

OFP-rapport

Oppstart forprosjekt-rapport

1187701 HVL campus Haugesund

OFP-rapport**1187701 HVL campus Haugesund****Utarbeidet av** (elektronisk signatur)

Ragnhild Finne Bakke, prosjektleder

Dato 23.08.2022

Prosjekteier (elektronisk signatur)

Kjersti Sandvik, prosjekteier

Dato 19.08.2022

Godkjent avdelingsdirektør (elektronisk signatur)

Merete Hoff, avdelingsdirektør

Dato 19.08.2022

Godkjent B-dir. (elektronisk signatur)

Kristin Fevang, assisterende byggherredirektør

Dato 22.08.2022

Godkjent Adm.Dir. (elektronisk signatur)

Harald Vaagaasar Nikolaisen, administrerende direktør

Dato 23.08.2022

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Innhold

1	Innledning	5
2	Beslutningsunderlag	9
2.1	Prosjektets samfunns- og effektmål	9
2.1.1	Samfunnsmål	9
2.1.2	Effektmål	9
2.1.3	Gevinstrealiseringsplan	9
2.2	Resultatmål	10
2.3	Prosjektets omfang	11
2.4	Lokalisering og muligheter på tomten	11
2.5	Stedsspesifikke forhold, planfaglige vurderinger og kulturminnehensyn	12
2.5.1	Stedets karakter, bygningsmiljø og bystruktur	12
2.5.2	Planfaglige vurderinger og reguleringsrisiko	12
2.5.3	Kulturminnehensyn	13
2.6	Rom- og funksjonsprogram og arbeidsplasskonsept	14
2.6.1	Brukermedvirkningsprosessen	14
2.6.2	Rom- og funksjonsprogram	15
2.6.3	Arbeidsplasskonsept	18
2.7	Miljøambisjon	19
2.8	Kostnads og usikkerhetsanalyse	20
2.9	Brukerutstyr	21
3	Tillegg	22
3.1	Plan for ferdigstillelse av OFP-rapport	22
3.2	Overordnet tidsplan med oversikt over hovedleveranser i forprosjektfasen	22
3.2.1	Leveranser	23
3.3	Kontraktstrategi	23
3.4	Brukerorganisering	25
3.5	Overordnet organisering	26
3.6	Finansiering	26
3.6.1	Finansiering fram til fullført forprosjekt	27
3.6.2	Finansiering av byggeprosjektet og driftsfasen	27
3.7	Husleieestimat	27
4	Oppfølgingspunkter	28

Vedlegg

Vedlegg 1 Oppdragsbrev 17.06.2021

Vedlegg 2 Konseptvalgnotat 14.05.2019

Vedlegg 3 HVL utkast til rom- og funksjonsprogram 09.04.2021

Vedlegg 4 Løsningsforslag uteområder

Vedlegg 5 Gevinstkartlegging 01.04.2022

Vedlegg 6 Rom- og funksjonsprogram mars 2022

Vedlegg 7 Erklæring fra kommunen til å bygge i eiendomsgrensen 07.04.2022

Vedlegg 8 Arbeidsplasskonsept mars 2022

Vedlegg 9 Mobilitetsanalyse 21.02.2022

Vedlegg 10 Sykkelnnotat 06.04.2022

Vedlegg 11 Oppsummering fra møte med Brann- og redningsenheten 02.12.2021

Vedlegg 12 Notat overvann 20.04.2022

Vedlegg 13 Vurdering av vindforhold 25.01.2022

Vedlegg 14 Planvurdering

Vedlegg 15 Kulturminnehensyn og flytting av småhusene

Vedlegg 16 Brukermedvirkningsprosessen

Vedlegg 17 Referat fra styringsgruppe 30.03.2022

Vedlegg 18 Mulig fremtidig arbeidsplasskonsept

Vedlegg 19 Miljø- og klimanotat

Vedlegg 20 Bygg- og brukerutstyrliste 10.11.2021

Vedlegg 21 Forslag til overordnet fremdriftsplan

Vedlegg 22 Overordnet organisering

Vedlegg 23 Prosjektorganisasjonskart

Vedlegg 24 Kommentarer fra brukerutvalget 14.03.2022

Vedlegg 25 Kabler og ledninger i grunn

1 Innledning

Kravet til OFP-rapport er forankret i Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder «Styring av store statlige byggeprosjekter i tidligfase». Formålet med veilederen er å bidra til en bedre kostnadsstyring i tidligfase i statlige byggeprosjekter. Det skal utarbeides OFP-rapport (oppstart forprosjekt-rapport) for alle prosjekter over 300 mill. kroner. Byggeprosjekter i regi av Statsbygg der leietaker dekker husleiekostnadene innenfor gjeldende budsjettammer omfattes ikke av kravet.

I brev av 17.06.21 bestilte Høgskolen på Vestlandet (HVL) et forprosjekt til husleiefinansiert nybygg og ombygging på campus Haugesund (vedlegg 1). HVL har i første omgang bestilt en oppstart forprosjekt (OFP)-rapport. Begrunnelsen for å utarbeide OFP-rapport, selv om prosjektet ikke omfattes av kravet, er dels usikkerhet om det er mulig å realisere prosjektet innenfor den rammen HVL skisserer i oppdragsbrevet og dels ønske om å redusere usikkerheten i prosjektet før en igangsetter planleggingsfasen.

