byggeprosjekter, DATO





Sted og prosess BMU: Prosesser - Felles / Byggherre - Maldokumenter bygg /
Gr. 3 - Om prosjektet, krav og organisering
Sist godkjent dato 04.11.2022 (Alle, Kristin Jensen)
Gyldighetsområde Gjelder for bymiljø og utbygging

Dokumentkategori Byggherremal
Siste revisjonsdato
Neste revisjonsdato
Dokumentansvarlig Alle, Kristin Jensen

Innhold

1	ORIENTERING OM BYGGEPROSJEKTET	3
1.1	Bakgrunn	3
1.2	Prosjektets mål og visjon	3
1.3	Prosjektets art og omfang	3
1.4	Tomtesituasjon	4
1.5	Universell- og fleksibelutforming	5
1.6	Areal bygning.....	5
1.7	Miljø- og energikonsept	6
1.7.1	Prosjektets mål iht. Klima- og miljøplan 2018 – 2030	6
1.8	Prosjekteringsanvisninger	8
1.9	Entreprenørmodell og entreprisplan	8
1.10	Kostnader	8
2	BYGGHERRENS OG PROSJEKTETS ORGANISERING	8
2.1	Byggherre - Utvalg for miljø og utbygging (UMU).....	9
2.2	Prosjekteier.....	9
2.3	Prosjektgruppen	10
2.4	Prosjektleder.....	10
2.4.1	Fullmakt.....	10
2.5	Byggherreombud	10
2.6	Brukere og premissgivere	10
2.6.1	Bruker definert ved tjenesteområde	10
2.6.2	Premissgiver.....	10
2.7	Prosjekteringsgruppeleder (PGL).....	11
2.8	Ansvarlig søker	11
2.9	Byggeleder	11
2.9.1	Fullmakter	11
2.10	Koordinatorer (BHF §13).....	12
2.10.1	SHA-koordinator i prosjekteringsfasen (KP)	12
2.10.2	SHA-koordinator i utførelsesfasen (KU)	12
2.11	Byggefasen.....	12
3	EVALUERING	12
4	PROSJEKTMODELL	13



Sted og prosess BMU: Prosesser - Felles / Byggherre - Maldokumenter bygg /
Gr. 3 - Om prosjektet, krav og organisering

Sist godkjent dato 04.11.2022 (Alle, Kristin Jensen)

Gyldighetsområde Gjelder for bymiljø og utbygging

Dokumentkategori Byggherremal

Siste revisjonsdato

Neste revisjonsdato

Dokumentansvarlig Alle, Kristin Jensen

1 Orientering om byggeprosjektet

1.1 Bakgrunn

Bakgrunnen for prosjektet er kommunestyrevedtak i sak 5/23 [elnnnsyn - Badeanlegg - veien videre – Stavanger kommunestyre \(23.01.2023\) – Politisk sak](#). Vedtaket i saken danner grunnlag for prosjektet.

1.2 Prosjektets mål og visjon

Stavanger kommune har som mål at det skal etableres et folkebad som skal ha plass til både svømmeopplæring, idrettsanlegg og innbyggere. Et anlegg som skal være attraktiv reisedestinasjon både for Stavanger innbyggere, nabokommuner og på nasjonalt nivå.

Prosjektet har høye miljø, energi, arkitektonisk og funksjonskrav.

Miljø

- Plusshus bygg
- BREEAM Outstanding
- Varigmaterialer
- Klimagassreduksjon

Funksjonskrav

- Et bygg med funksjonalitet til både barn og unge, idrett og lagforeninger, pensjonister og naturister.

Energi

- Samarbeidet med private aktører for å innhente/dele energi med nærliggende bygninger.

Metode

- Lean VDC
- Lean Construction

1.3 Prosjektets art og omfang

Prosjektet skal etableres på Jåttåvågen i Stavanger. Prosjekteringsgruppen skal utarbeide tre alternative løsninger med kostnadsestimat.

