



Prosjektnavn:

Øvre Bakklandet 52

Tittel:

Del II - A1

Generell del

Beskrivelse av omfang, organisering og gjennomføring

0	19.06.2023	Utløst versjon	RMS/ OW		
Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Kontrollert	Godkjent
			Prosjektnummer: 90751513		
			Antall sider: Side: 1 av 10		

Innholdsfortegnelse

1. GENERELLE FORUTSETNINGER	3
1.1. INNLEDNING	3
1.2. DEFINISJON AV BEGREP OG FORKORTELSER:	3
1.3. KORT OM KONTRAKTSARBEIDETS OMFANG	4
1.4. PROSJEKTETS MÅL	4
1.4.1. Overordnet målsetting - virksomhetsmål	4
1.4.2. Effektmål	4
1.4.3. Resultatmål	4
2. ORGANISASJON OG ENTREPRISEMODELL	5
2.1. ORGANISERING MOT OFFENTLIGE MYNDIGHETER	6
2.2. BYGGHERRENS ORGANISERING	6
2.3. ORGANISERING AV MEDVIRKNING	8
2.4. ENTREPRENØRS ORGANISERING:	8
3. BESKRIVELSE AV GJENNOMFØRINGSMODELLEN	8
3.1. ARBEIDSMETODIKK	8
3.2. DETALJPROSJEKTERING OG UTFØRELSE	8
3.3. OPPSTART OG VARIGHET	9
3.4. OPPGAVER	9
4. DOKUMENTPLAN	9

1. GENERELLE FORUTSETNINGER

1.1. INNLEDNING

Øvre Bakklandet 52 er en bygård som eies av Trondheim kommune. Bygningen er oppført for Baklandets barneasyl omkring 1889. Bygningen har antikvarisk verdi i verneklasse C. Bygården ble brukt som barneverninstitusjon/hybelhus i perioden 1958-2018. Per i dag står det tomt.

Trondheim kommune har søkt om ramme for innvendig ombygging/ rehabilitering og teknisk oppgradering av eksisterende bygg, men også søknad om tilbygg på byggets nordside for løfteplattform. Trondheim kommune ønsker å heve kvaliteten på tiltaket og fleksibiliteten ved bruk av bygget. Bygget skal brukes av frivillige lag og organisasjoner.

Tilbygget beslaglegger areal fra Gåseparken. Prosjektet omfatter også utvidelse av Gåsaparken arealet mot vest, ved fjerning av eksisterende gjerde samt adkomst til eksisterende bygget, gangarealer, aktivitets- og oppholdssoner, soner for beplantning, overvannshåndtering og belysning. Området som opparbeides omfatter ca 570 m2.

Trondheim kommune har høye ambisjoner når det gjelder klima- og miljø og det er dermed forventninger til entreprenørens gjennomføringsevne slik at kommunens klima -og miljøpolitikk kan oppfylles.

Prosjektet planlegges gjennomført som en totalentreprise med samhandling.

1.2. DEFINISJON AV BEGREP OG FORKORTELSER:

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver for oppdraget er Trondheim kommune. Oppdragsgiver er representert med prosjektleder ved Trondheim eiendom som kontraktspart, heretter kalt byggherre

Kultur- og idrett (KI)

Trondheim eiendom (Te-u), heretter kalt byggherre

Totalentreprenør, heretter kalt entreprenør (TE)

Samhandlingsperiode:

Etter kontraktssignering og før detaljprosjektering vil det være hensiktsmessig å avsette tid til en kort samhandlingsperiode. Hensikten med samhandlingsperioden vil være å konkretisere og optimalisere løsninger som ligger til grunn i tilbudet, samt konkretisere risiko og muligheter. Konkretisering/detaljering skjer innenfor rammen av fremforhandlet tilbud.

Risikohåndtering:

Byggherre ønsker fokus på risiko- og usikkerhetsstyring i prosjektet og det forventes at entreprenøren har en praktisk metode og verktøy for dette.

Byggherren ønsker en gjennomføringsmodell hvor det er åpenhet rundt en felles risiko- og usikkerhetsstyring i prosjektet.

Entreprenøren skal i tilbudet oppgi hvilke risikoer og muligheter, heretter kalt risikoer, som vurderes å være de største i prosjektgjennomføringen og hvordan disse skal håndteres.

Tiltak for å redusere risiko og realisere mulighetene for både entreprenør og byggherre vil bli et sentralt tema i kontraktsforhandlingene.

Partene skal i samhandlings-/prosjekteringsfase gjennomføre en mer detaljert usikkerhetsanalyse med prioritering, konkretisering av tiltak, kostnadskonsekvens, eierforhold mm innenfor omforent ramme. Usikkerhetsanalysen skal ende opp i en omforent og felles risikostyringsplan, følges opp regelmessig i byggherremøter og holdes løpende oppdatert gjennom hele utførelsesfasen.