OFP-rapporten skal iht. veilederen utarbeides i nært samarbeid med oppdragsdepartementet. Rapporten skal klargjøre oppdragsgivende departements rolle, ansvar og samspillet mellom byggherre og bruker. Den skal gi en overordnet og trinnvis beskrivelse av faser, kontrollaktiviteter og beslutningspunkter. OFP-rapporten med vedlegg inneholder materiale som skal gi grunnlag for videre beslutning, og skal gi regjeringen et bedre bilde av hva som ble besluttet ved konseptvalget og avklare prosjektets rammer og føringer. Det redegjøres for mål, rammer og føringer for prosjektet i forprosjektfasen. Det er avklart med Kunnskapsdepartementet at OFP-rapporten ikke skal politisk behandles. Statsbygg tilrår imidlertid at OFP-rapporten behandles politisk da arbeidsplassareal per ansatt er over normen, beregnet til 14,2 kvm, samt at HVL har satt krav til parkering for bil.

Kort historikk

Statsbygg gjennomførte i 2016 en rom- og funksjonsanalyse for et tilbygg på HVL, campus Haugesund. I 2018 fikk Statsbygg et nytt oppdragsbrev som omhandlet å revurdere rom- og funksjonsanalysen fra 2016 og utarbeide et beslutningsunderlag (Konseptvalgnotat, KVN) for valg av konsept for å løse HVL campus Haugesunds areal- og funksjonsbehov. Konseptvalgnotat «Lokalbehov for Høgskolen på Vestlandet, campus Haugesund» er datert 14.05.2019 (vedlegg 2).

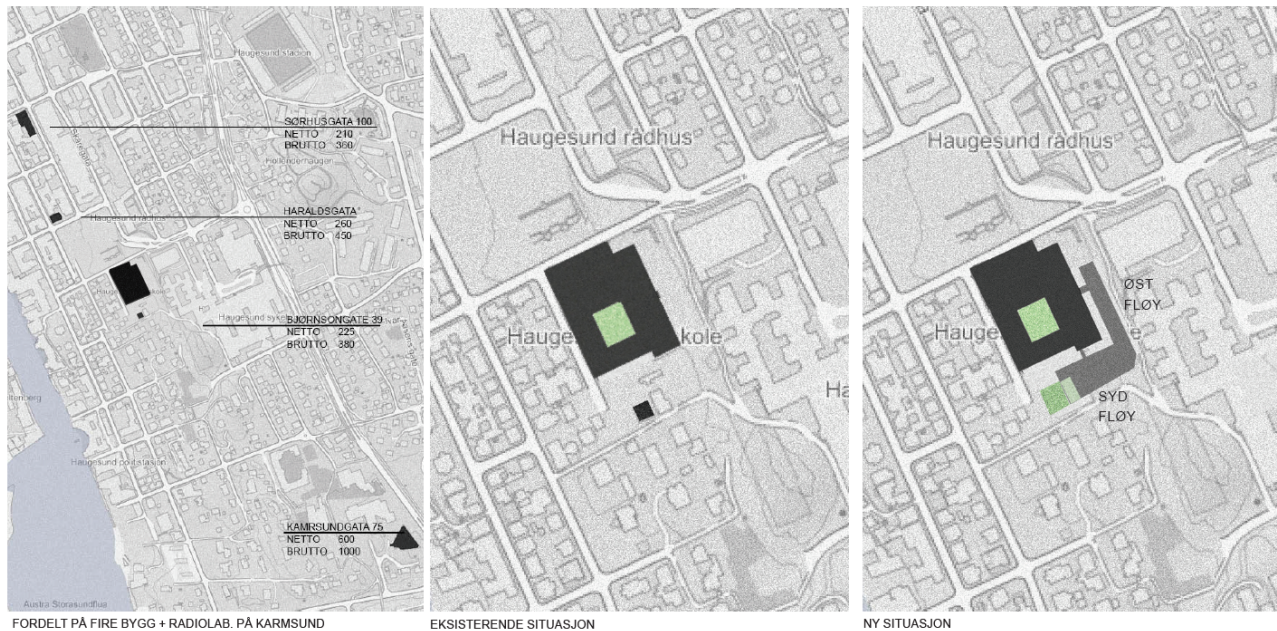
Fra de tre alternativene som ble presentert i KVN, valgte HVL å kombinere elementer fra disse til et nytt utkast til rom- og funksjonsprogram basert på KVN, kalt «HVL utkast til rom- og funksjonsprogram 9.4.2021» (vedlegg 3).

Hensikt og bakgrunn

Eksisterende høgskolebygg i Haugesund ble tatt i bruk i 1998 planlagt for 1040 studenter og 104 ansatte. Siden dette har det vært en studentvekst på over 70% (inklusive deltidsstudenter). I dag har HVL Haugesund ca. 1800 studenter og 191 ansatte fordelt på de tre fakultetene helse- og sosialvitenskap (603/44), ingeniør- og naturvitenskap (483/38) og økonomi- og sosialvitenskap (710/58). Høgskolen forventer ytterligere vekst i antall studenter og ansatte ved alle fakultetene.

Siden 2016 har det vært jobbet med å samlokalisere hele HVL Haugesund ved campus i Bjørnsonsgate. Arealbehovet løses nå delvis ved å leie lokaler andre steder i Haugesund, se figur 1.

SITUASJON



Figur 1 Situasjon HVL Haugesund

I KVN er det påpekt at lokalene ikke støtter godt nok opp under utviklingen mot mer studentaktive undervisningsformer og at dagens arealer og utstyr ikke legger til rette for ønsket utvikling, innovasjon og forskning.