- Alternativ 1 - Badeanlegg som har plass til idretten, barnefamilier, skoler, terapibad mm.
- Alternativ 2 - Badeanlegg i størrelsesorden på vanlig bydelsanlegg.
- Alternativ 3 - Badeanlegg som kan være aktuelt som en femte Folkehall.

Oppdragsgiver har skissert følgende leveranseplan. Leveranseplanen er viktig for oppdragsgiver og kan ikke endres.

Fase leveranser	Leveransefrist	Kostnadsestimats nivå
Skissefase	Desember 2023	P50 estimat
Forprosjekt	Juni 2024	P85 estimat



Sted og prosess BMU: Prosesser - Felles / Byggherre - Maldokumenter bygg /
Gr. 3 - Om prosjektet, krav og organisering
Sist godkjent dato 04.11.2022 (Alle, Kristin Jensen)
Gyldighetsområde Gjelder for bymiljø og utbygging

Dokumentkategori Byggherremal
Siste revisjonsdato
Neste revisjonsdato
Dokumentansvarlig Alle, Kristin Jensen

VA

Området er under utvikling og VA i hele området er under utførelsesfase. Det betyr at prosjektering gruppen skal prosjektere VA frem til tilknytningspunkt.

Prosjekthotell

Oppdragsgiver benytter Interaxo som prosjekthotell og har opprettet eget rom til prosjektet. Oppdragsgiver kan tilrettelegge for felleskursing dersom det skulle være behov.

LEAN metodikk

Oppdragsgiver har bestemt at dette prosjektet skal gjennomføres som LEAN prosjekt. Det vil si at det skal benyttes LEAN VDC og Construction metodikk. Oppdragsgiver har engasjert spesiell rådgiver innen LEAN som skal holde både kursing, veiledning og oppfølging.

1.4 Tomtesituasjon

Tomten er på ca. 11 000 m². Det er utarbeidet foreløpig romprogram som skal gjennomarbeides og revideres. Tomten er ferdigregulert.

