



MODALEN NÆRINGS- OG TENESTESENTER GODKJENT STYRINGSdokUMENT

MARS 2019

INNLEIING

Kommunestyret vedtok 14.06.2018 bygging av nytt nærings- og tenestesenter, jamfør sak 031 / 2018. Realisering av Modalen nærings- og tenestesenter er eit strategisk grep for å utvikle nye arbeidsplassar og styrke næringslivet i kommunen, i samsvar med Strategisk Næringsplan for Modalen og Kommuneplan for Modalen 2015 – 2026.

Etter ein åpen anbudskonkurranse i 2015 inngjekk Modalen kommune kontrakt med HRTB Arkitekter om prosjektering av nytt nærings -og tenestesenter i kommunesenteret Mo. Kommunen ynskjer å vidareføre samarbeidet med HRTB Arkitekter innanfor dei rammene som konkurransen halden i 2015 mogeleggjjer.

I løpet av oktober 2018 ble forhold som er avgjerande for at prosjektet skal gjennomførast på ein god måte i samsvar med kommunens ambisjonar og forventningar identifisert og samanfatta i eit arbeidsnotat. Endeleg utgåve av notatet er datert 12.11.2018 og gjer greie for aktuelle oppgåver, status og ansvarsfordeling. Utarbeiding av eit styringsdokument er ei av oppgåvene. I denne samanheng fungerer HRTB Arkitekter som kommunens rådgjevar.

Styringsdokumentet byggjer på tidlegare utarbeidd Rom- og funksjonsprogram og samanstillar kvalitative og kvantitative forhold som er avklart undervegs i prosessen og som var førande for utviklinga av Skisseprosjekt slik det låg føre i januar 2018, samt føringar utleia av Kommunestyrets handsaming, jamfør sak nr 031/2018.

Dokumentet er utarbeidd av HRTB Arkitekter i samråd med og etter innspel frå Styringsgruppa i Modalen kommune.

Modalen / Oslo
november 2018

INNHOLD

VEDTAK OG PROSESS	4
FORANKRING	5
STYRINGSGRUPPE OG RÅDGJEVAR	6
AMBISJONAR	6
ARKITEKT	7
PROSJEKTLEIAR OG TEKNISKE RÅDGJEVARAR	7
ENTREPRISEFORM OG KONTRAKTSSTRATEGI	8
RIVING AV KOMMUNEHUSET	8
KALKYLE OG KOSTNADSRAMME – førebels -	11
FORKLARING	11
USIKKERHETSAVSETNINGER	12
FRAMDRIFTSPLAN OG MILEPÆLAR – førebels -	13
PROSJEKTUTVIKLING	15
INNHALD OG KONKRETISERINGAR	16
FELLESFUNKSJONAR	16
ARBEIDSPlassar	18
STØTTEFUNKSJONAR	19
HOVUDKONSTRUKSJON OG MATERIALBRUK	20
KLIMA, MATERIALBRUK OG DETALJERING	20
TREVIRKE – OG / ELLER MASSIVTRE	20
ØVRIG MATERIALBRUK	21
ØVRIGE FORHOLD	21
ROM- OG FUNKSJONSPROGRAM - førebels	23
BRUKSAREAL OG BRUTTOAREAL - førebels -	25

VEDTAK OG PROSESS

Kommunestyret i Modalen kommune har vedteke i sak 45 i 2014 å utarbeide eit skisseprosjekt for «Modalen nærings- og tenestesenter» i Mo sentrum.

Etter ein åpen anbodskonkurranse i 2015 inngjekk Modalen kommune kontrakt med HRTB Arkitekter om prosjektering av nærings- og tenestesenteret. I november 2015 vart skisseprosjektet presentert for Kommunestyret.

I august 2017 vart HRTB Arkitekter engasjert til å utarbeide eit revidert skisseprosjekt basera på eit justert rom- og funksjonsprogram. Kommunestyret fekk presentert revidert skisseprosjekt i desember 2017. Deretter vart HRTB Arkitekter engasjert til å revidere framlagt skisseprosjekt med sikte på å redusere areal og kostnader.

I januar 2018 låg det føre eit reviderte skisseprosjektet saman med justert rom- og funksjonsprogram, justerte arealoversiktar basera på skisseprosjekt-teikningar og justert kostnadsestimat utarbeidd av Bygganalyse AS.

Kommunestyret vedtok 14.06.2018 bygging av nytt nærings- og tenestesenter, jamfør sak 031/2018. Kommunen ynskjer å vidareføre samarbeidet med HRTB Arkitekter innanfor dei rammene som konkurransen i 2015 mogeleggjjer.

FORANKRING

Byggeprosjektet er forankra i Kommuneplan for Modalen 2015 – 2026:

Hovudmål 3 - Næringslivet i Modalen:

“Setje av gode næringsareal i sentrum til eit nærings- og tenestesenter som kan danne ein ramme for innovasjons- og satsingskultur i næringslivet.”

Kommuneplanen viser til Strategisk næringsplan for Modalen:

Næringsplanen løfter fram reiseliv som eit særskilt satsingsområde, medan planprogrammet til denne planen peiker på at kommuneplanen må legge til rette for vekstvilkår for IKT-miljøet og kompetansearbeidsplassar.

Slike arbeidsplassar krev gjerne lokalar med andre kvaliteter enn dei areala som ligg i planen i dag. Gjennom å samle IT- og

kontorarbeidsplassar, aktørar innanfor reiseliv og kommunale tenester under same tak kan ein skape fleire gunstige effektar som kan gje utvikling i ønska retning.

Ein slikt nærings- og tenestesenter kan saman med økonomiske verkemiddel bidra til at Modalen kan skape eit miljø for næringsetableringar som heile regionen kan ta del i.

Utfordringa er korleis dette kan gjerast slik at løysinga blir så god at næringsdrivande i etableringsfasen eller som ser seg om etter nye lokalar for si verksemd veljar Modalen.

På same måte som at Bryggjeslottet vert nytta av nabokommunane som fritidstilbod kan eit nærings- og tenestesenter verte ei næringsklynge for heile Osterfjord-området.