Om løsningsforslaget

HVL Campus Haugesund ligger sentralt i byen med adresse Bjørnsonsgate 45 og rett ved byens rådhus. Eksisterende bygg fra 1997, på totalt 13 228 m² BTA, består av fem etasjer inkl. kjeller og er organisert rundt et sentralt gårdsrom. Foreslått nybygg har en løsning som strekker seg rundt eksisterende bygg på øst- og sørsiden, og gir dermed god flyt og samhandling innvendig mellom ulike funksjoner i begge byggene og mellom byggene. Nybygget og eksisterende bygg danner et internt gaterom som forbinder dem, og byggene vil også være direkte knyttet til hverandre med broer. Dette gir en campus uten en favorisering, et A- og et B-bygg.

Områder og funksjoner på campus som særlig henvender seg mot byen og fellesfunksjoner på campus, etableres i nord av nybyggets østfløy. Studentarealer er slike arealer og bidrar til å gi campus identitet og skape aktivitet på området – også utover undervisningstid. Her vil det bli etablert kaffebar/ bar og scene. Plasseringen, relasjon til byen og synligheten vil bidra til å støtte opp om de tre målsettingene – gode, attraktive og funksjonelle studentarealer, og vil samtidig være identitetsskapende for campus som helhet. De ansatte vil få en egen arbeidskafé med utsikt til torget i nord.

Maritimt simuleringssenter og SimArena er samlet i nybygget og er plassert med nærhet til takhage og takveranda. Nybygget trappes ned mot sørvest, mot naboskapet med lavere boligbebyggelse, deriblant et fredet anlegg. Det vil bli lagt en takhage over deler av plan 1, som blir et attraktivt uteområde for studenter og ansatte, med gode solforhold hele året. Takhagen blir dermed hevet opp over logistikkarealet for vare- og avfallshåndtering i eksisterende bygg som beholdes der det er i dag. Avfallshåndtering og varelevering er beskrevet i løsningsforslag til uteområder i vedlegg 4.

Parkering for bil legges inn i nybygget med innkjøring innerst i Bjørnsonsgate under takhagen, og vil ikke komme i konflikt med varelevering og avfallshåndtering. Sykkelparkering løses inne i nybygg og

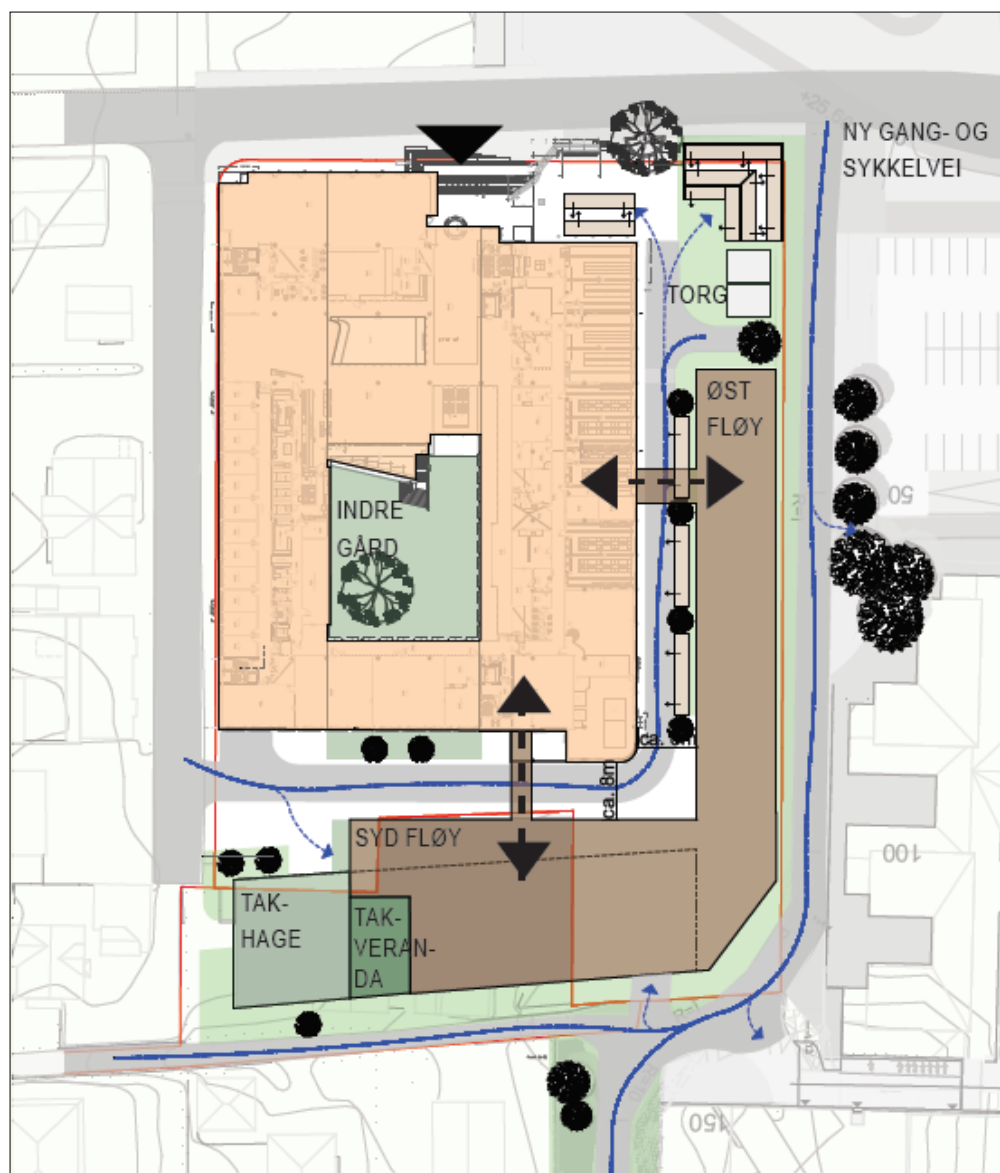
ute. Det legges til rette for utvidelse av garderobekapasiteten for ansatte i kjeller i eksisterende bygg, i tilknytning til trapp og heis ved hovedinngang.