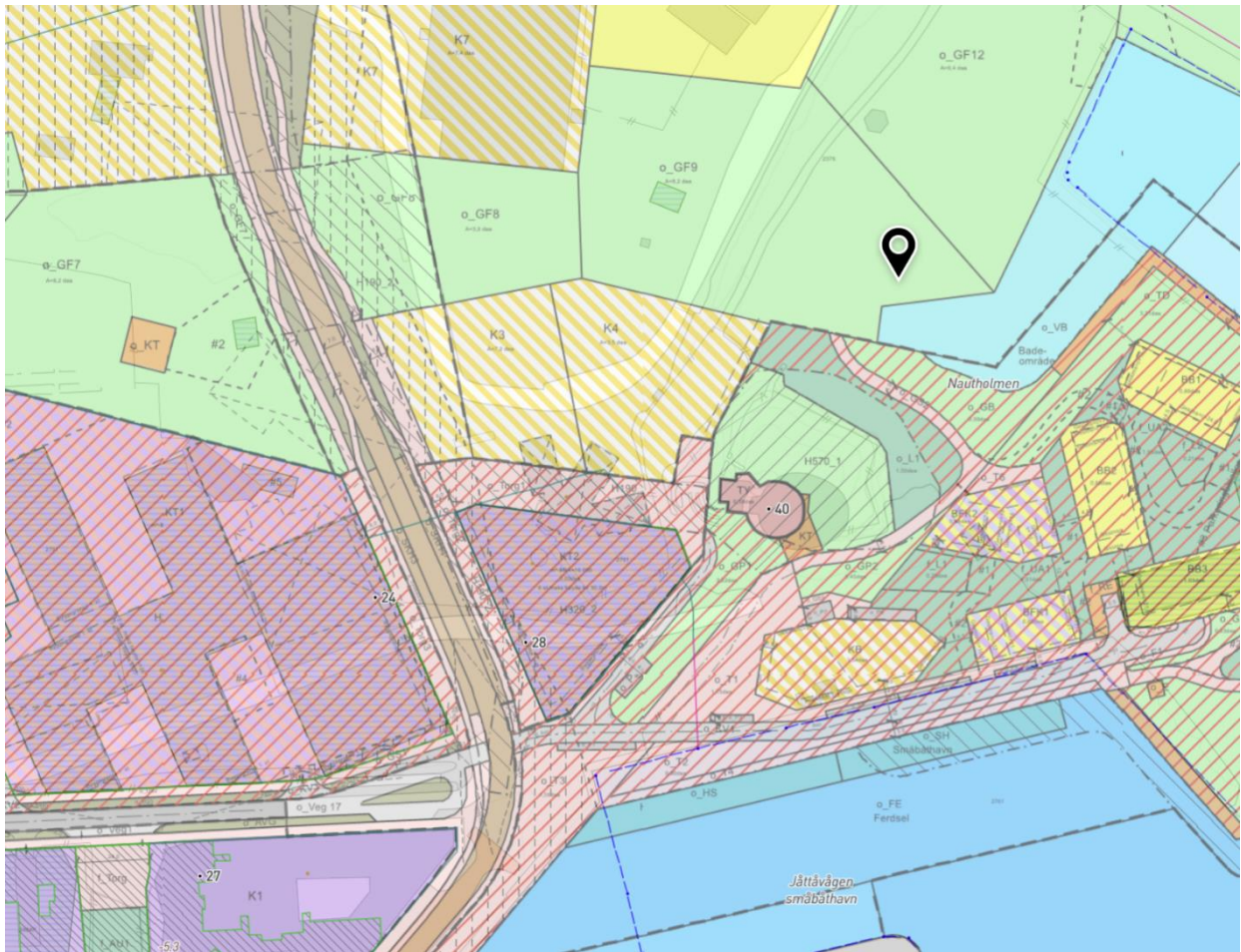
Jåttåvågen 2 er et område hvor det er planlagt stor utvikling over de neste årene. Det er også mulighet for å realisere et stort badeanlegg i Jåttåvågen på den nevnte tomten, noe som kan føre til en videreutvikling av hele området.

Området er har en sentral beliggenhet for hele regionen, den er nær både kollektivaksen og togstopp. Tomten er i dag områderegulert med mulighet for idrettsformål. Stavanger kommune, via Stavanger Utvikling KF, eier 50 % av tomtene. Resterende 50 % eies av Hinna Park Utvikling AS.



Sted og prosess BMU: Prosesser - Felles / Byggherre - Maldokumenter bygg /
Gr. 3 - Om prosjektet, krav og organisering
Sist godkjent dato 04.11.2022 (Alle, Kristin Jensen)
Gyldighetsområde Gjelder for bymiljø og utbygging

Dokumentkategori Byggherremal
Siste revisjonsdato
Neste revisjonsdato
Dokumentansvarlig Alle, Kristin Jensen



Gjeldende tomt er tomt merkert K3 og K4.

1.5 Universell- og fleksibelutforming

Alle nye bygninger i Stavanger kommune må være tilpasset til kravene for universell utforming. Prosjektering skal gjennomføres etter iht. kravene i teknisk forskrift (TEK).

Generelt skal alle nye bygg i Stavanger kommune bygges med tanke på fleksibel bruk.

1.6 Areal bygning

Det er utarbeidet et foreløpig og overordna romprogram som prosjekteringsteam skal kvalitetssikre og oppdatere.

