



Snøhetta

Tilbud på arkitekttenester
Pilotboliger Karmøy
Detaljprosjekt og byggefase

Karmøy kommune
Sektor Eiendom
v/ Jan Arvid Sandvik

Oslo, 16.03.2023

Tilbud på arkitekttjenester Detaljprosjekt og byggefase for ROP pilotboliger i Karmøy kommune

Vi viser til pågående FOU-prosjekt, samt forprosjektet for pilotboliger for ROP-gruppen på Karmøy, møter og korrespondanse, og sender som avtalt tilbud på arkitekttjenester for detaljprosjektering og byggefase.

Bakgrunn

Snøhetta har siden 2017 hatt et nært samarbeid med Karmøy kommune gjennom forskningsprosjektet «*Boligkonseptutvikling for personer med rus og psykiatridiagnose med behov for tilrettelagte botilbud og oppfølging*» sammen med blant andre Norce og Husbanken. Karmøy kommune, Snøhetta og øvrige partnere har gjennom forskningsprosjektet og en parallell forprosjektfase utviklet 3 pilotboliger, og disse skal nå detaljprosjekteres og bygges.

Resultatene fra både forskningen og piloteringen av boligene er av allmenn interesse og kunnskapen som erverves vil være overførbart til lignende prosjekt i Norge. Forskningsresultatene vil være verdifulle for en rekke offentlige- og private institusjoner i Norge og målet er oppskalering på kort sikt og ny presedens på lang sikt. Forskningsprosjektets resultat er avhengig av at boligene utføres med de materialer, farger, utforming og tekniske løsninger som er beskrevet.

Oppgavebeskrivelse

Oppdraget innebærer detaljprosjektering av tre pilotboliger for ROP-gruppen på Karmøy, en pilotbolig i Pilehagen og en dobbeltbolig (2 separate boenheter i et samlet bygg) i Bøheivegen. Snøhetta har allerede gjennomført forprosjekt, og detaljprosjektleveransen er en videreutvikling av det omforente forprosjektet.

Detaljprosjekteringen skal, gjennom tverrfaglig koordinering og oppdaterte arbeidstegninger, gi detaljert informasjon om hvordan prosjektets utforming skal omsettes i konkret bygging, slik at resultatet blir som forprosjektet forutsetter. Prosjektets form eller ytre rammer skal ikke endres eller videreutvikles i denne fasen. Detaljprosjekteringen omfatter alle relevante fag slik at man kan få en samlet oversikt over tekniske løsninger, materialbruk, mengder og kostnader.

Prosjekteringen gjøres i tett samarbeid med Karmøy kommune, utførende entreprenør og tekniske rådgivere.

Alle de tre boligene vil ta utgangspunkt i det foreliggende konseptet utviklet av Snøhetta fra FOU-prosjektet og vil bestå av uterom (hage og terrasse), teknisk rom med utvendig tilkomst, utvendig bod, bad, soverom og oppholdsrom med kjøkken. Boarealet skal være kompakt og blir ca 45 m2 per enhet.

Snøhetta forutsetter at det engasjerer en tverrfaglig prosjekteringsgruppe med utvalgte tekniske rådgivere. Det avholdes tverrfaglige prosjekteringsgruppemøter sammen med entreprenøren i prosjekteringsperioden, og byggemøter med befaringer i byggoppfølgingsfasen som delvis løper parallelt.

Forskningsprosjektets aktiviteter vil pågå samtidig med prosjekteringen og gjennomføringen av pilotboligen. Forskningsgruppen må ha tilgang til boligene i byggeprosessen for å følge prosessen.

Vi anbefaler tverrfaglige prosjekteringsmøter annenhver uke i prosjekteringsperioden. Tegninger til produksjon/byggefase utvikles i nært samarbeid med utvalgte tekniske rådgivere og konsulenter. Møtene foreslås avholdt delvis digitalt, med månedlig fysisk møte på Karmøy samkjørt med byggeoppfølging. Det forutsettes at møtene og prosessen kjøres parallellt for alle tre boliger og at møtene er sammenfallende. Det utarbeides en detaljert møteplan av entreprenør før oppstart.

Leveranse

Snøhetta utfører detaljprosjektet med et tverrfaglig team bestående av arkitekt, landskapsarkitekt og interiørarkitekt.

Vi tilbyr følgende leveranse i detaljprosjektfasen:

- Tverrfaglig koordinert prosjektering og tegningsleveranse som inneholder alle relevante opplysninger om prosjektet.