Løsningen tilrettelegger for adkomst til campus fra nord, syd og vest. Eksisterende bygg har universelt utformet tilgjengelighet inne i bygget, men det er behov for å bedre og likestille adkomsten. Det etableres en universelt utformet inngang med heis i eksisterende bygg i tilknytning til hovedinngangen i nord fra Litlasundgata.

Mulighet for seinere utvidelse ivaretas ved:

- Det er et potensial for flere arbeidsplasser i plan 3 og 4 i eksisterende bygg.
- Areal i nybygget som nå planlegges for parkering, kan omdisponeres, dette utgjør anslagsvis 1000 m² BTA.
- Nybygget vil bli dimensjonert for en mulig påbygging av et plan 4 over østfløyen og deler av sørfløyen, anslagsvis 1300 m² BTA, og ca. 330 m² BTA i plan 1 i østfløyen.

Det etableres tydelige soner for hvem som har adgang hvor. Adgangskontroll reguleres gjennom programmering av adgangskort. Besøkende vil få tilgang til fellesarealer som vrimlesone, kantine og kaffebar.



Figur 2 viser eksisterende bygg i oransje og nybygg i brunt (med takhage og takveranda)



Figur 3 Nybygg sett fra syd-vest



Figur 4 Nybygg sett fra atkomsttorg/ nord

2 Beslutningsunderlag

2.1 Prosjektets samfunns- og effektmål

Samfunns- og effektmålene er utarbeidet av HVL Haugesund og Statsbygg i samarbeid ifbm. konseptvalgotaket og har ligget til grunn for oppstart av OFP-arbeidet.

2.1.1 Samfunnsmål

Samfunnsmålet for prosjektet er definert som:

Høgskulen på Vestlandet har en infrastruktur som understøtter høgskolens evne til å skape ny kunnskap og kompetanse i utdanning, forskning og utviklingsarbeid, forankret internasjonalt og omsatt til løsninger som virker lokalt.

2.1.2 Effektmål

Effektmålene som legges til grunn skal sikre at HVL Haugesund lykkes med:

- Mål 1: Utdanning
HVL Haugesund skal ha en bygningsmessig infrastruktur som legger til rette for et godt og effektivt studie- og læringsmiljø og utdanner kandidater som er attraktive i arbeidsmarkedet.
- Mål 2: Forskning
HVL Haugesund skal ha en bygningsmessig infrastruktur som gir gode vilkår for at høgskolen lykkes med forskning og innovasjon av høy internasjonal kvalitet i tett samspill med samfunn, næringsliv og offentlig sektor.
- Mål 3: Samhandling og formidling
HVL Haugesund skal ha en bygningsmessig infrastruktur som understøtter HVL som en tydelig formidler av ny kunnskap og attraktiv tilrettelegger av entreprenørskap, innovasjon og kompetanseutvikling innen sine fagområder.

2.1.3 Gevinstrealiseringsplan

HVL Haugesund og Statsbygg har i fellesskap utarbeidet en gevinstrealiseringsplan som tar utgangspunkt i effektmålene for prosjektet. Hensikten med planen er å skape et omforent målbilde for prosjektet og de fremtidige lokalene som alle parter skal jobbe for. Den skal sikre en rød tråd mellom gevinstene som skal oppnås, prosjektets leveranser og å identifisere rett gevinstansvarlig for den enkelte gevinst som skal oppnås. HVL Haugesund eier planen. Statsbygg sin rolle har vært å fasilitere prosessen.

Planen er sist revidert i april 2022 og vil bli utviklet videre i neste fase. I siste revisjon ble det foretatt en avsjekk om gevinstene oppnås og gevinstkartet ble justert:

Figuren under viser gevinstoversikten. Se vedlegg 5 for mer informasjon.

 3. GEVINSTOVERSIKT DEL 1					
Gevinstkategori	Gevinst	Indikator	Gevinstpotensial KPTer ila. 2030	Gevinst- ansvarlig	Gevinst- eier(e)
Studenter og ansatte	- Økt antall ansatte og studenter - Økt studiekvalitet, økt kvalitet læringsmiljø og økt studenttrivsel - Økt effektivitet i arbeidet	- Vekst i antall studenter og ansatte - Sikr i kvalitet og trivselsundersøkelse - Andel adm. per student reduseres	- Fra 1700 - 2000 studenter ila 2030 - Studiepoengproduksjon per vitenskapelig ansatt økt 10% - Antall studenter på nettbasert/desentralisert læsning fra 790 – 950 - Trivselsundersøkelse skår fra 3,9 - 4,2	HVL Statsbygg knyttet til kvalitet i løsninger	KD By og region HVL
Forskning, utdanning og innovasjon	- Økt forskning, faglig innovasjon og nyskaping - Økt aktivitet i forskningsnettverk og klyngesamarbeid - Øning i ekstern finansiering	- Antall ph.d. - Antall publiseringer - Ekstern finansiering	- Økt antall ph.d. kandidater til 5 - Vitenskapelig publisering, publikasjonspoeng per faglige årsverk 0,5 - 1,0 - Ekstern finansiering økt 35%	HVL	Eksterne samarbeids- partnere By og region HVL
Samhandling og formidling for regional utvikling	- Økt synlighet i den offentlige debatten og omverdenen - Attraktiv studieby gir økt regional utvikling - Økt verdiskaping for arbeidslivet	- Synlighet - Vekst i regionen - Økte inntekter - Økt brukertilfredshet etter innflytting	- Økt synlighet og medieomtale måling fra x til y innen 2030 - Eksterne besøk og arrangementer har økt med 40% - Andel internasjonalt samforfatterskap % 40 – 50 - Redusert miljøpåvirkning for bygg og drift med 25-30%	HVL By og region Statsbygg knyttet til synlighet og miljøpåvirkning	HVL By og region

