



Kulturkvartalet og Rådhusparken - Fremdrift

Saksbehandler: Marianne Carlsen

Saksnr.: 18/01413-11

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Byggekomite for kulturkvartalet og rådhusparken

12.12.2018

Rådmannens innstilling:

1. Gjeldende fremdriftsplan tas til etterretning

Vedlegg:

Rom- og funksjonprogram Vestby Kulturkvartal - Del 1, Underlag
Rom- og funksjonsprogram Vestby Kulturkvartal - Del 2, Arealoppsett
Re_SV_SV_ Kulturkvartalet Vestby - _Magasin_

Vestby kommune

SAKSUTREDNING:

1. Bakgrunn for saken:

Byggekomiteen for kulturkvartalet og rådhusparken vedtok 25.10.18:

1. Rom- og funksjonsprogrammet ferdigstilles som beskrevet i saken og med eventuell justeringer fremmet i møte.
2. Konkurransesgrunnlag for anskaffelse av samspillsentreprenør videreutvikles og konkurransen lyses ut i januar 2019.
3. Retningslinjer for kunstnerisk utsmykking følges

Det ble i Byggekomitemøtet satt følgende merknader til vedtaket:

Merknader i forbindelse med vedtakets punkt 1:

- Administrasjonens merknader i saken ift innkommende innspill følges
- I videre utvikling av prosjektet skal det sees på muligheter for flere lagringssteder.
- Det legges ikke inn noen premisser for fremtidig utvidelse av bygget
- Co2 beregninger skal brukes i valg av materialer, det skal også i videre prosjektering sees på muligheten for bruk av massivtre.
- Miljømål settes til BREEM Excellent, Very Good aksepteres som alternativ hvis detaljprosjektering viser at kriteriene for Excellent ikke er hensiktsmessige i dette prosjektet.
- Ferdigstilt rom- og funksjonsprogram fremlegges i neste Byggekomitemøte

Merknader i forbindelse med vedtakets punkt 2:

1. Det ferdige konkurransegrunnlaget for samspillsentreprisen fremlegges i neste Byggekomitemøte

Merknader i forbindelse med vedtakets punkt 3:

2. Utsmykningskomite velges når arkitekt er engasjert

Siden Byggekomitemøtet en 25 oktober er rom- og funksjonsprogrammet ferdigstilt og følger saken som vedlegg.

Konkurransesgrunnlaget til samspillsentreprisen er i store trekk ferdig, men vil ha noe ytterligere kvalitetssikring før utlysning. Underlaget kan gjennomgås i møtet.

2. Vurdering:

2.1 Rom- og funksjonsprogrammet

De avklaringer som ble gjort i Byggekomitemøtet den 25.10.18 er redigert inn i rom- og funksjonsprogrammet. Dette gjelder både overordnede momenter og konkrete innspill som kom etter åpent informasjonsmøte.

Følgende momenter er revidert inn i programmet etter Byggekomiteens siste behandling:

1. Bakgrunn for prosjektet.

Vestby kommune

- a. Dette er nå skrevet og nå en del av innledende tekst i rom- og funksjonsprogrammet.
2. Behovsvurderingen for det nye Kulturkvartalet
 - a. Dette er nå skrevet og nå en del av innledende tekst i rom- og funksjonsprogrammet.
3. Programforutsetninger
 - a. Dette er nå skrevet og nå en del av innledende tekst i rom- og funksjonsprogrammet.
4. Kunstneriske opplevelser i bygget og uteområdet
 - a. Det er orientert om i programmet at det skal oppnevnes en utsmykningskomite i tråd med egne retningslinjer og at arkitekt skal være en av medlemmene i utsmykningskomiteen.
5. Materialbruk
 - a. I programmet er dette tatt inn som et punkt under «overordnede prinsipper for utforming», der teksten omtaler dette slik:
Det skal være kvalitet på materialer som gjenspeiler at dette er Vestbys nye kulturhus. Kulturkvartalet skal fremstå som et viktig bygg i Vestby sentrum. CO2-beregninger skal brukes aktivt i valg av materialbruk, og muligheten for bruk av massivtre i hele eller deler av bygget skal vurderes. Det skal i tillegg vektlegges at det velges bestandige materialer med lave vedlikeholdskostnader.
6. Miljøambisjoner defineres.
 - a. Dette er definert i tråd med Byggekomiteens innspill:
Prosjektet skal BREEAM NOR sertifiseres med design/prosjekterings sertifikat og sertifikat som ferdig bygget. Prosjektet skal tilstrebe å oppnå karakteren Excellent, alternativt Very Good. Tiltak som legges på byggeplass i retning fossilfri byggeplass skal velges.