Alternativ 1	Alternativ 2
--------------	--------------



Sted og prosess BMU: Prosesser - Felles / Byggherre - Maldokumenter bygg /
Gr. 3 - Om prosjektet, krav og organisering
Sist godkjent dato 04.11.2022 (Alle, Kristin Jensen)
Gyldighetsområde Gjelder for bymiljø og utbygging

Dokumentkategori Byggherremal
Siste revisjonsdato
Neste revisjonsdato
Dokumentansvarlig Alle, Kristin Jensen

1	50 x 25 m basseng : 1250 m ²		
2	Varmtvann / opplæring 10x12,5 : 125 m ²		
3	Terapibad 12 x 12 m : 144 m ²		
4	Stupebasseng 19 x 24 m : 456 m ²		
5	Badeland		
6	Tribune 50m basseng ca 500 personer		
7	Tribune stup ca 150 personer		
8	Tilleggsareal rundt basseng		
9	Garderobe / dusj		
10	Foaje / Kafe		
	Areal		8000 m ²
			1975 m ²
			2215 m ²
			390 m ²
			145 m ²
			1800 m ²
			810 m ²
			665 m ²

1	25 x 25 m basseng : 625 m ²		
2	Varmtvann / opplæring 10 x 12,5 : 125 m ²		
3	Terapibad 12 x 12 m : 144 m ²		
4	Tribune ca 250 personer		
5	Tilleggsareal rundt basseng		
6	Garderobe og dusj		
7	Foaje og kafe		
	Areal		3050 m ²
			750 m ²
			180 m ²
			920 m ²
			600 m ²
			600 m ²

Oppdragsgiver har ennå ikke konkludert hva som skal inngå i den tredje alternativet ennå. Og jobber med å få avklart dette. Arealplan for siste alternativet vil bli klar gjort før kontraktsinngåelse.

1.7 Miljø- og energikonsept

Stavanger kommunes Klima- og miljøplan 2018 – 2030 skal legges til grunn for prosjekteringsarbeidet.

Stavanger kommune legger stor vekt på en miljøvennlig oppføring og drift av sine bygg. Prosjektgruppen er ansvarlig for å finne et bærekraftig konsept for byggeprosjektet som fører til redusert CO₂-utslipp. Det innebærer arealeffektive løsninger, energieffektiv bygningsdesign, posisjonering av bygget og miljøvennlig materialbruk. Ventilasjonsdesign og valg av energiløsninger skal inngå i en helhetlig vurdering for hvert prosjekt.

Kommunens krav er bygninger i energiklasse A eller bedre.

1.7.1 Prosjektets mål iht. Klima- og miljøplan 2018 – 2030

Tiltak i [Handlingsplan klima og miljø 2022-2026](#) er gjeldende for prosjektet, og følgende spesifikke mål gjelder for dette prosjektet:

ME2 Nybygg og totalrehabiliterede bygg får gradvis lavere klimagassutslipp. Utviklingen går fra passivhus, via nullenergibygget og plussbygg til nullutslippsbygg i 2030.

ME2: Bygget skal være et plussbygg



Sted og prosess BMU: Prosesser - Felles / Byggherre - Maldokumenter bygg /
Gr. 3 - Om prosjektet, krav og organisering

Dokumentkategori Byggherremal

Sist godkjent dato 04.11.2022 (Alle, Kristin Jensen)