Figur 5 Gevinstoversikt

Prosjektet ligger godt an til å muliggjøre «Samlokalisering av undervisningslokaler og personale» og «Fysisk samlokalisering og flyt imellom byggene og uteområder», løsningen gir ett samlet og tett integrert campus og styrket henvendelse mot byen.

Prosjektet ligger godt an til å oppnå ny tilstand med «Økt tilstedeværelse» med nye studentarealer på campus som kan holdes åpne også etter at øvrige campusfunksjoner stenges. Løsningen som er valgt støtter delvis opp om ny tilstand med «Endrer kultur, fjerner privatisering av soner og skaper identitet i bygget», og måloppnåelsen nedjusteres noe. Gevinsten «Tett på, veiledning studenter» ble vurdert noe redusert da løsningen som er valgt i begrenset grad medtar soner for møter mellom studenter og ansatte i veiledningssituasjoner og veiledning forutsettes å fortsette som før gitt i cellekontorene. HVL's oppfatning er imidlertid at "tett på" blir bedre ivaretatt med undervisningspersonale i cellekontorer enn med undervisningspersonale plassert i åpne landskap.

2.2 Resultatmål

Resultatmålene for hvert av kriteriene tid, kost og kvalitet er listet opp i prioritert rekkefølge for neste fase:

Mål 1: Kostnad

Prosjektet skal utvikles innenfor spennet P10-P90 på 421-695 (prisnivå 15.02.2022).

Rammen for avklaringsfasen er 11,73 mill. kroner.

Mål 2: Kvalitet

Nøkterne og kostnadseffektive bygg i et levetidsperspektiv. Kvalitetsmål som kommer fremgår av oppdragsbrev, rom- og funksjonsprogram og funksjonsbeskrivelse.

Bygningene skal bestå av helhetlige løsninger, gi gode brukeropplevelser, ha en tydelig identitet, skape eierskap og bidra til positiv utvikling av lokalmiljøet.

Mål 3: Tid

Prosjektet skal gjennomføres i henhold til enhver tid gjeldende tids- og fremdriftsplan. Det er lagt til grunn oppstart forprosjekt oktober 2022. Prosjektet har en tidshorisont på ca. 4 år fra oppstart planleggingsfase til innflytting i nybygg, og ca. 5 år til siste innflytting i eksisterende bygg.

2.3 Prosjektets omfang

Prosjektet inkluderer ombygging i eksisterende høgskolebygg på ca. 1800 m2 BTA, oppføring av et nybygg på 4500 m2 BTA og overbygget parkering ca. 1240 m2 BTA.

Statsbygg eier tomten hvor eksisterende høgskolebygg ligger og nabotomten hvor nybygget skal plasseres. Ny energisentral etableres i nybygget.

Statsbygg skal skifte ventilasjonsanlegget i eksisterende høgskolebygg.

På tomten hvor nybygget skal oppføres står det tre eldre bygninger (småhusene) hvorav to er bevaringsverdige og skal flyttes. Det tredje bygget skal avhendes eller rives.

Prosjektet skal etablere en universelt utformet adkomstløsning i tilknytning til hovedinngangen i eksisterende bygg. Høgskolen skal knyttes til gang-/ sykkelveier. Det skal etableres ca. 42 innendørs parkeringsplasser og to HC på terreng for bil. Det vil etableres 260 sykkelparkeringsplasser, innendørs og utendørs.

I oppdragsbrevet bes om at det tilrettelegges for fremtidig utvidelsespotensial inntil 3000 m2 BTA og at dette synliggjøres.

- Det er et potensial for flere arbeidsplasser i plan 3 og 4 i eksisterende bygg.
- Areal i nybygget som nå planlegges for parkering, kan omdisponeres, dette utgjør anslagsvis 1000 m2 BTA.
- Nybygget vil bli dimensjonert for en mulig påbygging av et plan 4 over østfløyen og deler av sørfløyen, anslagsvis 1300 m2 BTA, og ca. 330 m2 BTA i plan 1 i østfløyen.

2.4 Lokalisering og muligheter på tomten

Konseptvalgnotatet (KVN) konkluderte med et behov for samlokalisering på campus i Bjørnsonsgate 45.

HVL Haugesund fikk i 2017 utarbeidet en skisse til bygg på 3 til 4 etasjer over terreng sør på tomten, omtrent innenfor grensene til tilleggstomten sør for hovedbruksnummeret. Dette konseptet ble tatt videre i arbeidet med KVN i 2019 der det ble sett på ulike alternativer for nybygg i kombinasjon med ombygging. Basert på dette ble det i ettertid valgt et konsept som kombinerer elementer fra alle alternativene.

