

Hareid helsehus – Orientering om prosjektet

Dok. navn og versjon: Vedlegg 1 - Orientering om prosjektet - HH samspill - V1.0

Innhold

1.	Bakgrunn	2
2.	Organisering av prosjektet.....	2
3.	Sentrale mål for prosjektet.....	3
4.	Prosjektets art og omfang	3
5.	Partneringalliansens sammensetning og ansvar	7
6.	Fremdriftsplanlegging og styring.....	8
7.	Videreføring av prosjektet etter «forprosjekt del II».	8
8.	Spesielle forutsetninger og krav til prosjektgjennomføringen	8
9.	Orientering om gjennomføringsmodell «samspillentreprise med incitament».	9

1. Bakgrunn

Ved behandlingen av sak om nytt helsehus i Hareid i kommunestyret den 2.2.2017 ble det gjort følgende vedtak:

- 1) «Hareid kommunestyre vel etter anbod ei utbygging av helsehus i privat regi og innleier forhandlingar med valt utbyggjar om kjøp av areal i bygget i tråd med arealbehovet, og miljøgateprosjektet, skissert i saka
- 2) Kommunestyret vel den kommunale byggenemnda som prosjektgruppe og formannskapet som styringsgruppe
- 3) Endeleg behov og kjøp blir å legge fram for formannskapet etter at arealbehovet er ferdig forhandla og klarlagt
- 4) Det skal leigast inn ein prosjektleiar som har det daglege arbeidet med prosjektgjennomføring av den kommunale delen av utbygging helsehus
- 5) Endeleg kostnadsramme og arealbehov for den kommunale delen av prosjektet blir å legge fram for kommunestyret innan utgangen av august 2017».

Byggenemnda har etter dette jobba med prosjektet på flere fronter. Det er gjennomført anskaffelse av byggetomt og lagt fram ei sak for kommunestyret der en har fått et oppdatert romprogram for de enhetene som er aktuelle i det nye helsehuset. Videre er prosjektet lagt inn i det økonomiske handlingsprogrammet for kommunen i perioden 2018-2021.

Formannskapet behandlet i møte den 29.1.2018 hvilke kontraherings- og gjennomføringsmodell en skal nytte for å nå målsettingene i prosjektet. Og det ble vedtatt at prosjektet skal gjennomføres som en «samspillentreprise med incitament» med tidlig involvering av samspillaktør. Som underlag for denne behandlingen ble det gjennomført dialogmøter i leverandørmarkedet.

2. Organisering av prosjektet

Hareid kommunestyre har vedtatt at prosjektet skal styres gjennom en styringsgruppe, som er Formannskapet. Videre er det «byggenemnda» som har den løpende styringen av prosjektet sammen med prosjektleder fra Hammerø & Storvik Prosjekt AS (Hamsto) ved Ståle Ivar Hovden.

Når samspillentreprenør er på plass, så vil kommunen tilpasse sin organisering etter dette og bidra med de nødvendige ressurser. Kommunen ønsker at samspillentreprenør tar en tydelig styring av prosjektet og blir den styrende part for selve prosjektgjennomføringen. Og at kommunen heller kan konsentrere seg om tydelige byggherreoppgaver, som å definere behov og kvaliteter m.m. på de arealene som kommunen skal eie.

Prosjektet utvikles først i en samspillfase som er delt i to deler, forprosjekt del I og del II. Den første ber preg av å være et «skisseprosjekt», mens del II vil ha et klassisk forprosjekt detaljeringsnivå der tekniske anlegg er spesifisert, som underlag for «målsavtale».