Siste revisjonsdato

Neste revisjonsdato

Gyldighetsområde Gjelder for bymiljø og utbygging

Dokumentansvarlig Alle, Kristin Jensen

- 3.13 Bruke miljørådgiver til å være med å sette ambisiøse og realistiske prosentmål for klimagassreduksjon i takt med utvikling av nye og mer klimavennlige produkter, og i lys av kostnader sett i et livssyklusperspektiv.
- 3.14 Energisimuleringer skal kvalitetssikres av uavhengig tredjepart for å sikre at energiløsningen for bygget er optimal (inkludert i prosjekteringsanvisningen).
- 3.15 Krav om at klimagassregnskap skal benyttes som beslutningsgrunnlag for sentrale valg i byggeprosjektene. Beregningene skal gjøres iht. NS3720 "Metode for klimagassberegninger for bygninger".
- 3.16 I nybygg skal tremateriale alltid vurderes.
- 3.17 Alle materialer i kommunale bygge- og anleggsprosjekt skal ha EPD-er (miljødeklarasjoner) som utgangspunkt for klimagassberegninger og LCC-analyser.
- 3.18 Miljøbelastningen og LCC (livssykluskostnader) skal inkluderes i anskaffelser; konkretiseres i tidligfasearbeid mellom miljørådgiver og oppdragsgiver.
- 3.20 Oppfylle krav til BREEAM-sertifisering i nybygg og rehabiliterte bygg over 5000 m2.
- 3.22 Alle nye bygg skal planlegges med solenergiløsninger i så stor utstrekning som mulig for utnyttelse av solenergi på takflater. Integrerte solenergiløsninger i fasader skal vurderes der hvor det er hensiktsmessig.
- 3.25 Det skal utredes muligheter for og satses på energibrønn der dette er anvendelig og formålstjenlig i nybygg og ved rehabilitering.
- 3.28 Det skal settes målsetninger og prosjekteres inn ombrukte møbler og byggevarer samt resirkulerte materialer i byggeprosjektene (nybygg og rehabilitering).
- 3.29 Bygg som skal rives eller som skal gjennom en omfattende rehabilitering skal kartlegges med tanke på ombruk av byggevarer, møbler og inventar (ref. høring TEK17).
- 3.30 Overskuddsmateriale fra ferdigstilte bygge- og anleggsprosjekter og brukte bygningsmaterialer av god kvalitet skal enten leveres tilbake til produsent, eller tilgjengeliggjøres for interne og eksterne interessenter.
- 3.33 Nye bygg skal prosjekteres og føres opp slik at de enklest mulig, og med lav risiko for skade på de ulike bygningselementene, også kan demonteres (ref. høring endringer i TEK17: Byggverk skal prosjekteres og bygges slik at det så langt som mulig er tilrettelagt for senere demontering.)
- 6.8 Arbeide for å redusere mengden av plastemballasje, byggeplast m.m. som kommer ut i naturen.
- 8.11 Klima og miljø skal alltid ivaretas i anbud i enten krav, kriterier eller kontraktsvilkår. Når klima og miljø benyttes som tildelingskriterium skal det vektlegges med minst 30 % i alle anskaffelser.

Sted og prosess BMU: Prosesser - Felles / Byggherre - Maldokumenter bygg /
Gr. 3 - Om prosjektet, krav og organisering
Sist godkjent dato 04.11.2022 (Alle, Kristin Jensen)
Gyldighetsområde Gjelder for bymiljø og utbygging

Dokumentkategori Byggherremal
Siste revisjonsdato
Neste revisjonsdato
Dokumentansvarlig Alle, Kristin Jensen

1.8 Prosjekteringsanvisninger

Prosjektet skal utarbeides i henhold til prosjekteringsanvisninger utarbeidet ved avdeling Byggforvaltning i BMU. Prosjekteringsanvisninger er vedlagt.

Gjennom prosjekteringsanvisningene vil oppdragsgiver angi krav til bygningsmassen, tekniske installasjoner og FDVU. Se vedlagt dokument «Prosjekteringsanvisning.zip».

1.9 Entreprensemønstre og entreprisplan

Prosjektet vurderes gjennomført enten som BVP eller totalentreprise. Oppdragsgiver har ikke tatt endelig beslutning om entreprisemønstre.

1.10 Kostnader

Per i dag er det bevilget 9 millioner til prosjektutvikling. Når prosjektet er gjennomarbeidet og forprosjekt er gjennomført skal prosjektet opp til politiskbehandling med P85 estimat.

2 Byggherrens og prosjektets organisering

Stavanger kommune v/ kommunalstyret for miljø og utbygging (UMU), er tiltakshaver i henhold til kommunens byggeinstruks.