Av de innspillene som kom under åpent informasjonsmøte så er det revidert inn i tråd med anbefalingene i saksfremlegget 25.10.18, som besluttet av Byggekomiteen, med et unntak:

Innspill 2 (i tabellen i saksfremlegg til møtet 25.10.18), «*Fleksisal/storsal; kan det være mulig å åpne disse mot hverandre slik at alt kan brukes dersom det er behov for det.*», ble kommentert fra administrasjonen slik «*Anbefaler at arkitektene legger inn det som en viktig avhengighet i oppsettet*».

Denne løsningen har i midlertidig arkitektene klart frarådet, og på bakgrunn av det rådet er denne avhengigheten ikke lagt inn. Begrunnelsen til arkitektene gjelder flere tekniske forhold rundt en slik avhengighet:

Normalt lydkrav til en storsal og en fleksisal mot omgivelse være 70 dB. Noe som i hovedsak betyr en boks i boks i boks konstruksjon som er isolert både konstruktivt og lydmessig fra omgivelsene for begge saler.

Det betyr at man da kan ha uavhengige arrangementer i hver av salene. F.eks. rocke-konsert i den ene og kammerkonsert eller annet mer lydsensitivt arrangement (for eksempel begravelse) i den andre.

Den beste løsningen i denne settingen er at salene er skilt f.eks. med egen korridor eller sluse slik at de både kan nås uavhengig av hverandre og er fullstendig separert mht. til lyd. Det gir best lydløsning og best funksjonalitet.

Vestby kommune

Det å legge salene inntil hverandre og samtidig ha åpninger mellom vil måtte bety store kompromisser både på lyd annen funksjonalitet.

Lydmessig vil foldevegger eller store skyveporter ikke kunne bygges slik at salene er fullstendig separert mht til lyd og uansett ikke få til lydkrav på 70 dB. Noe som betyr at man må stenge den ene salen når den foregår noe annet i den andre.

Åpningsarealene vil også begrense bruken eller forringe de enkelte saler da disse portene både vil ta en del plass og vil begrense plassering av utstyr og annet.

Porter og foldevegger i denne kategorien er også svært dyre og er komplisert å drifte. Så selv om det rent teknisk og teoretisk vil være mulig å levere slike løsninger vil det over tid være stor sannsynlighet for at lydkravet over tid ikke vil fungere. Noe som igjen vil bety at man har en løsning med bindinger man ikke i utgangspunktet la opp til.

Det har kommet inn et innspill fra Vestby Historielag, som kom som merknad til reguleringsplanen, som gjelder funksjon/bruk av bygget. Bakgrunnen var at det i romprogrammet er beskrevet «magasin», og hvorvidt det var tiltenkt deres bruk. Spørsmålet ble svart opp med at dette rommet er en del av bibliotekets arealer og programmert for å dekke bibliotekets behov. Vestby historielag fulgte opp svaret med en forespørsel om å bli inkludert, og forespørselen fremlegges derfor Byggekomiteen til vurdering. RO Kultur v/biblioteksjef er tydelig på at historielaget er en flott ressurs som alltid er velkommen til å bruke bibliotekets lokaler/Kulturkvartalet for å formidle sitt innhold, så det Byggekomiteen må ta stilling til er hvorvidt arealer i Kulturkvartalet skal øremerkes Historielaget. Rådmannen er av den oppfatningen at det ikke bør øremerkes arealer til lag og foreninger.