3. Sentrale mål for prosjektet

- Resultatmål
 - Forme et prosjekt som er tilpasset arealbehov og kommuneøkonomi
 - God økonomisk styring og unngå budsjettoverskridelser.
 - Utvikling sammen med privat utvikler / utbygger
 - Normal offentlig standard på kvalitet, med vekt på funksjonelle løsninger og trivsel for ansatte og besøkende
 - Kommunale lokale klar til bruk snarest mulig, ønskelig med ferdigstilling i år 2019
- Effektmål
 - Bedre offentlige tjenester
 - Bidra til sentrumsutvikling i tråd med «miljøgateprosjektet»

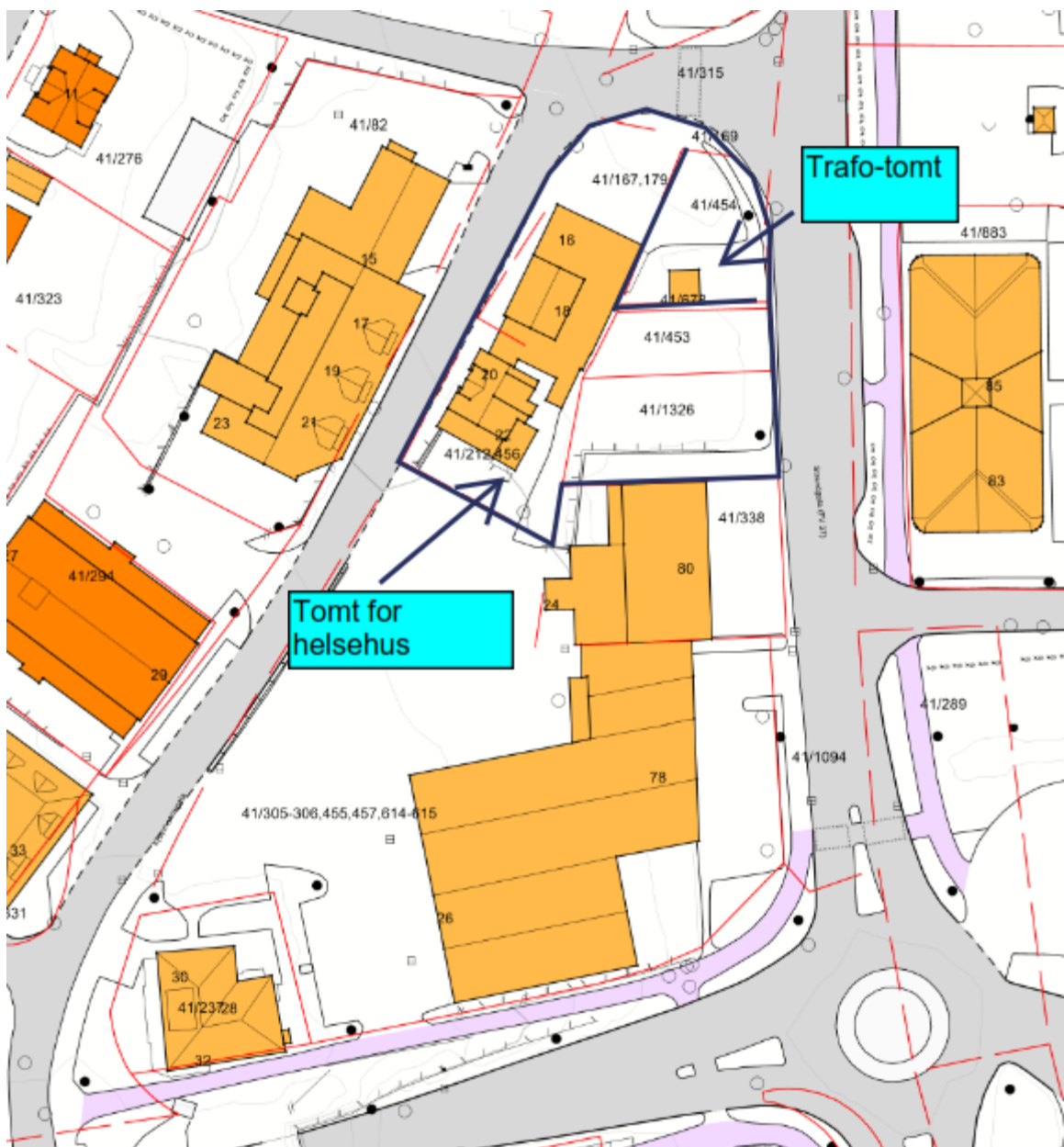
4. Prosjektets art og omfang

Hareid kommunestyre vedtok i møte i september 2017 å gå inn for å kjøpe et areal i sentrum som skal nyttes til helsehuset. Formell kjøpsavtale ble undertegnet den 13.11.2017 og som en del av avtalen skal bygninger på tomten rives på selgers bekostning.