Bestillardokumentet er forankra i fylgjande tilgjengelege dokument:

- Konkurransesgrunnlag for open anbodskonkurranse, utlyst av Modalen kommune, utlyst i januar 2015.
- Revidert skisseprosjektet datert januar 2018
- Justert rom- og funksjonsprogram datert 16.01.2018 - inkludert arealoversikt basera på skisseprosjekt-teikningar.
- Korrigert kostnadsestimat, datert 16.10.2018
- Kommunestyrets handsaming av og vedtak i sak 031 / 2018.

STYRINGSGRUPPE OG RÅDGJEVAR

Modalen kommune har nedsett ei styringsgruppe for prosjektet med fylgjande samansetning:

Formannskapet:

- Tom Kristian Thorsen, ordførar
- Kristin Nåmdal, varaordførar
- Linda Neset, repr. formannskapet
- Ann-Jorunn Farestveit, repr. Formannskapet
- Kjetil Eikefet, repr. Formannskapet

Frå administrasjonen:

- Tone Selmer Skuggevik, teknisk sjef / prosjektleiar / sivilarkitekt
- Jo Bjarte Tømmerbakke, rådmann

HRTB Arkitekter fungerer som kommunens rådgjevar.

Fylgjande representerer arkitektkontoret:

- Kjell Beite, sivilarkitekt MNAL, partner og oppdragsansvarleg
- Grete Jarmund, sivilarkitekt MNAL

AMBISJONAR

Styringsgruppa har samla seg om fylgjande fem punkt:

- Dagens samfunnshus oppfyller ikkje dagens og morgondagens krav til gode funksjonelle arbeidsplassar, anten desse er offentlege eller private.
- Kommunen har ambisjon om eit nøkternt bygg som skal bidra til å gjere Modalen attraktiv både for kommunen sine innbyggjarar og potensielle tilflyttarar.
- Bygget skal vere ein møtestad for alle Modalen sine innbyggjarar og styrka sentrumsfunksjonen.
- Nybygget er eit strategisk grep for å utvikle nye arbeidsplassar og styrka næringslivet i kommunen, i samsvar med Strategisk Næringsplan og Kommuneplan 2015 – 2026.
- Som ledd i omdømebygginga er det ynskjeleg at tilhøve knyta til miljø – og energi vert trekt inn som positive føringar for nybygget.

ARKITEKT

Etter en åpen anbudskonkurranse i 2015 inngjekk Modalen kommune kontrakt med HRTB Arkitekter om prosjektering av nærings- og tenestesenteret.

I august 2017 vart HRTB Arkitekter engasjert til å utarbeide eit revidert skisseprosjekt basera på eit justert rom- og funksjonsprogram. Deretter vart HRTB Arkitekter engasjert til å revidere framlagt skisseprosjekt med sikte på å redusere areal og kostnader.

For oppgåver som framkjem i arbeidsnotat, endeleg utgåve datert 12.11.2018, fungerer HRTB Arkitekter som kommunens rådgjevar og fakturerer etter medgått tid.

For den vidare prosessen, - utarbeiding av forprosjekt og totalentreprisgrunnlag, samt utarbeiding av detaljprosjekt – på grunnlag av revidert og omforent skisseprosjekt - samt oppfølging i gjennomføringsfase – kjem HRTB Arkitekter med honorartilbod for arkitekttenester - ARK inkludert PGL-rollen / prosjekteringsgruppeleiar - basert på erfaring med prosjekt av same kategori / storleik og kompleksitet.

Tilbodet underdelast i fasar. Tilbodet skal innehalde ein prosentvis fordeling av oppdraget slik at den enkelte fase fram til ferdigstilling framkjem av tilbodet.

PROSJEKLEIAR OG TEKNISKE RÅDGJEVARAR

Modalen kommune skal engasjere eksterne rådgjevarar for gjennomføring av prosjektet.

Anskaffingsprosessane tilpassast føremålet. Innkjøpsportalen Mercell, som kommunen allereie har eit etablert samarbeid med, er engasjert for å hjelpe kommunen i prosessen.

HRTB Arkitekter stiller si erfaring frå referanseprosjekt med overføringsverdi til disposisjon for Modalen kommune og Mercell.

Oppdragets avgrensa omfang medfører at dei aktuelle anskaffelsane for PL / prosjektleiar og RI / tekniske rådgjevarar ligg under terskelverdien på 1,3 mill NOK. Av dette følger at det kan arrangerast "mini-konkurransar" mellom 3 -5 inviterte tilbodarar som inviterast gjennom Mercell-portalen.

Dette omfattar både dagleg prosjektleiar / PL og følgjande tekniske rådgjevarar / RI:

- PL – daglege prosjektleiar
- RIB – rådgjevande ingeniør bygg
- RIV – rådgjevande ingeniør vvs - varme-, ventilasjons- og sanitærteknikk
- RIE – rådgjevande ingeniør el – elektroteknikk.

Bistandskompetanse innan brann - RIBr,- og akustikk - RIAku omtalast i konkurransegrunnlaget.

Rådgjevarar engasjerast til forprosjekt basert på omforent skisseprosjekt og utarbeiding av totalentreprisgrunnlag.

Konkurransegrunnlaget skal gjere greie for følgjande:

- aktuelle kvalifikasjonskrav vil vere dokumentert kompetanse / erfaring / referansar
- aktuelle tildelingskriterier vil vere gjennomførte oppdrag vekt på samarbeid og erfaring
- avveging mellom pris og kvalitet.

ENTREPRISEFORM OG KONTRAKTSSTRATEGI

Modalen kommune tek sikte på å gjennomføre byggeprosjektet som ei totalentreprise med samspelfase etter at entreprenør er vald.

Skisseprosjekt som ligg føre vert lagt til grunn for anskaffing av prosjektleiar / PL og tekniske rådgjevarar / RI.

Totalentreprisegrunnlag utarbeidast på grunnlag av godkjent forprosjekt.

Dagleg prosjektleiar / PL – engasjerast for resterande prosess fram til ferdig bygg inkl. garantitid. Kontraktpart er Modalen kommune v/ teknisk sjef Tone Selmer Skyggevik.