Det ferdige rom- og funksjonsprogrammet vil være en del av underlaget til samspillskonkurransen.

2.2 Detaljreguleringen

Varsel om oppstart for planarbeidet ble kunngjort i Vestby og Moss Avis 25.10.2018, med merknadsfrist 16.11.2018. Det ble også sendt ut brev og mail til varslingsparter. Det er kommet inn 9 merknadene som det jobbes med svar på nå, merknadene er både fra offentlig instanser og privatpersoner/naboer/foreninger. Noen av merknadene er mer rettet mot byggeprosjektet enn reguleringen

Rådhusparken er inkludert i detaljreguleringsplanen som ivaretas av byggeprosjektet, samtidig skal prosjekteringen og opparbeidelsen av parken utføres i regi av Kommunalteknisk avdeling som en del av prosjektet med infrastrukturen i sentrum. Kommunalteknisk avdeling ønsker å ha en bred brukerprosess i forbindelse med detaljprosjekteringen av parken, og fremdriftsmessig har de først behov for å begynne på det i 2020 siden parken er noe av det siste som skal gjennomføres.

Dette skaper noen utfordringer i detaljreguleringen, siden den normalt sett krever en del detaljering. For å løse dette grensesnittet sees det på å legge minst mulig detaljer og mye handlingsrom i detaljreguleringen for parken. Samtidig må det settes en del føringer og krav på parken for å sikre at kommunikasjonen mellom Kulturkvartalet og Rådhusparken blir god.

Vestby kommune

Fremdriftsmessig er detaljreguleringen avhengig av at noen overordnede avklaringer faller på plass, hovedsakelig når det gjelder parkering og søppelløsning. I tillegg er det en del detaljeringer som kreves som innebærer behov for arkitektbistand. Det kan sees på å avvente dette til samspillsentreprenør er på plass, men av hensyn til fremdriften av reguleringsplanen må det påregnes at egen bistand kun for det formål bestilles. De overordnede avklaringene, og grensnitt opp mot detaljering, innebærer at fremdriften av detaljreguleringsplanen nå gir en ferdig vedtatt plan i januar 2020. Med tanke på planlagt byggestart i 2020 er det en akseptabel ferdigstillelse.

2.3 Samspillskonkurransen

Underlaget er revidert og kan gjennomgås i møtet hvis behov. Møtet må i så tilfelle lukkes, da underlaget er unntatt offentligheten frem til det er lyst ut.

Essensen som er viktig for Byggekomiteen å kjenne til kan i imidlertid oppsummeres her.

- Dette er en konkurranse med forhandling, noe som innebærer en litt mer omstendelig konkurranseprosess fordi hensikten er å finne den best egnede gruppen til oppdraget. Prosessen i korte trekk:
 - Konkurransen med hele konkurransegrunnlaget kunngjøres.
 - Det er en forespørselsfrist som interesserte firmaer må melde sin interesse innen
 - En evaluering av innkomne forespørsler foretas (prekvalifiseringen), og resultat fra den sendes ut med invitasjon til konkurransen til de prekvalifiserte firmaene.
 - Det gjennomføres en felles tilbudskonferanse med befaring av eksisterende bygningsmasse
 - Tilbudsfrist
 - Utsendelse av spørsmål for første forhandlingsmøte
 - Forhandlingsmøte 1
 - Frist for innlevering av revidert tilbud/svar på spørsmål
 - Utsendelse av spørsmål til reviderte tilbud
 - Forhandlingsmøte 2
 - Frist for innlevering av revidert (endelig) tilbud
 - Utsendelse av innstilling på kontraktstildeling til leverandørene
 - Karensperiode 10 dager
 - Kontraktsinngåelse - sluttforhandlinger
 - Politisk godkjenning av avtaleverket
 - Oppstart kontraktperiode

- Etter kontraktsinngåelse legges det opp til at oppdraget skal løses i 3 faser, der utvalgte leverandør skal, i tett samarbeid med oppdragsgiver, utarbeide 3 alternative løsningsforslag, forenklet skisseprosjekt (fase 1) som deretter videreutvikles til et forprosjekt (fase 2). Dette forprosjektet vil danne grunnlaget for evt. videre detaljprosjektering og bygging (fase 3).