Videre har det vært samtaler med Mørenett vedrørende dagens trafo. Det er enighet om at kommunen kan kjøpe arealet som trafoen i dag er plassert, mot at ny trafo blir innlemmet i det nye bygget på en hensiktsmessig måte. Der er også kabler som krysser byggetomten og dermed må omlegges.

Totalt sett utgjør dette ca. 2.000 m². Arealet er vist på kartutsnitt under, der bilder viser området fra ulike retninger.

Et er i dag en gjeldende kommuneplan for området godkjent 21.6.2012 og det aktuelle arealet er avsatt til sentrumsformål. Videre er der en godkjent reguleringsplan datert 8.11.2006 der området er avsatt til forretning, annen forretningsmessig servicevirksomhet og kontorvirksomhet (som til eksempel lege, tannlege, fysioterapeut, og liknende). Det kan tillates noen boliger. Utnyttelsesgraden er 0,8 for hele kvartalet, som utgjør mer enn det arealet som helsehuset skal benytte. Byggehøyde er ikke tydelig oppgitt i bestemmelsene, men nyere bygg i området kan bli retningsgivende for tre etasjer over bakkenivå mot Kjøpmanngaten, med en inntrukket etasje i tillegg på toppen. Videre kan det tenkes en underliggende etasje med tilkomst fra Strandgaten.







I kommunestyremøte den 26.10.2017 ble en sak om arealbehovet i helsehuset behandlet og kommunestyret vedtok å ta dette til vitende. Det videre arbeidet vil kunne endre dette, slik at det endelige behovet skal en legge frem for Formannskapet når dette er endelig klarlagt sammen med samspillaktør. Programmert nettoareal i denne k-saken ser slik ut:

- Legesenter: 431 m²
- Helsesenter: 456 m²
- NAV: 548 m²
- Fylkestannlegen: 173 m²
- Ressursenter: 510 m²
- Flerbrukssone: 318 m²

Dette summerer seg til totalt 2.436 m². Dersom en legger til grunn en brutto/nettofaktor på 1,4 for denne bygninga, så vil det programmerte bruttoarealet bli 3.400 m². Dersom en så legger til grunn at det vert lagt til rette for 50 parkeringsplasser i laveste etasje (under bakken), så vil dette utgjøre om lag 1000 m². Samla bruttoareal vert då 4.400 m². Dette bruttoarealet vert så fordelt på flere etasjer på den aktuelle byggetomten. Tomta er om lag 2.000 m² inklusiv trafo-tomta. Med en utnyttingsgrad på 0,8, så er det maksimale «fotavtrykket» på bygget 1.600 m². Det viser at bygget må ha ei teoretisk høgd på 2,7 etasje for å dekke det offentlige behovet. Areal utover dette er då den private utbygger sin råderett innenfor de rammer som reguleringsplan og byggesak setter.

NAV skal skaffe sitt areal gjennom åpen konkurranse. Dette kan derfor bli av den private delen av bygget.

Frem til endelige rom- og funksjonsløsninger vil det bli formelle behandlinger av planene i kommunale organ som skal involveres i slikt planleggingsarbeid, tillitsvalgte, verneombud og Arbeidstilsynet.

Bygget vil bestå av en kommunal del og privat del. Dette skal organiseres på en hensiktsmessig måte som et sameie eller liknende, som ivaretar drift og vedlikehold av eiendommen på en god måte. Det formelle rundt dette må falle på plass før Partneringavtale del II godkjennes.