1.3. KORT OM KONTRAKTSARBEIDETS OMFANG

Dette prosjektet gjelder utvikling, detaljering og utførelse av Øvre Bakklandet 52.

Til grunn for konkurransen ligger et skisse/forprosjekt for ombygging/rehabilitering av eksisterende bygg og nytt tilbygg. Det ligger også et skisseprosjekt for utomhusarealet rundt bygget og utvidelsen av parken mot vest. Deler av parken skal opparbeides i tråd med omfang og beskrivelse iht. landskapsarkitekt dokument - Del II - G3 Ytelser LARK

Tilbygget skal bygges iht krav i TEK 17. Ytterveggene skal pusses og males med silikatmaling i tråd med byantikvarens anbefalinger. Tilbygget har et bruttoareal på ca. 45 m².

Ombygging og rehabiliteringsarbeider omfatter 1.etg, 2. etg. og loft. Arealet er ca 400 m². I kjelleretasje skal påregnes tiltak i henhold til brannkrav, lysanlegg og ny plassering av EL-skap (eksisterende EL-skap er p.d.d. i 1.etasje)

Tiltaket vil være begrenset med tanke på gravearbeid og lokale stabilitetsforhold på tomten. Det er utført flere grunnundersøkelser i området som indikerer at grunnen består av topplag av fyllmasser over siltig leire. Det er ikke påvist berg, men utførte sonderinger har stoppet i antatt berg/faste masser mellom 5-6 meter under terreng.

Eksisterende del av tomten i sør, som er regulert til parkering, er ikke en del av denne konkurransen. (Tilhører prosjektet som omfatter endringer i parkering på Bakklandet, og ledes av Kommunalteknikk v/ Byrom og grønnsstruktur - SAK PS 0181/21). Arealet skal benyttes i byggeperioden for Øvre Bakklandet 52, som riggplass for Entreprenøren.

1.4. PROSJEKTETS MÅL

1.4.1. Overordnet målsetting - virksomhetsmål

Å ta i bruk bygget ved å oppgradere og ombygge med økt funksjonalitet og tilgjengelighet.
Å utvide Gåseparken mot vest.

1.4.2. Effektmål

Et verneverdig bygg på Bakklandet som aktiveres og tas i bruk.
Et møtested for frivillige organisasjoner og et bygg som vil bidra til nye synergier i bydelen.
Et større parkområde for allmennheten.

1.4.3. Resultatmål

Kvalitet

Bygget skal være godt tilrettelagt for planlagt bruk. Kvaliteter på materialer, innredning og lysarmaturer benyttet i bygget skal gi en atmosfære som er i tråd med byggets karakter.

Kostnad

Prosjektets total kostnad skal ikke overskride Norsk prisbok og andre sammenlignbare prosjekt Trondheim Kommune har som mål å gjennomføre prosjektet innenfor prosjektets avtalte kostnadsforutsetninger:

1. Denne entreprisens antatte kostnader: 10 MNOK

Fremdrift

Vi planlegger en samhandlingsperiode -høsten 2023

Byggestart - januar 2024

Byggetid - estimeres til 8 måneder

Det vises til Del I-1 Avtaledokument NS 8407 for nærmere beskrivelse av milepæler og fremdrift.

Miljø

Øvre Bakklandet 52 skal ha en positiv effekt på omgivelsene.

- Prosjektet skal gjennomføres som utslippsfri byggeplass innenfor byggegjerde.

- Prosjektet skal gjennomføres med miljøsertifiserte materialer.
- Betongkonstruksjoner og påstøp skal utføres iht. terskelverdi for lavkarbonbetong klasse A.
- Mengde produsert produsert avfall skal reduseres.

Se krav til øvrige miljøkrav i Del II - C2-1 Miljøkrav i byggeprosjekt

2. ORGANISASJON OG ENTREPRISEMODELL

For denne kontrakten gjelder Norsk Standard (NS) 8407:2011, Norsk bygge- og anleggskontrakt med de endringer og suppleringer som fremgår under og av Trondheim kommune sine kontraktsbestemmelser til NS 8407 og Trondheim kommunes seriøsitetsbestemmelser.

Oppdraget planlegges gjennomført som totalentreprise med en samhandlings-/prosjekteringsfase.

2.1. ORGANISERING MOT OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Entreprenøren skal stå for rollene som ansvarlig søker (SØK), ansvarlig prosjekterende (PRO/KPR) og ansvarlig utførende (UTF/KUT) .

Byggherren vil tegne avtale med foretak som skal stå for uavhengig kontroll (KPR og KUT) i henhold til plan- og bygningsloven.