Tekniske rådgjevarar / RI – RIB, RIV og RIE - engasjerast for forprosjekt og totalentreprisegrunnlag. Kontraktpart er Modalen kommune v/ teknisk sjef Tone Selmer Skuggevik

Anskaffingsprosessen for totalentreprenør gjennomførast med bistand frå innkjøpsportalen Merzell. Kontraktpart er Modalen kommune v/ teknisk sjef Tone Selmer Skuggevik

Totalentreprenør står fritt i å velgje tekniske rådgjevarar for gjennomføring av prosjektet.

Arkitekt / ARK står prosjektleiar i gjennomføringsfasen. Dette er naudsynt for at omforente krav til materiale, detaljering og utføring – som er nedfelt i totalentreprisegrunnlaget – ivaretakast i gjennomføringsfasen.

RIVING AV KOMMUNEHUSET

Modalen tar sikte på å gjennomføre riving av eksisterande kommunehus etter ein offentlig anskaffingsprosess tilpassa føremålet.

Innkjøpsportalen Merzell engasjerast til å stø kommunen i prosessen.

ORGANISASJONSKART

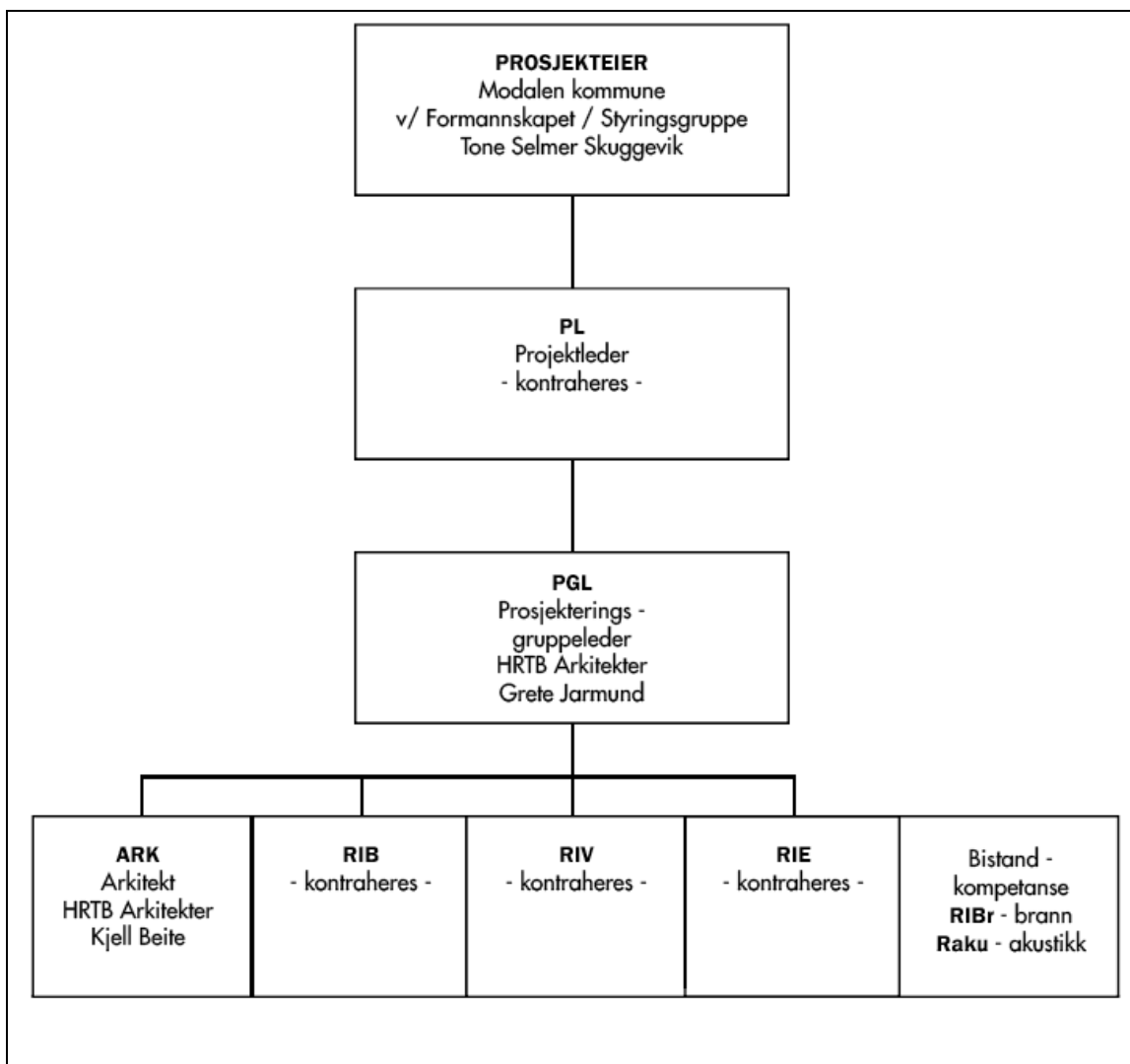
Organisasjonskart synleggjer roller og ansvar i forprosjektfase og totalentreprisefase. Kartas struktur speglar entrepriseform og kontraktsstrategi.

Karta synleggjer styringsstrukturen i prosjektet. Ekstern prosjektleiar skal ivareta kommunens / styringsgruppas interesser og rapportere til teknisk sjef.

Arkitekt / ARK ivaretar rollen som prosjekteringsgruppeleiar / PGL; - koordinering mellom arkitekt og tekniske rådgjevarar.