Det er en forutsetning for prosjektet at Partneringavtale del II administreres slik at kommunen får løpende MVA-refusjon på sine investeringer. Dette betinger at totalentreprenør driv avgiftspliktig omsetning og fakturerer kommunen direkte underveis i prosjektet. Fakturaene fra totalentreprenør må da vise avgiftspliktig omsetning og spesifisert MVA-beløp. Det er avgjørende at det ikke nyttes et mellomledd, som eksempel en eiendomsutvikler / utbyggingsselskap.

Ved valg av byggetomt for det nye helsehuset var det en viktig forutsetning at bygget skulle plasseres i «miljøgaten». Dette er forankret i premissene fra kommunestyret og målsettingen er at bygget skal gi et positivt løft i arbeidet med sentrumsutviklingen. Link til miljøgateprosjektet:

<https://www.hareid.kommune.no/nyhende/miljogateprosjektet-sluttrapport.aspx>

5. Partneringalliansens sammensetning og ansvar

Hareid kommune kontraherer en samspillgruppe, som består av entreprenører, arkitekt og ingeniør sammensatt av tilbyder selv. Tilbyder skal inkludere minimum følgende roller i sitt tilbud:

- Administrativt:
 - o Prosjektleder
 - o Prosjekteringsleder
 - o Byggeleder
 - o Byggherrerepresentant for privat andel av bygget
- Prosjektering:
 - o Alle fag
 - o BIM-koordinator
 - o ITB-koordinator
- Bygging:
 - o Alle fag
- Plan- og bygningsloven:
 - o Ansvarlig søker (SØK)
 - o Faglig ansvarlige alle fag
- Byggherreforskriften:
 - o Koordinator Prosjektering

Arkitekt, ingeniører og entreprenører skal sammen med Hareid kommune og øvrige eiere (byggherre) danne en partneringalliansen med felles ansvar for gjennomføring av utvikling, prosjektering, produksjon og teknisk prøvedrift. Alliansen har også et felles ansvar for gjennomføring av en 2-årig forbedringsfase, en fase hvor partneringalliansen skal ta stilling til, beslutte og i tilfelle gjennomføre forbedringer av ikke- forventede konsekvenser av valg som alliansen har gjort i prosjektgjennomføringsfasen. Alliansen ivaretar alle prosjektadministrative oppgaver i prosjektet i forhold til planlegging, prosjektstyring, kvalitetssikring, administrasjon, m.m.

Hareid vil stå som byggherre for den del av bygget som skal eies av kommunen. Resten av bygget skal tilbyder stå som byggherre for, til egen bruk, utleie eller for salg.

Hareid kommune vil etablere et team med en leder som vil håndtere kommunens rolle i forprosjektfasen og senere i byggefasen.

«Uavhengig kontroll» etter Plan- og bygningsloven engasjeres av byggherre. Det samme gjelder «Koordinator Utførelse» etter Byggherreforskriften.

6. Fremdriftsplanlegging og styring

Plan for prosjektets fremdrift er ikke detaljert, men Hareid kommune ønsker å gjennomføre prosjektet så hurtig som mulig.

Hovedfremdriftsplan for produksjonsfasen blir å etablere etter at samspillgruppen er på plass, dvs. i forprosjektet. Hovedfremdriftsplanen blir kontraktvedlegg til Partneringavtale del II.

En klar suksessfaktor for rasjonell og godt kvalitetssikret prosjekterings- og byggeprosess er at alliansen tar inn over seg viktigheten av fremdriftsplanlegging og fremdriftsstyring. Det er et krav til partneringalliansens leverandørorganisasjon at fremdriftsplanlegger har god kompetanse, samarbeidsegenskaper og erfaring.

7. Videreføring av prosjektet etter «forprosjekt del II».

Kommunens intensjon er å videreføre prosjektet etter forprosjektfasen med valgt totalentreprenør med underentreprenører, arkitekt og ingeniører. Gjennom byggherrens behandling av forprosjektet gis grunnlaget for en eventuell siste oppdatering til versjon "verifisert forprosjekt".