Byggherren ivaretar plikter etter byggherreforskriften, og ivaretar rollen som byggherrens SHA-koordinatorer for prosjektering (KP) og utførelse (KU).

Entreprenøren skal være hovedbedrift etter arbeidsmiljøloven § 2-2 og forskrift om utførelse av arbeid § 27-2.

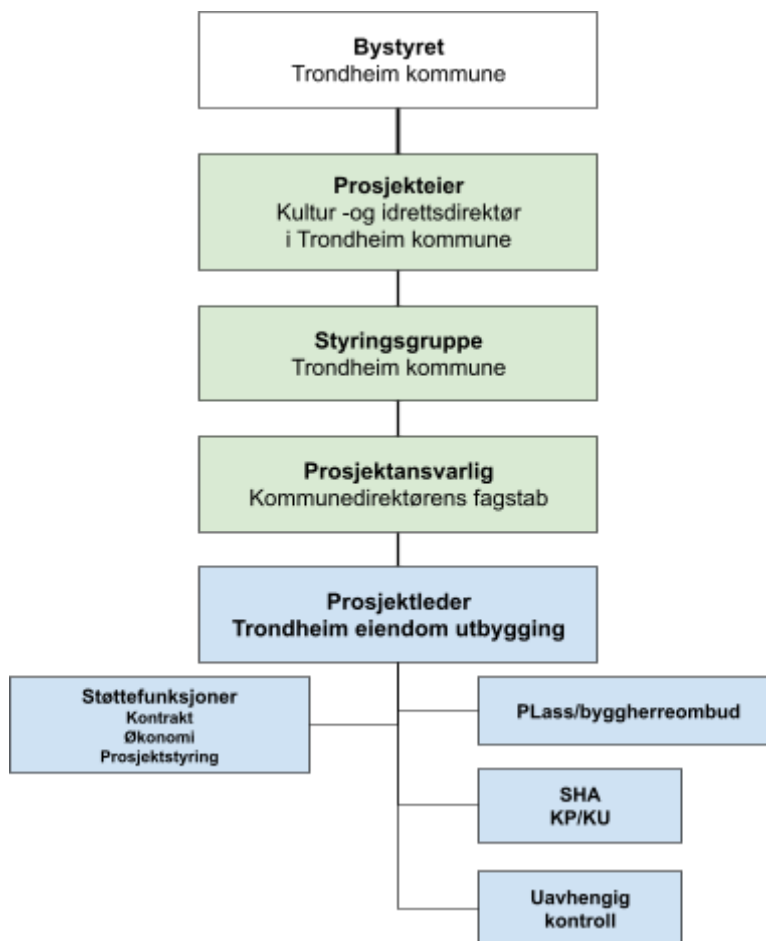
Entreprenøren skal ha ansvar for tekniske plangodkjenninger og tillatelser fra offentlige myndigheter.

2.2. BYGGHERRENS ORGANISERING

Byggherrens interne organisering for Øvre Bakklandet 52 fremkommer i figuren under:

Del II-A1 Generell del - beskrivelse av omfang, organisering og gjennomføring

Prosjekt: Øvre Bakklandet 52



Styringsgruppen (SG) er øverste administrative beslutningsorgan i prosjektet og ledes av prosjekteier. Prosjekteier rapporterer til Bystyret. Styringsgruppen vedtar byggeprosjektets føringer innenfor vedtatt mandat.

Prosjektansvarlig representerer prosjekteier i gjennomføringen av prosjektet og sørger for medvirkning for de ansatte. Prosjektansvarlig har bestilt gjennomføringen av prosjektet hos Trondheim eiendom - utbygging (Te-u). Prosjektleder Te-u vil være entreprenørens kontraktspart.

Tiltakshaver :	Trondheim Kommune
Prosjekteier:	Kultur- og idrettsdirektør Ola By Rise
Prosjektansvarlig:	Kommunaldirektørens fagstab, v/ Kjersti Utne
Prosjektleder:	Trondheim eiendom - utbygging v/ Line Gjerde Syltern
Prosjektleder assistent:	Trondheim eiendom - utbygging v/ Ana Castanheira

2.3. ORGANISERING AV MEDVIRKNING

Ansatte, interessenter og fagpersoner fra kommunen og eksterne interessenter og fagpersoner skal medvirke i utarbeidelse av løsning for prosjektet. Entreprenøren skal sammen med byggherren legge til rette for dette og utarbeide en plan for gjennomføring.

2.4 ENTREPRENØRS ORGANISERING:

Entreprenøren skal gjøre tilgjengelig for prosjektet de personer som er tilbudt. Det vises til Del II A2 - Tilbudt nøkkelpersonell og leverandører.