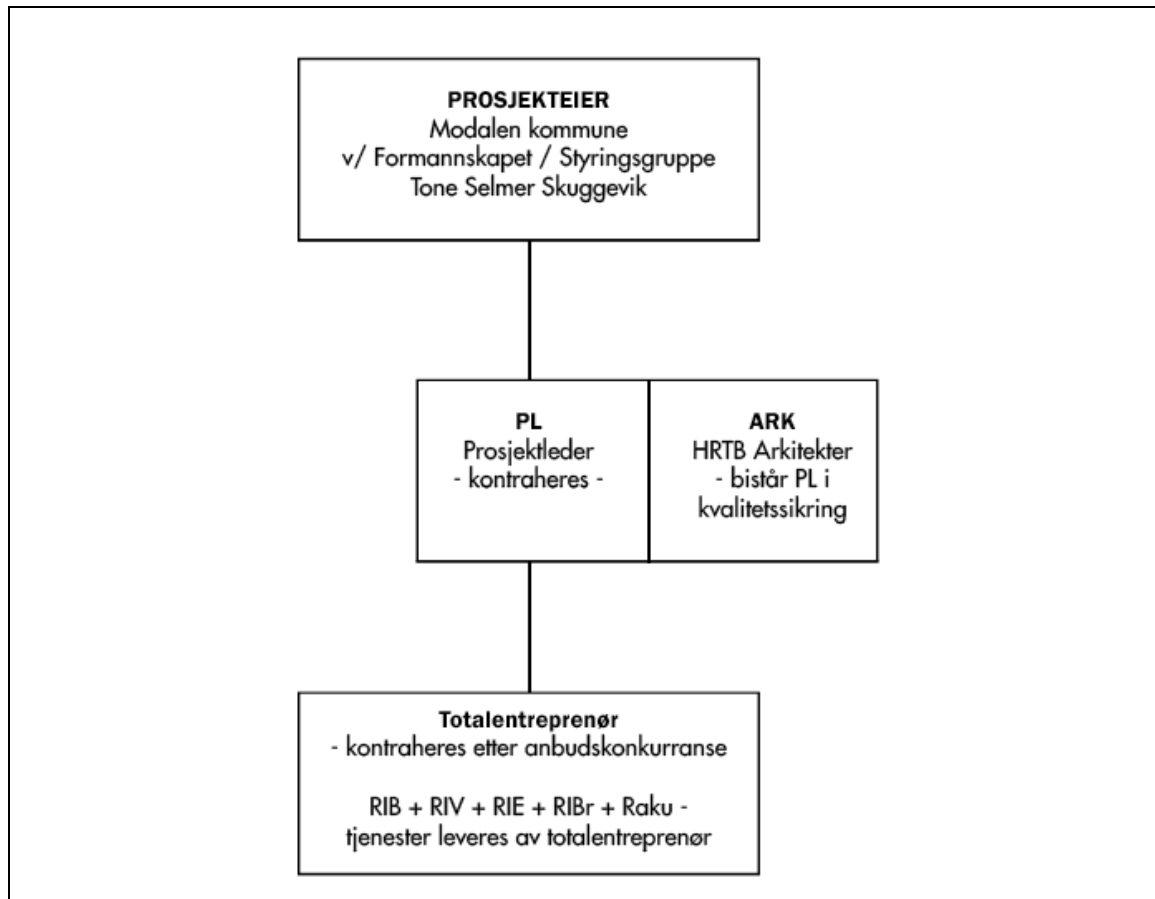
FORPROSJEKT – TOTALENTREPRISEGRUNNLAG

Prosjektorganisering fram til totalentreprisegrunnlag foreligg.



TOTALENTREPRISE

Prosjektorganisering i totalentreprisefase.



KALKYLE OG KOSTNADSRAMME – førebels -

Kalkylen under er korrigerert i oktober 2018. Den er basert på revidert skisseprosjekt datert 16.01.2018 og er basert på Bygganalyses enhetspriser. Postane i kalkyla er delt inn i samsvar med Norsk Standard.

	Modalen Nærings- og tjenestesenter				
	Bruttoareal	BTA	924	m2	Basert på skisser fra HRTB
NB!	Andel mva som er medtatt i kalkylen	25,0 %			
	Hovedsammendrag		Sum	kr/m2	Merknad
01	Felleskostnader		3 696 000	4 000	Rigg og drift, etc
02	Bygning		14 322 000	15 500	2 etasjer, bæresystem av massivtre, utvendig trekledning
03	VVS		3 326 400	3 600	Komplett ventilasjon, sanitær, etc
04	Elkraft		2 402 400	2 600	Komplett belysning og fremføring av stikk, etc
05	Tele og automatisering		1 108 800	1 200	Spredenett for tele/data, alarmanlegg, etc
06	Andre installasjoner		554 400	600	Heis og kjøkken
	Sum Huskostnad (konto 01 - 06)		25 410 000	27 500	
07	Utendørs		500 000	541	Kun opparbeidelse rundt bygget
	Sum Entreprisekostnad (konto 01 - 07)		25 910 000	28 041	
08	Generelle kostnader		5 182 000	5 608	Prosjektering, Prosjekt- og byggeledelse, gebyrer
09	Spesielle kostnader		1 848 000	2 000	Løst inventar og utstyr
10	Merverdiavgift	25,0 %	8 235 000	8 912	
11	Forventede tillegg	5,0 %	2 058 750	2 228	
	Prosjektkostnad (konto 01 - 11)		43 233 750	46 790	
12	Usikkerhetsavsetning	5,0 %	2 058 750	2 228	
	Kostnadsramme (konto 01 - 12)		45 292 500	49 018	
13	Prisregulering			-	Ikke medtatt evt prisstigning frem til ferdigstillelse
	Kostnadsramme inkl prisregulering (konto 01 - 13)		45 292 500	49 018	Kostnader er kontert som for en hovedentreprise

- Kalkylen er basert på føreliggjande skisseprosjekt og korrigerert kostnadsestimat, samt politiske signal om forventta kostnadsramme.
- Ulike scenarier / kostnadsrammer utarbeidast og leggast fram for Styringsgruppa.

FORKLARING

Kostnader knytt til sjølve bygget inngår i **post 01 – 06 Huskostnad** og er fordelt på fag som ivareta kast av arkitekt, ARK og tekniske rådgjevarar, bygg / RIB, VVS / RIV og EL / RIE, samt brann / RIBr og akustikk / Raku.

For **post 07 Utendørs** - er det teke med ein rundsum på 500.000 NOK. Den kan sjølvstendig regulerast etter kommunens behov og ynskje, og landskapsarkitekt / LARK kan knytast til prosjektet.

Post 01 – 07 Entreprisekostnad utgjer antatt kontraktssum med totalentreprenør.

Post 08 Generelle kostnader omfattar honorar til rådgjevarar og prosjekt- og byggeleiing, samt gebyr. Honorar er basert på erfaringar frå prosjektering av bygning av same kategori / storleik og kompleksitet. Gebyra varierer frå kommune til kommune, og her er tatt med eit anslag basera på erfaring i denne delen av landet.