"Partneringavtale del II" er basert på det verifiserte forprosjektets konseptuelle omfang, løsninger, kvaliteter, prosjektstyringssystematikk, samt den av leverandørorganisasjonen kalkulerter og dokumenterte kontraktmåsum (*, se under) som byggherre etter behandling har akseptert som en konkurransedyktig og optimal kostnad for det definerte omfang.

Inngåelse av Partneringavtale del II forutsetter at intensjonene i Partneringavtale del I er funnet innfridd, samt at kommunen ifbm. behandlingen av forprosjektet faktisk vedtar og verifiserer dette og kontraktmåsum. Et konsept som ikke ivaretar byggherrens behov, forutsetninger eller blir vurdert som for kostbart vil kunne føre til at partneringalliansen avvikles. Inngåelse av Partneringavtale del II forutsetter også politisk godkjenning.

** Kontraktmåsum er kostnadsrammen for totalentreprenørens /partneringalliansens ansvarsområde innenfor det totale prosjektet, for prosjektet regnet fra inngåelse av Partneringavtale del 2, og dets totale kostnadsramme. Hovedregelen er at kontraktmåsum håndterer entreprisekostnadene og prosjekteringskostnadene.*

8. Spesielle forutsetninger og krav til prosjektgjennomføringen

Generelt henvises til vedlegg "Bok 0". Boka er utdypende i forhold til spesielle forutsetninger og krav til prosjektgjennomføringen og den gir innspill til etablering av partneringalliansens felles KS-plan.

- I oppstartfasen skal partneringalliansen avklare og implementere felles mål med tilhørende suksesskriterier og virkemidler. Resultatet kalles «kvalitetsprofilen».
- Denne «kvalitetsprofilprosessen» og påfølgende periodiske oppfølging av etterlevelse av virkemidlene tilkjennegitt i kvalitetsprofilen skal bidra til å sikre at alliansen gjør som avtalt gjennom prosjektet for

måloppnåelse. Partneringavtale del I gir innspill til forståelsen av samspill og hva som forøvrig skal til for å lykkes.

- Kommunens «kravspesifikasjoner» legges til grunn som kvalitative minimumskrav.

Kravspesifikasjonene gir oppmerksomhet allerede fra oppstart forprosjekt. Det etableres en sjekkliste som følges opp gjennom prosjektet i forprosjektfasen og senere i prosjekterings-/byggefase. Det presiseres at forslag til fravik fra kommunens kravspesifikasjoner skal godkjennes av kommunen i fraviksbehandling før de kan implementeres. En vil vurdere bruk av referansebygg som redskap for å definere kvalitet og standard.

- Utredning av forprosjektet – utredningsplanen.

Utredningen i forprosjektfasen del I og II bringes opp til nivå tilsvarende det som er angitt i Arkitektfaglig ytelsesbeskrivelse (AY) – utgave 2010 (utarbeidet av Arkitektbedriftene i Norge), kap. 6, for alle fag. Samt til de behov som partneringalliansen selv finner å ha for å kunne gjennomføre en sikker målsumkalkyle og forutsigbare prosess fremover. Utredningsplanen vil gjennomgås / oppdateres av alliansen i oppstartfase forprosjekt. Etter at utredningsoversikten er omforent suppleres planen med samspillsmatrise som tilkjenner hvem som deltar i ulike utredninger. Entreprenørene trekkes inn som medvirker i flere av utredningene.

- Partneringalliansens felles KS-plan.

Byggherre inngår som partner i partneringalliansen, og det er vesentlig at byggherrens innspill til prosjektgjennomføringen og prosjektstyring av tid, kostnad og kvalitet blir håndtert i alliansen gjennom en "partneringalliansens KS-plan". Planen vil måtte avklares innen inngåelse av Partneringavtale del II.