I prosessen med utarbeidelse av OFP-rapport er det i samarbeid med HVL Haugesund og Haugesund kommune sett på nye varianter av nybygg, for å finne en løsning som gir en god campus i tråd med gevinstplan, og med et godt grensesnitt mot by og naboer.

Foreslått løsning er et bygg som strekker seg rundt eksisterende bygg på øst- og sørsiden, og som dermed gir god flyt innvendig mellom ulike funksjoner i begge byggene - og mellom byggene. Nybygget er et lavt bygg som holdes innenfor høyderammene i eksisterende reguleringsplan. Bygget trappes ned mot sørvest, mot naboskapet med lavere boligbebyggelse, deriblant et fredet anlegg (bolig m/hageanlegg). Bygget bidrar til bedre eksponering av høgskolens aktivitet med bl.a. fremtrukket utadrettet fasade mot Rådhusplassen, der denne fasaden bidrar til å ramme inn et campustorg/ adkomsttorg som aktiviseres av studenter og besøkende. I sørvest etableres en takhage over plan 1, som blir et attraktivt uteområde for studenter og ansatte, med gode solforhold hele året. Takhagen

heves opp over logistikkarealet for vare- og avfallshåndtering i eksisterende bygg. Parkering legges inn i bygget med innkjøring innerst i Bjørnsonsgate/ under takhagen.

2.5 Stedsspesifikke forhold, planfaglige vurderinger og kulturminnehensyn

2.5.1 Stedets karakter, bygningsmiljø og bystruktur

Haugesund har utviklet seg etter en byplan fra 1856 med store kvartaler og rettvinklet gatenett. Høgskolen føyer seg inn i denne bystrukturen og ligger akkurat i overgangen mellom den tette sentrumsbebyggelsen og den frittliggende boligbebyggelsen. Høgskolens hovedfasade vender mot Rådhusplassen som er Haugesunds største byrom og arena for store anledninger.

Sykehuset som i dag ligger som nærmeste nabo mot øst, fikk i 1924 sin første bygning som etter datidens målestokk ruvet med fire etasjer. Sammen med rådhuset fra 1931 og stadig nye byggetrinn ved sykehuset ble øvre del av Litlasundgata et sted for offentlige bygg i større skala. Høgskolen fra 1998 knytter i dag an til disse anleggene, men ligger lavere i terrenget, ved foten av høydedraget.

2.5.2 Planfaglige vurderinger og reguleringsrisiko

Høgskoleområdet består av to tomter regulert til offentlig formål i reguleringsplaner fra 1994 og 1999. Utnyttelsesgraden begrenses av høydebestemmelser på maks kote + 30, samt kote + 33,6 for deler av området mot sykehuset. Dette tilsvarer 3 og 4 normale etasjer over terrengnivå i Bjørnsonsgate. Mot sør og vest grenser campus mot lavere trehusbebyggelse som omfattes av bevaring samt et fredet anlegg sørvest for campus. Det står 3 eldre trehus på utbyggingstomta. Det er dialog med kommunen om å flytte de to eldste byggene til Vibrandsøy. Mot øst grenser campus mot sykehuset med høyere bebyggelse. Trase for gang- og sykkelvei passerer mellom sykehuset og campus. Mot nord ligger Rådhuset med Rådhusparken.

I OFP-fasen er det jobbet fram en annen bygningsform og –plassering enn beskrevet i KVN. Denne gir flere kvaliteter til campus både inne og ute. Løsningen er beskrevet over i kapittel 1 og 2.4.

I møter har kommunen gitt positive signaler for en slik byggplassering. Løsningen krever bygging i eiendomsgrensen mot øst. Kommunen er grunneier for denne naboeiendommen og har 7. april 2022 gitt skriftlig erklæring om å godta bygging i eiendomsgrensen (vedlegg 7). Det forutsettes tilstrekkelig sikt i sving for gang-/sykkelveg (sørøstre hjørne) og fire meter avstand til vannledningstrase i Årvikgata.

Løsningen utfordrer eksisterende reguleringsplan med hensyn til bebygd areal (BYA). Bestemmelsene har en grense på 60 %, og vårt løsningsforslag vil ligge på mellom 67-69%. En slik overskridelse kan løses enten med å søke dispensasjon, eller gjennom en planendringsprosess. Statsbygg har hatt god dialog med kommunen om dette, og fått anbefaling om å sende dispensasjonssøknad. Kommunens planavdeling ser fordelene av den utbyggingsform og høyde prosjektet har kommet fram til. Bygningsplassering og høyder er godt tilpasset omgivelsene. I informasjonsmøte for de nærmeste naboene 30.04.2022 fikk prosjektet positive tilbakemeldinger på dette grepet. Det er derfor sannsynlighet for at en dispensasjonssøknad vil falle positivt ut. Nabovarsel for dispensasjonssøknad er sendt i april 2022, og søknad sendt til kommunen i juli. Kommunen har meddelt at de vil prioritere behandlingen, grunnet prosjektets viktighet.

Løsningen fører til at dagens bilparkeringsplasser bygges ned med bygg og torg. Dette er i tråd med opprinnelige bestemmelser i reguleringsplanen. Sentrumsplan som ventes vedtatt inneværende år, vil også forby overflateparkering i dette byområdet. Et redusert antall parkeringsplasser for bil løses i plan 1 med innkjøring fra Bjørnsonsgate. Løsningen er således i tråd med både statlige og lokale mål for miljø og trafikk.