Post 09 Spesielle kostnader dekker i denne sammenheng løst inventar og utstyr. Posten er basert på erfaringar frå bygning av same kategori / storleik og kompleksitet. Den kan sjølvstendig regulerast etter kommunens behov og ynskje og sjåast i samanheng med gjenbruk av møbler og anna utstyr kommunen allereie rår over. Eventuelt kan interiørarkitekt / IARK knytast til prosjektet.

Post 10 Merverdiavgift utgjer over **8,2 mill NOK**.

Post 01 – 10 dekker **prosjektets basiskostnader**.

USIKKERHETSAVSETNINGER

I samsvar med praksis i større statlege byggeprosjekt inneheld kalkylen usikkerhetsavsetningar. Dette blir gjort som følge av mangel på viten om framtida og utgjer differensen mellom den nødvendige informasjonen for å ta eit sikkert vedtak og den tilgjengelege informasjonen på tidspunktet for vedtaket. Dette kan medføre gevinst eller tap i forhold til forventa resultat og medfører både risiko og mogelegheiter.

- Risiko er uttrykk for negativt utfall av usikkerheit, med andre ord høgare kostnader.
- Mogelegheiter er uttrykk for positivt utfall av usikkerheit, med andre ord lågare kostnader.

Post 11 Forventede tillegg (inkl mva) er eit forventa kostnadsbidrag frå estimatusikkerheit og hendings-usikkerheit. Potensialet for forventa tillegg er normalt størst i tidleg fase av prosjektet, og minkar etter kvart som prosjektet utviklast, med andre ord ettersom avgjersler takast og prosjektet låsast.

Post 12 Usikkerhetsavsetning (inkl mva) er ei avsetning for å oppnå ønska tryggleik mot overskridingar av kostnadsramma. Det forventast ikkje at denne posten brukast i prosjektet. Avsetninga styres på eit høgare organisatoriske nivå enn prosjektleiar, - i dette tilfellet Modalen kommune. Midlar frå usikkerhetsavsetninga vert utløynt etter behov i samsvar med førehandsdefinerte kriterier / retningslinjer. Dersom kriteria for utløyning ikkje inntreff, skal denne posten vere intakt etter prosjektavslutning

Samla usikkerhetsavsetningar i kalkylen er vel **4,1 mill NOK**.

FRAMDRIFTSPLAN OG MILEPÆLAR – førebels -

Planen under er basert på erfaring med prosjekt av same kategori / storleik og kompleksitet. Førebels omfattar framdriftsplanen bolkar og faser. Kommunens beslutningsprosess vil vere avgjerande for endeleg tidsbruk – frå i dag og fram til ferdig bygg.

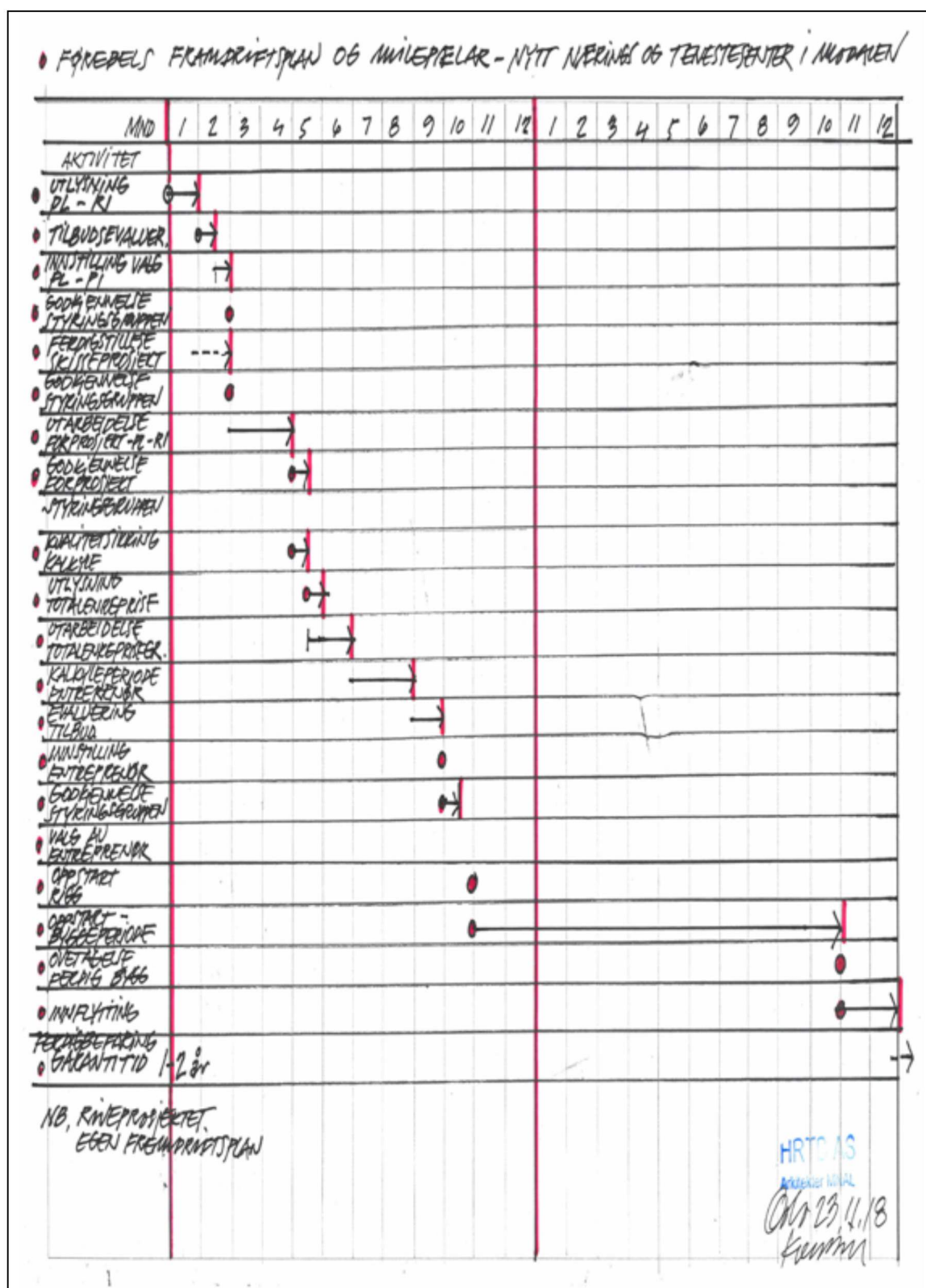
Enkelte faser kan gå parallelt, eksempelvis ferdigstilling av omforent skisseprosjekt og kontrahering av prosjektleiar, tekniske rådgjevarar og riveoppdrag.