Organisasjonskart foreløpig:



Sted og prosess BMU: Prosesser - Felles / Byggherre - Maldokumenter bygg /
Gr. 3 - Om prosjektet, krav og organisering

Sist godkjent dato 04.11.2022 (Alle, Kristin Jensen)

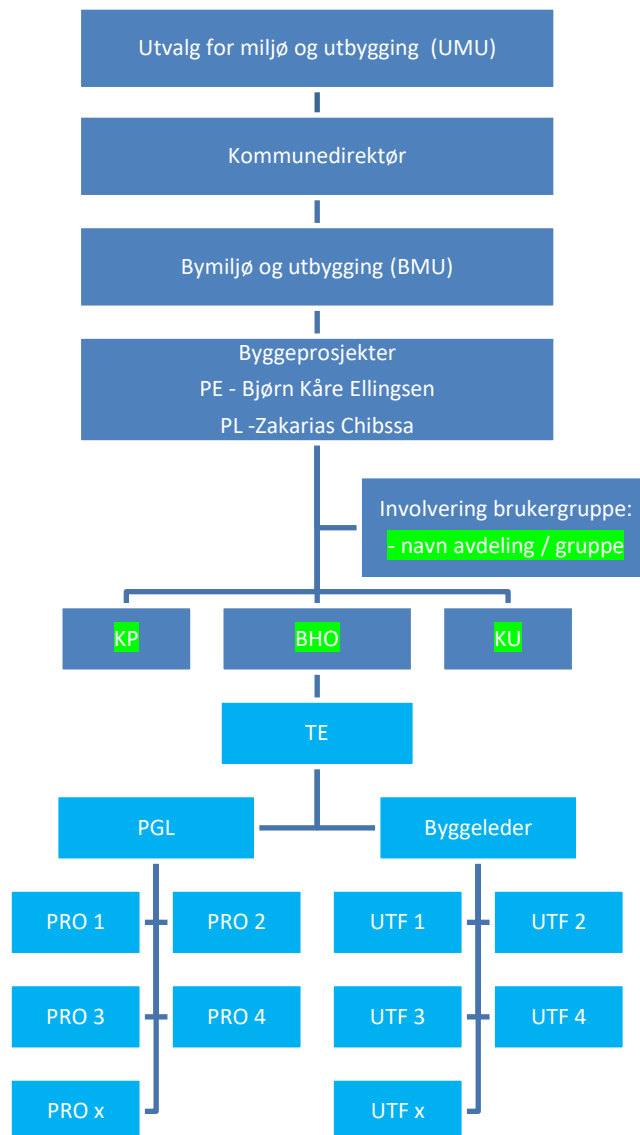
Gyldighetsområde Gjelder for bymiljø og utbygging

Dokumentkategori Byggherremal

Siste revisjonsdato

Neste revisjonsdato

Dokumentansvarlig Alle, Kristin Jensen



2.1 Byggherre - Utvalg for miljø og utbygging (UMU)

Utvalg for miljø og utbygging (UMU) er Stavanger kommunes faste byggekomité og leder prosjektet i henhold til byggeinstruksen.

UMU oppretter prosjektgruppen som består av prosjektlederen (som er sekretær for gruppen), planleggerne samt representant fra brukerne og fra den kommunalavdelingen som forvalter bygget.

Utvalget godkjenner videre organisering av prosjektets gjennomføring.

2.2 Prosjekteier



Sted og prosess BMU: Prosesser - Felles / Byggherre - Maldokumenter bygg /
Gr. 3 - Om prosjektet, krav og organisering
Sist godkjent dato 04.11.2022 (Alle, Kristin Jensen)
Gyldighetsområde Gjelder for bymiljø og utbygging

Dokumentkategori Byggherremal
Siste revisjonsdato
Neste revisjonsdato
Dokumentansvarlig Alle, Kristin Jensen

Prosjekteier (PE) har det overordnede ansvaret for gjennomføringen av prosjektet. Prosjekteiers rolle er å sikre at prosjektet gjennom hele prosjektperioden er fokusert på å nå målene og levere et resultat som vil gi de ønskede gevinstene for Stavanger kommune.