Ved å bevare nøkkelpersonell gjennom hele prosjektet, vil forutsetningene for avtaler, forpliktelser og løsninger lettere opprettholdes. Eventuelle tilpasninger skal gjøres i samråd med byggherren. Nøkkelpersoner kan ikke erstattes uten byggherrens samtykke. Det er knyttet sanksjoner til endringer i tilbudt nøkkelpersonell.

Entreprenør skal i samarbeid med byggherren utvikle og tilpasse prosjektorganisasjonen slik at kontraktens oppgaver ivaretas på en best mulig måte gjennom hele prosessen.

Trondheim kommune ber om at spesielt leverandør for anleggsgartner og automasjonsanlegg (SD-anlegg) skal kontraheres direkte under totalentreprenør og ikke som en underentreprenør til underentreprenør.

3. BESKRIVELSE AV GJENNOMFØRINGSMODELLEN

3.1. ARBEIDSMETODIKK

Entreprenør har ansvar for å styre prosjekteringsprosessen gjennom alle faser med fokus på å nå Trondheim Kommunes sine målsettinger. Entreprenør har ansvar for å involvere og koordinere øvrige aktører i prosjektet, eksempelvis brukere, rådgivere/prosjektering, underentreprenører og andre leverandører.

Entreprenøren skal foreslå løsning for optimalisering og konkretisere eventuelle risiko og muligheter i samhandlings-/prosjekteringsfase. Det skal utvikles en omforent fremdriftsplan med milepæler.

3.2. DETALJPROSJEKTERING OG UTFØRELSE

Utførelsesfasen skal bygge på et gjennomarbeidet og omforent prosjektmateriale med fokus på løsninger som gir høy verdi, er byggbare, funksjonelle og kostnadseffektive. Gjennom

detaljeringsfasen skal aktørene ha belyst sentrale usikkerheter og muligheter for å skape forutsigbarhet ved gjennomføringen.

Utførelsesfasen innebærer detaljprosjektering, innkjøp, bygging, systematisk ferdigstillelse og overlevering iht krav i kontrakten. Entreprenøren har ansvar for funksjon og gjennomføring av kontrakten. Involvering av riktig kompetanse på riktig tidspunkt i prosjektet er en nøkkelfaktor. Utførelsesfasen skal ha fokus på risikohåndtering og åpenhet i risikostyringen.

3.3. OPPSTART OG VARIGHET

Fremdriftsplan for anskaffelsesprosessen er beskrevet i Del 0-1 Konkurranseregler for Øvre Bakklandet 52. Overordnet fremdriftsplan for prosjektet og dagmulkter er beskrevet i Del I-1 Avtaledokument.

3.4. OPPGAVER

Entreprenøren skal forestå alle oppgaver som leder til ferdig og funksjonelt anlegg.

Nedenfor følger *utvalgte* oppgaver:

- Samhandlings-/prosjekteringsfase: Entreprenør planlegger prosessen og involverer byggherren. Byggherren har ansvar for brukerprosesser og har dialog med interessenter. Fasen har til hensikt å utvikle og optimalisere løsninger, identifisere grensesnitt mellom fag, identifisere risiko og muligheter, gjenbruksmuligheter, forberede underlag til igangsettelsestillatelse (IG) med mere.
- Prosjektstyring: Entreprenør har ansvar for gjennomføringen og må etablere gode styringsprosesser slik at målsettinger nås.
- Risikostyring: Det forutsettes at entreprenøren sammen med byggherre følger opp identifiserte risiko og muligheter.
- Kvalitetskontroll: Entreprenør skal gjennomføre dokumentert kvalitetskontroll før, under og etter utført arbeid
- Klima og Miljø: Entreprenøren skal etablere prosesser som dokumenterer byggherrens krav til: Del II - C2-1 Miljøkrav i byggeprosjekt
- Ferdigstillelse av tekniske anlegg og FDV: Entreprenør har ansvar for utførelse, testing og overlevering av tekniske anlegg slik at tekniske anlegg oppfyller gitte funksjonskrav. Entreprenør har ansvar for utarbeidelse og overlevering av FDV-dokumentasjon.

4. DOKUMENTPLAN

Det vises til Del 0-0 Dokumentplan for oversikt over dokumenter i konkurransen.

Del II-A1 Generell del - beskrivelse av omfang, organisering og gjennomføring

Prosjekt: Øvre Bakklandet 52

Rangering mellom de interne og utarbeidede dokumenter i Del II Kontraktsbilag skal forstås og leses i en sammenheng.

- Der løsning er detaljert særskilt, f.eks i spesialrom, skal den spesifiserte løsningen gå foran den generelle prosjekteringsanvisningen.
- Skisser/tegninger fra skisse-/forprosjekt skal forstås som orienterende. Tekst i kravsdokumenter skal gå foran tegning/skisser ved eventuelle motstridende opplysninger.