Aktuelle faser og milepælar:

- Utlysning av PL og RI
- Ferdigstilling av skisseprosjekt – basert på versjon datert 16.01.2018
- Godkjenning av skisseprosjekt
- kontrahering av prosjektleiar, tekniske rådgjevarar og riveoppdrag – inkludert utarbeiding av konkurransegrunnlag, invitasjon til "minikonkurranser" via Merccell-portalen, rimleg tid til å utarbeide tilbod, evaluering og innstilling, avgjersler om kontraktstideling og karenstid.
- Utarbeiding av forprosjekt
- Godkjenning av forprosjekt
- Utarbeiding av totalentreprisgrunnlag
- Kontrahering av totalentreprenør - utarbeiding av konkurransegrunnlag med alle vedlegg, utlysning i Doffin-basen via Merccell-portalen, tilbudsfrist med heimel i regelverk, evaluering og innstilling, avgjersler om kontraktstideling og karenstid.
- Samspelsfase
- Byggestart – byggeperiode fram til ferdig bygg
- Overtaking
- Innflytting
- Garantitid

For riveprosjektet etablerast egen framdriftsplan. Denne må også omfatte naudsyn tid for kommunen til å planleggje og gjennomføre flytting og tømning av bygget.

FØREBELS FRAMDRIFTPLAN OG MILEPÆLER



PROSJEKTUTVIKLING

Rom- og funksjonsprogram ajourførast, ferdigstilles og godkjennast.

Konkretiseringar framkomne på tidlegare møter i styringsgruppa innarbeidast.

Skisseprosjekt– basert på versjon datert 16.01.2018 ferdigstilles og godkjennast.

Godkjent skisseprosjekt leggjast til grunn for vidare utarbeiding til forprosjekt.

Tidlegare kommentarar til revidert skisseprosjekt:

UTSJÅANDE / FASADER

Arkitektonisk uttrykk og materialitet vidareutviklast slik at bygget framstår som nøkternt, men attraktivt.

1. etasje

- Lager for stoler og bord innpassast
- Kjøkken med anretningsmoglegheit tilpassast temporære arrangement
- Kyrkjestove og arbeidsplassar samlokalisert.
- NAV-kontor med eige inngong og ventesone

2. etasje

- Sikring og skjerming av arbeidsplassar innarbeidast
- Personalrom, møterom og spisemoglegheit innarbeidast
- Fleksibel utforming av arbeidsplassar - også for utleige

Moment frå handsaming og vedtak i sak 031/ 2018 innarbeidast.

INNHALD OG KONKRETISERINGAR

Nybygget skal innehalde fellesfunksjonar for heile Modalen-samfunnet og arbeidsplassar for både kommunale og ikkje-kommunale funksjonar, fleksible næringsareal, samt støttefunksjonar.

Undervegs i prosessen er fleire forhold som inngår i Rom- og funksjonsprogram konkretisert. Formålet med konkretiseringane er å sikre at nybygget ivaretek krav, behov og ynskje forankra i Modalen-samfunnet slik at nybygget blir ein møtestad for alle.

FØRESETNADER

- Nybygget skal vera universell utforma i samsvar med regelverk og forskrifter.
- Alle skal ha tilgang til fellesfunksjonar utanom vanleg arbeidstid og ha tilgang til toalett og garderobar.
- Tal på arbeidsplassar er 27 – 29.
- Alle arbeidsplassar – uavhengig av tilsetjing – skal ha tilgang til støttefunksjonar
- Teknisk rom vert dimensjonert i samsvar med arealbehov og funksjonar. Lokalisering skal optimaliserast for å sikre rasjonelle tekniske føringar.
- Det skal tilretteleggjast for fleksible tekniske løysingar og framtidige behov.
- Samlet brutto areal på om lag 1.000 m².

FELLESFUNKSJONAR

Nybygget skal innehalde fylgjande fellesfunksjonar:

- Hovudtilkomst og kundemottak
- Vestibyle
- Storsal - for fest / konferanse / kommunestyremøte / kulturarrangement m.m.
- Møterom
- Kantine – med kjøkken / anretningskjøkken

Alle fellesfunksjonar skal utanom vanleg arbeidstid ha tilgang til:

- Toalett
- Garderobe

TILKOMST OG KUNDEMOTTAK

Frå hovudtilkomst med kundemottak blir ein vist til:

- Administrasjonen i 2. etasje
- NAV-kontor i 1. etasje
- Kyrkjekontor – aktivitetsrom i 1. etasje
- Næringsverksemdar
- Turistinformasjon i 1. etasje i sumarsesongen

VESTIBYLE

Innanfor hovudinngangen skal det vera areal for variert bruk, og frå vestibylen skal det vera lett tilgang og sikt til øvre funksjonar.

STOR SAL

I løpet av prosessen er det avklart at nybygget skal innehalde ein fleksibel og elastisk sal dimensjonert for opptil 80 personar, for fleksibel bruk inkludert utleige til eksterne / private. Salen skal vera Modalen-samfunnets "storstove" og skal kunne nyttast til:

- Fest / konfirmasjon / gravferder / jubileum
- Konferanse – med fulle fasilitetar for offentleg bruk og utleige
- Kommunestyremøte – med plass til publikum / tilhøyrarar
- Større møter og arrangement
- Intime konsertar / sceneopptreden / filmframsyning
- Kulturskulearrangement

Det leggjast til rette for fylgjande:

- Nærlager som sikrar rasjonell transport av møblar og utstyr
- Teknisk infrastruktur og utstyr tilpassa variert bruk

MØTEROM

Det skal settast av 2 – 3 møterom – for 6 til 10 personar – for fleksibel bruk.