2.3 Prosjektgruppen

Prosjektgruppen (PG) forutsettes å ha kontakt med utvalg for miljø og utbygging gjennom politiske saker iht. gjeldende Byggeinstruks for prinsippavgjørelser, konseptvalg, prosjektforslag, økonomiske konsekvenser, fremdriftsplaner, utvidet konsulentbistand mv.

Endringer som går ut over vedtatte rammer mht. planer og økonomi kan eller må forelegges utvalget eller formannskapet, eventuelt bystyret for endelig avgjørelse.

2.4 Prosjektleder

Prosjektleder (PL) er Byggeprosjekters representant og er den administrative leder av prosjektgruppen og byggeprosjektet. Han/hun er ansvarlig for gjennomføring, oppfølging og rapportering innenfor prosjektets avtalte rammebetingelser.

2.4.1 Fullmakt

PL har fullmakt innenfor gjeldende rammer til å binde kommunen ved avtale.

2.5 Byggherreombud

Byggherreombudet er tiltakshavers representant på byggeplassen med overordnet oppfølging og kontroll av økonomi, HMS, fremdrift og kvalitet av byggearbeidene.

2.6 Brukere og premissgivere

Kommunens forskjellige tjenesteområder er brukere av kommunens formålsbygg. Avdeling Byggforvaltning i BMU er byggeier og forvalter formålsbyggene. Representanter fra aktuelle tjenesteområder vil sammen med representanter fra Byggforvaltning være premissgivere i prosjektet.

2.6.1 Bruker definert ved tjenesteområde

Underetablering.

2.6.2 Premissgiver

Avdeling Byggforvaltning BMU er premissgiver for bygningsmassen og tekniske installasjoner. Gjennom prosjekteringsanvisningene angir byggeier krav til bygningsmassen, tekniske installasjoner og FDVU.



Sted og prosess BMU: Prosesser - Felles / Byggherre - Maldokumenter bygg /
Gr. 3 - Om prosjektet, krav og organisering
Sist godkjent dato 04.11.2022 (Alle, Kristin Jensen)
Gyldighetsområde Gjelder for bymiljø og utbygging

Dokumentkategori Byggherremal
Siste revisjonsdato
Neste revisjonsdato
Dokumentansvarlig Alle, Kristin Jensen

2.7 Prosjekteringsgruppeleder (PGL)

Prosjekteringsgruppeleder (PGL) er Byggeprosjekters representant overfor prosjekteringsgruppen (PG). PGL bistår prosjektleder i daglig kommunikasjon, kontroll og koordinering ovenfor PG.

Prosjekteringsgruppen ledes av prosjekteringsgruppeleder (PGL) som også fører referat.

Meddelelser, opplysninger, pålegg og instruksjoner som er ført i referat er ikke bindende for tiltakshaver uten at dette på forhånd er avtalt med prosjektleder.

For dette prosjektet forutsettes prosjekteringsgruppen å bestå av:
Prosjekteringsgruppeleder (PGL)

Arkitekt (ARK)

Interiørarkitekt (IARK)

Landskapsarkitekt (LARK)

Rådgivende ingeniør Byggeteknikk (RIB)

Rådgivende Ingeniør Bygningsfysikk (RIBYFY)

Rådgivende ingeniør brannsikkerhet (RIBr)

Rådgivende ingeniør Varme-, Ventilasjons- og sanitærteknikk (RIV)

Rådgivende Ingeniør Elektroteknikk (RIE)

Rådgiver energi (RIEN)

Rådgivende Ingeniør Geoteknikk (RIG)

Rådgivende Ingeniør Vann, avløp og overvann (RIVA)

BIM koordinator

Rådgivende ingeniør akustikk (RIAKU)

Stavanger kommune har en rammeavtale på miljø og BREEAM med Multiconsult Norge AS. Og vil benytte av rammeavtalen på RIM og BREEAM fagene.

2.8 Ansvarlig søker

PGL er ansvarlig søker (SØK) etter forskrift til plan- og bygningsloven.

2.9 Byggeleder

Byggeleder (BL) er tiltakshavers representant på byggeplassen, og sørger for teknisk og fremdriftsmessig kontroll av byggearbeidene.