Kvalitetsplanen skal gjøres prosjektspesifikk ved å påse at sentrale krav i kontrakten med kommunen blir innarbeidet i planen. Kvalitetsplanen skal dermed også fremstå som en dokumentasjon på at kontraktgjennomgangen er gjort, og danne et effektivt hjelpemiddel for raskt å sette de andre medarbeiderne inn i sine respektive arbeidsoppgaver ved prosjektet.

9. Orientering om gjennomføringsmodell «samspillentreprise med incitament».

Kommunen har besluttet at prosjektet skal gjennomføres som «samspillentreprise med incitament» med veldig tidlig involvering. Modellen baserer seg på en partnerskapstanke, hvor en fokuserer på den kompetansen de forskjellige aktører i et byggeprosjekt besitter og hvordan den kan utnyttes til beste for prosjektet. Gjennomføringsmodellen fokuserer på tillit, åpenhet, felles interesser og samhandling, og den benytter seg av arbeidsmetoder og prosesser som sikrer dette. Modellen baserer seg på et ikke-konfliktorientert samarbeidsmønster hvor aktørene får bruke sin tid, sin kompetanse og sin kreativitet til prosjektets og partnerskapets beste.

Gjennom valg av partnering som gjennomføringsmodell ser byggherre muligheter for å få med de som er best i stand til å håndtere utfordringene i prosjektet. Modellen åpner for optimal planlegging mht. ressursbruk, fremdrift og organisering av gjennomføring. Modellen motiverer til resultatoppnåelse av kvalitative, tidsmessige og økonomiske mål.

I partneringmodellen kontraheres leverandørorganisasjonen etter andre kriterier enn kun pris. Dette fordi aktørenes forståelse og metoder for prosjektgjennomføring direkte påvirker tid, kostnad og kvalitet. Definerings og detaljering av tildelingskriterier og vekting av disse er gjort i forhold til utfordringene i prosjektet.

Prosjekteringsleder, arkitekt, ingeniører anskaffes gjennom samme prosess som totalentreprenør og underentreprenører.

Organisering i partnering

Organiseringen i partnering er ikke veldig ulik en tradisjonell totalentreprisemodell.

Funksjoner og roller vil detaljeres etter at tilbyder er valgt og tilbyders innspill er vurdert. Endelig organisering vil fremgå av partneringalliansens KS-plan, jf. Bok 0. Det er viktig at de forskjellige funksjonene i partneringalliansen bekles av personer som kan dokumenteres å ha riktig kompetanse og etterspurt kapasitet, og som for øvrig er egnet for å kunne håndtere utfordringene i prosjektet.

Økonomiske rammer og incitamentsystem

Den økonomiske oppgjørssammenheng for prosjektet vil bli definert som en målsum som vil bli avklart i forprosjektet (prosess «forprosjekt del II») og behandlingen av dette. Partneringavtale del II – oppgjørskontrakten - har et incitamentelement i forhold til målsum. Det legges opp til at incitamentavtalen skal gi en 50/50 fordeling mellom byggherre og totalentreprenør av bonus, eventuelt malus. Det er en forutsetning at incitamentsregimet videreføres innenfor totalentreprenørens organisasjon. Incitamentsregimet forventes at vil bidra til å skape felles interesse hos alle aktører i alliansen også for kostnadmessig måloppnåelse. Kostnadmessig måloppnåelse krever oppmerksomhet fra alle på de enkelte kostnadselementene i prosjektet. Internavtalen mellom totalentreprenør og dens underleverandører som blant annet tilkjenner incitamentfordeling innenfor leverandørorganisasjonen skal forelegges for og godkjennes av byggherre. Byggherreparten vil her være en kommunal del og en privat del, som fordeler incitamentet mellom seg basert på eierandel i bygget.

Partneringavtalen for prosjektet

Partneringavtalens del I og II er vedlagt konkurransegrunnlaget i den form den er forutsatt benyttet for prosjektet.

Et utkast som tilkjenner internavtalen mellom totalentreprenør og dens underleverandører er vedlagt konkurransegrunnlaget.