- Kan eventuelt frå delast den store salen.
- Teknisk infrastruktur og utstyr tilpassast variert bruk.

KANTINE MED KJØKKEN

Kantine – med kjøkken / anretningskjøkken. Innreiing, utstyr og drift sjåast i samanheng med eksisterande serveringsverksemd i Mobryggja

Kantinearealet skal kunne bli utstyrt og møblerast for variert bruk – både til kvardags, spesielle arrangement og til fest / konferanse / kulturarrangement.

I løpet av prosessen er det avklart at kjøkken og anretning med fasilitetar / utstyr dimensjonerast for fylgjande:

- Matlaging / oppvarming / servering / rydding / oppvask / lager av dekketøy og utstyr for opptil 80 - 100 personar
- Tilrettelegging for dugnadsinnsats.

ARBEIDSPlassar

Nybygget skal gje plass til fylgjande arbeidsplassar:

- **Kommunale arbeidsplassar** utgjer omlag 14- 15
- **Ikkje-kommunale arbeidsplassar** utgjer omlag 3 – 4
- **Fleksible næringsareal** / arbeidsplassar utgjer omlag 10.

Samla tal på arbeidsplassar utgjer 27 - 29.
Dette talet er dimensjonerande for revidert skisseprosjekt.

KOMMUNALE ARBEIDSPlassar

- Lokalisering og inndeling i 14 – 15 arbeidsplassar skal reflektere dagens organisering av kommunens verksemd
- Mest mogeleg lukka kontor
- 4 arbeidsplassar skal ha større areal, øymerkt ordførar og rådmann, samt ass. rådmann og teknisk sjef
- Kommunalt kundetorg / resepsjon – i 1. etasje

IKKJE-KOMMUNALE ARBEIDSPlassar

- NAV-kontor
 - 2 kontorarbeidsplassar
 - plass til kundemottak med plass til pc for brukarar
 - mogeleg inndeling med glasvegg mellom kontor og samtalerom
 - diskret tilkomst og ventesone
- Turistkontor
 - kan integrerast i kundemottak som ei fleksibel løysing avhengig av årstid.
- Kyrjekontor - aktivitetsrom
 - tilkomst utanom vanleg arbeidstid
 - 2 kontorarbeidsplassar – fråskild frå øvrige arbeidsplassar
 - høve for bruk av religiøse symbol
 - tilrettelagt for aktivitetar for barn og unge, etter skuletid, barnekor m.v.
 - lett tilgang til felles møterom for konfirmantundervisning og samlingar
 - enkel kjøkkeninnreiing
 - lagerkapasitet - skap + fjernlager på loft (heistilgang)

NÆRINGSVERKSEMD

Nybygget skal tilretteleggjast for næringsverksemd / opptil 10 arbeidsplassar. Fylgjande skal ivaretakast:

- Areal skal kunne delast opp / av – og vera litt skjerma frå øvrige arbeidsplassar
- Tilgang til fellesfunksjonar og støttefunksjonar

STØTTEFUNKSJONAR

Alle arbeidsplassar – uavhengig av tilsetjingsforhold – skal ha tilgang til / betenast av fylgjande støttefunksjonar:

- Moderne IKT infrastruktur
- Pauseareal med tekjøkken
- Toalett / WC / HCWC
- Garderobe med dusj
- Reinholdsrom
- Lager
- Kopirom
- Arkiv – plasserast på loft
- Fjernlager – plasserast på loft

TEKNISK ANLEGG OG INFRASTRUKTUR

- Teknisk rom lokaliserast på loftet og dimensjonerast i samsvar med arealbehov og funksjonar og i samsvar med gjeldande regelverk knytt til blant anna arbeidsmiljø
- Utstrekning på teknisk rom optimaliserast for å sikre rasjonelle tekniske føringar
- Føringsvegar horisontalt og vertikal avklarast i den vidare prosjekteringa
- Det skal takast omsyn til mogelege framtidige endringar i bruk og funksjonar ved å tilretteleggje for fleksible tekniske løysingar.

KOMMUNIKASJON

Nybygget skal ha rasjonelt og sjølvforklarande bevegelsesmønster horisontalt og vertikalt. Dette omfattar:

- Kommunikasjonsareal i kvar etasje
- Trapper og heis som bind etasjane saman
- Lokalisering av trapper og heisar skal sikre korte avstandar
- Alle forhold knyta til brann og rømming.

HOVUDKONSTRUKSJON OG MATERIALBRUK

KLIMA, MATERIALBRUK OG DETALJERING

Stadbundne forhold – både klima / årstider, tilgang på lokale materialar / sand, stein og trevirke, samt funksjonell detaljering – må viast merksemd for å sikre varigheit av bygget i eit livsløpsperspektiv.

- Avklarast i vidare prosjektering.

TREVIRKE – OG / ELLER MASSIVTRE

Utforming av skisseprosjektet tek utgangspunkt i utstrakt bruk av trevirke.

”Pre-cut” og / eller massivtre vurderast med sikte på rasjonell og kostnadseffektiv prosjektering, logistikk / transport og bygging.

Massivtre kan nyttast i yttervegger, dekker, søyler og berande veggskiver. Av omsyn til brann og akustikk kan betongpåstøyp oppå massivtre dekke og gipskledning av enkelte vegger vera aktuelt.

Utstrekt bruk av massivtre har fylgjande fordelar:

- Industriell produksjon – elementbasert med høve for tilpassing og kontroll av fukt - ikkje utsett for vær og vind -
- God utnytting av trevirke – miljøomsyn / miljøtiltak
- Låg vekt i forhold til styrke
- Kort byggetid – enkel montering
- Kontroll fukt
- Lang levetid og lite vedlikehald
- Låg byggehøgde – lange spenn
- Sunt inneklima
- Balansert / utjamna fukt og opplevd temperatur inne
- God isolasjonsevne
- Enkel vidare tilverking – innfesting / oppheng / holtaking
- Gjenbruk – demonterbart og omformbart

Massivtre kan overflatebehandlast og vedlikehaldast som trevirke elles.

Diffusjonsopen overflatebehandling opprettheld trevirkets eigen evne til å skapa eit sunt inneklima og balansere / utjamne fukt.