Kommunens parkeringsstrategi gir veiledende ramme for antall parkeringsplasser, men krever at det fremlegges en mobilitetsplan for hvordan reisebehovet skal dekkes for større virksomheter. Det er derfor gjennomført en reisevaneundersøkelse og utarbeidet en mobilitetsanalyse (21.02.2022) for campus (vedlegg 9). Mobilitetsanalysen konkluderer med at HVL Haugesund bør etablere maksimalt 40 parkeringsplasser, samt fire HC-plasser. Behovet fordeler seg på egne parkeringsplasser for praksisplasser i hjemmetjenesten, driftsbiler, håndverkeroppstilling, samt et antall plasser for ansatte og studenter.

Mobilitetsanalysen anbefaler også at det tilrettelegges for 250-280 sykkelparkingsplasser på campus totalt. Det er i løsningen satt av områder ute og inne for sykler, inklusiv lastesykler og elektriske sykler. Det er dialog mellom HVL Haugesund og Haugesund Parkering for å vurdere muligheten for å bruke kommende parkeringstunnel, dersom denne realiseres, for å avlaste behovet for parkeringsplasser på egen tomt eller supplere plasser ved økt behov.

Gjennom avklaringer med Haugesund kommune ligger det til rette for å gå direkte til rammesøknad for prosjektet. Dette betinger godkjent dispensasjonssøknad for BYA. Temaer som har vært gjenstand for avklaringer er i vedleggene 10-13 og 25.

Vedlegg 14 Planvurdering gjør grundig rede for forholdene oppsummert over.

2.5.3 Kulturminnehensyn

Fredete anlegg

Rådhuset og hele Rådhusplassen avgrenset av gatene omkring er fredet etter kulturminneloven. Reguleringsplanen for høgskolen har bestemmelse om at det skal tas hensyn til Rådhusplassen gjennom plassdannelse, høyde og materialbruk. Disse forholdene vil dermed også gjelde for et nytt tilbygg på høgskoletomta.

Sør-vest for høgskolen ligger en villa og hage som er fredet, i Haraldsgata 37. Reguleringsplanen for utbyggingstomta i sør har bestemmelse om hensyn til områdets historiske karakter, og det fredete villaanlegget må forventes å bli tillagt vekt når plan- og bygningsmyndighetene skal tolke hvilke hensyn som er relevante for "områdets historiske karakter".

Hensynssone kulturmiljø

Høgskolen med utbyggingstomta grenser inntil det sentrale byområdet som er registrert av Riksantikvaren med Nasjonale interesser i by, og som hensynssone kulturmiljø i kommunedelplanen. Dette omfatter arealene langs hele nord- og vestsiden av høgskolen.

Verneverdige småhus på utbyggingstomta

De tre små trehusene på sørsiden av høgskolebygget er ikke i bruk og lar seg heller ikke tilpasse skolens funksjonelle behov. Bygningene ligger slik til at nybygg med nødvendig areal ikke får plass. Småhusene må derfor fjernes, noe gjeldende regulering tillater. Imidlertid har synet på verneverdi og utvikling av lovverket gjort at de to eldste husene (antatt eldre enn 1850) i senere tid er registrert som verneverdige av kommunen. For å hensynta dette, og unngå å utløse krav om omregulering, har prosjektet i dialog med kommunen utarbeidet en plan for flytting av de to eldste husene til en kommunal tomt på Vibrandsøy, der kommunen overtar eierskapet til husene. Det tredje huset avhendes på annen måte og fjernes fra tomte.

Kulturminnehensyn ivaretas godt gjennom løsningen som er valgt for nybyggets plassering og høyde. Det gjøres nærmere rede for kulturminnehensyn og for flytting og avhending av småhusene i vedlegg 15.

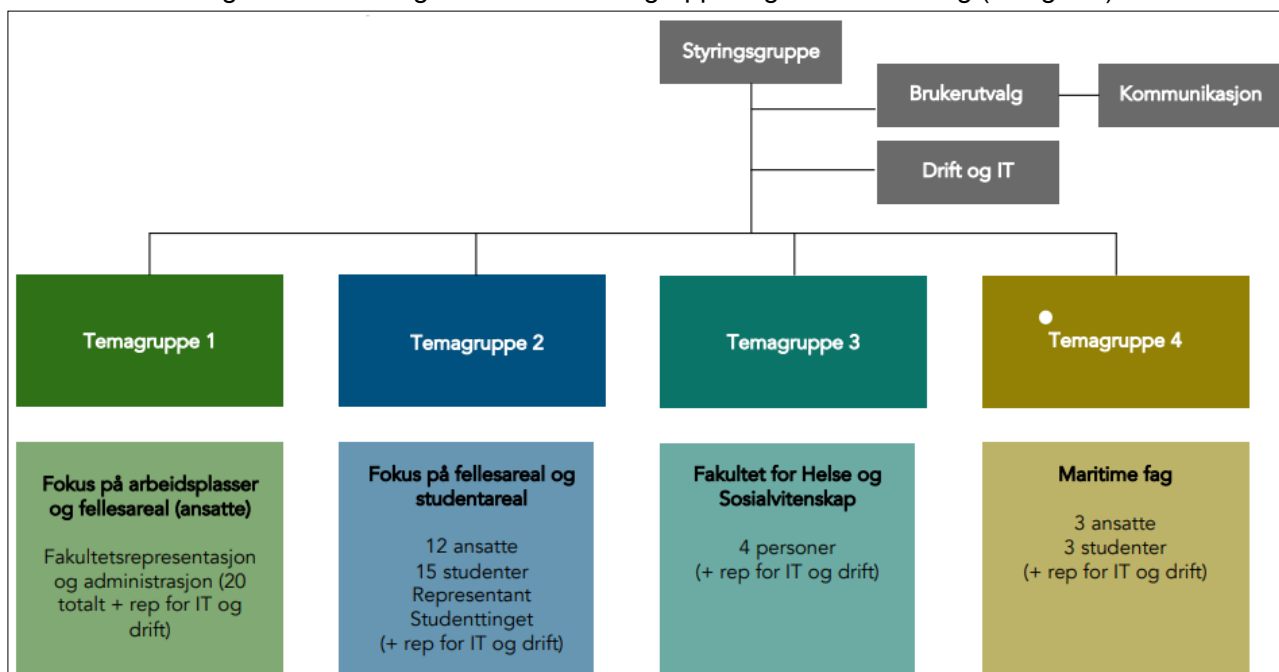
2.6 Rom- og funksjonsprogram og arbeidsplasskonsept