Detaljprosjektmaterialet omfatter følgende tegningsleveranse for de 2 byggene:

- Landskapsplan 1:100
- Utvalgte landskapsdetaljer terrasse og inngangsparti; plantebed, skjermvegg, fotskraperist, overgangsdetaljer
- Plan 1:50
- Himlingsplan 1:50
- Snitt 1:50
- Oppriss fasader 1:50
- Detaljer 1:10, utvalgte detaljer (5 stk)
- Typiske skjemategninger 1:20 av fast innredning; toalett/bad, kjøkken, garderobe, sofa/dagseng

- Skjemategninger for vinduer og dører
- Oppdatering av rombehandlingsoversikt
- Oversikt (matrise) som viser utvalgte møbler, sanitærutstyr og fast belysning

Vårt tilbud for detaljfase omfatter utarbeidelse av 1. utgave av arbeidstegninger, og inkluderer således ikke gjentatte revisjoner av arbeidstegninger utover i byggefase. Nødvendige revisjoner av arbeidstegninger i byggefasen utføres timebasert eller til fast pris etter særskilt avtale.

Materialet over samles i digitalt format for utskrift og utsending til leverandør/entreprenør.

Forutsetninger

Det forutsettes at innspill fra oppdragsgiver, entreprenør og rådgivere er koordinerte og konsistente, samt følger avtalt tidsplan og milepæler. Det forutsettes også at de tekniske rådgiverne leverer digitalt prosjekteringsgrunnlag i filformat kompatibelt med Snøhettas Revit modell.

Møter i forbindelse med prosjektet gjennomføres både digitalt og fysisk. Ved møter og befaring i Karmøy faktureres møter, reisekostnader og reisetid i tillegg, ref våre oppdragsbetingelser.

Byggherre vil sammenstille kravspesifikasjoner/funksjonsbeskrivelse for de enkelte fag og engasjere tekniske rådgiver samt koordinere involverte aktører fra øvrige etater.

Følgende leveranse forutsettes utført av entreprenør, leverandører og tekniske rådgivere:

1. Detaljtegninger og arbeidstegninger for deres ansvarsområde (digitalt)
2. Som-bygget-tegninger, samt FDV-dokumentasjon for deres ansvarsområde

Det forutsettes at entreprenør innehar rollen som ansvarlig søker (SØK) og utfører IG søknader og ferdigattest.

Byggeoppfølging

Snøhetta tilbyr byggeoppfølging i byggefase. Arkitekt skal ha tett oppfølging av byggeprosjekt, for å sikre god gjennomføring og ivaretagelse av arkitektonisk ambisjon, samt god ivaretagelse av rollen som ansvarlig søker. Prosjektering i fasen skjer kun etter anmodning fra byggeleder/byggherre.

Det gjennomføres et oppstartsmøte for byggefasen for å gjennomgå prosjektmaterialet og klargjøre prosjektets ambisjon, samt ferdigbefaring før overtakelse.

Snøhetta utarbeider som-bygget tegninger for sin del av leveransen i pdf format.

Fremdrift

Snøhetta har kapasitet til å starte opp arbeidet 3-4 uker etter bekreftet bestilling. Vi antar en konsentrert prosjekteringsperiode på 6-8 uker for detaljprosjekt, men denne fremdriften avstemmes med øvrige rådgivere og oppdragsgiver og det utarbeides en detaljert fremdriftsplan med milepæler før oppstart.

Byggefasen starter opp sommeren 2023 og ferdigstilles med innflytningsklare pilotboliger sommeren 2024.

Detaljert fremdriftsplan med møtetidspunkter og milepæler utarbeides ved oppstart. Alle kritiske datoer for tegningsleveranser avklares og koordineres. Endring av fremdriftsplan og leveranser må varsles med minimum to ukers skriftlig varsel.

Bemanning

Snøhetta jobber alltid i tverrfaglig team. Vi tilbyr et team på 2-3 personer bestående av arkitekt, interiørarkitekt og landskapsarkitekt. Bemanning presenteres ved oppstart.

Honorar

Vi har gleden av å tilby ovennevnte detaljprosjektleveranser etter medgått tid med følgende fagvis timeestimat:

Landskapsarkitekttjenester	85 timer
Arkitekt- og interiørarkitekt-tjenester	200 timer

Byggeoppfølging tilbys timebasert etter medgått tid et estimat på 200 timer.

Som-bygget tegningsleveranse utarbeides timebasert etter medgått tid med et estimat på 50 timer.

Timebasert arbeid faktureres månedlig med en flat timesats på kr 1.700,- pr time eks mva.

Reiseutgifter er ikke inkludert og faktureres separat etter statens satser. Reisetid faktureres separat.

Snøhetta tar forbehold om at det kan forekomme endringer i timeestimatet og vil varsle oppdragsgiver i rimelig tid hvis man ser at det er behov for å utvide timeestimatet.

Eventuelle tilleggsleveranser

Eventuelle leveranser fra tekniske konsulenter eller rådgivere er ikke medtatt. Fysiske eller digitale presentasjonsmodeller, samt særskilte illustrasjoner for publikasjon ut over det som er beskrevet i tilbudet kan tilbys særskilt, tilpasset oppdragsgivers ønske.

Snøhetta Oslo AS ser frem til videre samarbeid om dette banebrytende prosjektet.

Vennlig hilsen,



Tonje Værdal Frydenlund
Direktør for akkvisisjon og
forretningsutvikling Norden
Snøhetta Oslo AS