Vestby kommune

- Det legges opp til bred bruker involvering med blant annet åpne informasjonsmøter med publikum. Valgte leverandør skal delta i disse møtene og presentere status i prosjektet.
- Det tas forbehold om politisk godkjenning av prosjektet fra overgangen fra fase 1 til 2 og fra 2 til 3. Det tas også forbehold om endelig politisk godkjenning av fremforhandlede kontrakter.

2.4 Overordnet fremdrift 2019

I forhold til den overordnede fremdriften som ble framlagt for Byggekomiteen i Byggekomiteemøtet den 9 mai 2018, så har valget om samspill i tidligfase medført at det er stokket om på noen av aktivitetene. Men hovedtrekk med prosjektering i 2019 og byggestart 2020 står.

Fremdriften slik den ble forelagt Byggekomiteen 09.05.18:

- *Detaljregulering: Juni 2018 – Juni 2019*
- *Anskaffelse prosjekteringsgruppe: Januar – Mars 2019*
- *Forprosjekt: Mars – Juli 2019*
- *Anskaffelse entreprenør: August – Desember 2019*
- *Detaljprosjektering: Januar – februar 2020*
- *Byggestart: Mars 2020*
- *Byggetid, inkludert riving: Mars 2020 – Desember 2021*

Gjeldende fremdriftsplan:

- A. Detaljregulering: September 2018 – Juni 2019
- B. Anskaffelse samspillsentreprenør: Januar – Juli 2019
- C. Skisseforslag: Juli – September 2019
- D. Forprosjekt: September – Desember 2019
- E. Detaljprosjektering: Januar – februar 2020
- F. Byggestart: Mars 2020
- G. Byggetid, inkludert riving: Mars 2020 – Desember 2021

Underveis i fase B, prosessen med anskaffelsen av samspillsgruppen, vil det holdes orienterende møter med Byggekomiteen både om konkurransen og om status reguleringsplan. Dette er også et tidsrom der ytterligere befaringer på andre kulturbygg er hensiktsmessige å gjennomføre.

2.5 Rådgiverbistand

Vestby Kommune v/RO Eiendom har høsten 2018 gjennomført en tilbudskonkurranse på rammeavtale byggeledelse. Denne konkurransen hadde til intensjon å knytte til oss ressurser innen fem delkontrakter/fagfelt:

- A. Byggeledelse
- B. Byggeledelse teknisk – VVS
- C. Byggeledelse teknisk – Elektro

Vestby kommune

- D. ITB-Rådgiver
- E. Prosjektstøtte

Konkurransen har lagt opp til at det tilknyttes flere firmaer til hver delkontrakt og det var stor interesse for konkurransen, med samlet 55 tilbud. Innstilling med tildeling er sendt ut, med en karenstid som løper ut rett før Byggekomitemøtet.

Administrasjonen har som intensjon å tilknytte seg bistand fra rammeavtalen i forbindelse med Kulturkvartalet i flere av delkontraktene. Først vil det være behov for avrop på kontrakten for prosjektstøtte, men senere i prosjektet vil det være behov for ressurspersoner fra de andre delkontraktene også.

Egen miljørådgiver skal løses som en selvstendig anskaffelse, og skal lyses ut (forespørres 3 da kostnaden er under terskel) i januar 2019.

3. Konklusjon:

Rom- og funksjonsprogrammet er ferdigstilt. Konkurransen om samspill lyses ut i januar 2019.