Byggelederen har, hvis ikke annet er avtalt, fullmakt til ved bruk av rekvisisjon å bestille arbeider utført. Dette gjelder bare arbeider som ikke kan følge vanlige rutiner.

2.9.1 Fullmakter

Byggeleder (BL) kan innenfor gitt rammer (kr 30.000,-) og etter avtale med byggherre rekvirere inngangsettelse av tilleggsarbeider for å sikre byggets fremdrift og kvalitet.



Sted og prosess BMU: Prosesser - Felles / Byggherre - Maldokumenter bygg /
Gr. 3 - Om prosjektet, krav og organisering
Sist godkjent dato 04.11.2022 (Alle, Kristin Jensen)
Gyldighetsområde Gjelder for bymiljø og utbygging

Dokumentkategori Byggherremal
Siste revisjonsdato
Neste revisjonsdato
Dokumentansvarlig Alle, Kristin Jensen

2.10 Koordinatorer (BHF §13)

Byggherre ved avd. Byggeprosjekter skal utpeke koordinatorene for prosjekteringsfasen og utførelsesfasen iht. Byggherreforskriftens §13.

2.10.1 SHA-koordinator i prosjekteringsfasen (KP)

KP skal være pådriver for god HMS-kultur i prosjektet og koordinere og følge opp at aktiviteter i forhold til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø blir godt ivaretatt under prosjekteringen. Oppgavene er beskrevet i ytelsesbeskrivelse for KP, og omfatter blant annet deltakelser i møter, påse at risikovurderinger gjennomføres, og sørge for god overlevering av SHA-grunnlag fra KP til KU.

2.10.2 SHA-koordinator i utførelsesfasen (KU)

KU skal være pådriver for god HMS-kultur i prosjektet og koordinere og følge opp at aktiviteter i forhold til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø blir godt ivaretatt under utførelse/byggefase. Oppgavene er beskrevet i ytelsesbeskrivelse for KU, og omfatter blant annet deltakelser i møter, påse at risikovurderinger gjennomføres, delta ved vernerunder og utføre egne SHA-inspeksjoner.

2.11 Byggefasen

Utarbeides i senere fase.

3 Evaluering

Byggeprosjekter bruker evalueringsskjemaene som er basert på evalueringsskjemaet fra DIFI for evaluering av gjennomført rådgiveroppdrag og entrepriseoppdrag (vedlegg i dokumentgruppe 1).

Hensikten med skjemaene er å skape økt bevissthet hos Byggeprosjekter, rådgivere og utførende for hvilke krav og forventninger som stilles til en god leveranse og å bidra til forbedringer.

Byggeprosjekter utsteder evalueringen ved avslutning av oppdraget, skjemaet oversendes rådgivere og utførende for eventuelle skriftlige kommentarer inne tre uker.

Evalueringen med eventuelle kommentarer vil brukes av Byggeprosjekter som egen referanse ved tildeling av fremtidige oppdrag. Ved tildeling av nye oppdrag kan Byggeprosjekter med utgangspunkt i en tidligere negativ evaluering be tilbydere dokumentere at påpekte forhold er rettet.



Sted og prosess BMU: Prosesser - Felles / Byggherre - Maldokumenter bygg /
Gr. 3 - Om prosjektet, krav og organisering

Sist godkjent dato 04.11.2022 (Alle, Kristin Jensen)

Gyldighetsområde Gjelder for bymiljø og utbygging

Dokumentkategori Byggherremaal

Siste revisjonsdato

Neste revisjonsdato

Dokumentansvarlig Alle, Kristin Jensen

4 Prosjektmodell

Investeringsprosjekter som utvikles og gjennomføres av BMU skal følge metode iht. Byggeinstruksen godkjent i kommunestyret 31.0.21 med faser og beslutningspunkter som modellen viser. Ihht. politisk vedtak skal neste fase av leveranser være B2 beslutning.