HRTB Arkitekter har i seinare år opparbeida kompetanse og erfaring i prosjektering og bygging i massivtre – og tilrår at dette drøftast vidare for prosjektet, - og eventuelt leggjast til grunn for utarbeiding av forprosjekt.

- Eventuell bruk av massivtre drøftast i samband med revidert skisseprosjekt.

ØVRIG MATERIALBRUK

EKSTERIØR

Utforming av skisseprosjekt tek utgangspunkt i at skifer nyttast som takmateriale.

- Avklarast i vidare prosjektering.

INTERIØR

Fylgjande materialar er lagt til grunn i Skisseprosjekt:
Industriparkett¹ nyttast som golvmareriale i 1. og 2. etasje.

- Øvrig materialbruk avklarast i vidare prosjektering.

ØVRIGE FORHOLD

LOKALISERING OG UTSTREKNING

Skisseprosjektet er utarbeida innanfor fylgjande rammer:

- Nybygget plasserast der eksisterande kommunehus ligg i dag. Dermed unngår ein om-regulering.
- Gateløpet og plassrommet mellom nybygget, Coop / butikken og Mobryggja /servering tydleggjerast.
- Bryggjeslottet knyttast nærmare til øvrige bygningar ved at Nærings- og tenestesenteret vender seg også i den retninga.

UTOMHUS OG PARKERING

Skisseprosjektet omfattar fylgjande:

- Parkering i tilknytning til butikk oppretthaldast.
- Dagens parkeringskapasitet oppretthaldast
- Parkeringsplass aust for eksisterande kommunehus blir justert

For næringsverksemdar må fylgjande bli avsett:

- parkering for 3 tenestebilar
- parkering for privatbilar

¹ industrigulv i heltre, mosaikk og heltregulv fra 70 mm bredde og oppover. Industrigulv er også kjent som høykantparkett. Dette er et robust og slitesterkt gulv, spesielt egnet til offentlige miljøer, trapper og gangpartier der det forventes stor trafikk. Gulvet hellimes til undergulv og kan slipes flere ganger.

MILJØ OG ENERGI

Som ledd i omdømebygginga kan forhold knyta til miljø- og energi bli trekt inn som positive føringar for nybygget. Det kan omfatte varmemagasinering / tung, termisk masse, bruk av fornybare materialar, medviten og kortreist materialbruk m.m.

Nybygget prosjekterast etter gjeldande teknisk forskrift (TEK17).

- Konkretiseringer av miljø- og energiforhold avklarast etter omforent skisseprosjekt.

MØBLAR, INVENTAR OG UTSTYR

Kostnader til møblar, inventar og utstyr som er naudsynt for at senteret kan brukast i samsvar med Rom- og funksjonsprogrammet blir teke med i revidert skisseprosjekt.

- Løysingar avklarast etter omforent skisseprosjekt.

KUNSTNERISK UTSMYKKING

Som offentlig bygg vil kunstnarisk utsmykking av nybygget vera aktuelt. Dette kan også sjåast i samanheng med ljøssetting ute og inne.

- Avklarast etter omforent skisseprosjekt.

ROM- OG FUNKSJONSPROGRAM - førebels

Areal og kapasitet er revidert i samsvar med utviklinga av Skisseprosjekt.

FUNKSJON	KAPASITET	KOMMENTAR	1. ETG	2. ETG
FELLESFUNKSJONAR				
Hovudtilkomst og resepsjon			X	
Storsal for fest / konferanse / kommunestyre / kulturarrangement	opptil 80	fleksibel inndeling	X	
Nærlager		for møblar og utstyr	X	
Møterom	2		X	X
Kantine med kjøkken	80-100	for anretning	X	
KYRKJEKONTOR				
Kyrkjekontor – aktivitetsrom + 2 kontorarbeidsplassar, samt lagerkapasitet – også på loft		for aktivitetar	X	
ARBEIDSPlassar - OFFENTLEGE				
Kommunale arbeidsplassar, flest mogleg i enkeltkontor	4 - 15	4 m/ større areal	X	X
NAV-kontor – 2 arbeidsplassar og ventesone	2		X	
ARBEIDSPlassar - NÆRING				
Næringsarbeidsplassar	opptil 10	Tilgang til støttefunksjonar	X	X
STØTTEFUNKSJONER - alle arbeidsplassar				
Moderne IKT infrastruktur			X	X
Pauseareal med tekjøkken				X
Toalett / WC / HCWC			X	X
Garderobe med dusj				X
Reinhaldsrom			X	X
Lager			X	X
Kopiroom				X
Arkiv + lager – på loft				
TEKNISK ROM OG INFRASTRUKTUR				X
Dimensjonert for areal og funksjonar				

AREALOVERSIKT - førebels -

ETASJE	ROMNAVN	ARBEIDSPLASSE	GULVAREAL M2
--------	---------	---------------	--------------

1. ETASJE

	Hovudtilkomst / resepsjon	1 - 2	110,9
	Storsal		93,5
	Møterom / formannskapet		24,4
	Kjøkken		24,4
	Kyrkjestove - aktivitetsrom		36,7
	Kontor – 1 plass - NAV + kyrkje	4	36,5
	Lager x 2		16,9
	Reinhaldsrom		8,1
	Garderobe		9,8
	WC x 2		5,1
	HCWC		5,6

2. ETASJE

	Ordfører	1	17,0
	Rådmann	1	16,5
	Ass. rådmann	1	16,5
	Teknisk sjef	1	16,5
	Møterom x 2		27,2
	Kontorer - 1 plass	8	73,2
	Storkontor - 4 / 8 plasser	12	54,7
	Kopirom x 2		14,5
	Reinhaldsrom		5,4
	WC x 2		5,1
	Dusj / HCWC		5,6

BRUKSAREAL OG BRUTTOAREAL - førebels -

- Bruksareal BRA = bruttoareal (BTA) minus yttervegger.
- Bruttoareal = BTA.

BRA	ETASJE	AREAL
	1. etasje	456
	2. etasje	388
SUM		844

BTA	ETASJE	AREAL
	1. etasje	492
	2. etasje	431
SUM		924

Modalen / Oslo
mars 2019