2.6.1 Brukermedvirkningsprosessen

Prosjektet har gjennom høsten og vinteren 2021/22 gjennomført en brukermedvirkningsprosess (vedlegg 16). Styrende for denne prosessen har vært HVL sine effektmål og HVL sin gevinstrealiseringsplan (vedlegg 5).

Resultatet av brukermedvirkningsprosessen er et rom- og funksjonsprogram og et arbeidsplasskonsept.

Brukermedvirkningen har vært organisert i fire temagrupper og et brukerutvalg (se figur 6).



Figur 6 Organisering av brukermedvirkningen

Brukermedvirkningsprosessen har vært inndelt i to faser: 1) kartlegging og 2) konseptutvikling. Gevinstkartleggingen har ligget til grunn for prosessen (se figur 7).



Figur 7 Brukermedvirkningsprosess og leveranser

Temagruppene og brukerutvalget har hatt arbeidsmøter, workshops, fokusgruppeintervjuer og brukerutvalgsmøter gjennom høsten 2021 og vinteren 2022.

Fase 1 Kartlegging

Gjennom kartleggingen innhentet prosjektet informasjon om nåværende arbeidshverdag til ansatte og studenter og deres fremtidige behov.

Kartleggingen ble gjennomført med fire ulike aktiviteter: i) spørreundersøkelse til alle ansatte; ii) fokusgruppeintervjuer med ansatte, studenter og mellomledere; iii) workshops med prioriteringer i fysisk løsning (nærhet); og iv) arbeidsmøter for å diskutere spesialarealer (Maritimt simuleringssenter og SimArena).

Fase 2 Konseptutvikling

Fasen ble gjennomført på samme måte som kartleggingen. Målet med fasen var å detaljere behov innhentet fra kartleggingsfasen og gjøre prioriteringer.

2.6.2 Rom- og funksjonsprogram

Rom- og funksjonsprogrammet er i denne fasen overordnet og skal utvikles videre.

Det vedtatte rom- og funksjonsprogrammet heter «Revidert mars 2022 Rom- og funksjonsprogram for HVL campus Haugesund» (vedlegg 6) og er godkjent av styringsgruppen 30.mars 2022 (vedlegg 17).

Arealkategoriene i rom- og funksjonsprogrammet viderefører arealkategorier fra programutkast utarbeidet av HVL i april 2021 (vedlegg 3) og de seks arealkategoriene er:

Læringsareal

Hovedvekten av generelle læringsarealer i eksisterende bygg ligger i plan 1. Her bygges eksisterende seminarrom om til større seminarrom. I eksisterende SimArena etableres læringslab, VR-rom og et møterom for ansatte. Fysikk-lab/ skape-lab etableres på plan 2 i eksisterende bygg. I nybygg etableres grupperom, seminarrom og auditorium i plan 2.

Studentareal

I plan 1 i eksisterende bygg bygges det om til kontor, lager og grupperom for studenttinget. I nybygg etableres studentkafé med scene og bar. Den sentrale og utadvendte plassering av studentenes fellesarealer i nybygget vil bidra til skoleanleggets identitet og fleksibilitet. Siden disse arealene kan avgrenses, kan de benyttes utover vanlig undervisningstid.

Fellesareal

I løsningen legger fellesareal til rette for variasjon i studie- og arbeidshverdagen og underbygger «tett på» kulturen. I eksisterende bygg bygges det om til felles minglearealer i plan 1 og utstilling i plan 2. I nybygg etableres hvilerom og sosialrom for Maritimt simuleringssenter i plan 2 og sosialrom SimArena i plan 3.

Arbeidsplassareal

Arbeidsplassarealet er fordelt i plan 3 og 4 i eksisterende bygg og i plan 3 i nybygget. I eksisterende bygg videreføres arbeidsplassareal, men med ett mindre ombyggingsareal i sør, i begge plan. I nybygget skal det også legges til rette for arbeidskafé for ansatte og tilstrekkelig med støtterom tilknyttet landskap.

Maritimt simuleringssenter

Maritimt simuleringssenter etableres i nybygget i plan 2 med funksjoner for simuleringer til nautikkutdanningen, andre maritime studieprogram og maritim etter- og videreutdanning. Senteret inkluderer spesialrom som navigasjonsbroer, skipsmodellrom og laboratorier, i tillegg til undervisningsrom og støtterom.

SimArena

Arena for helseutdanningen, SimArena etableres i plan 3 i nybygget. SimArena skal både håndtere øvelser som omfatter et stort volum av studenter samtidig og øvelser som omfatter et færre studenttall, men som er mer digitalt og teknisk krevende. Arenaen inneholder simuleringsrom, intensivrom, anestesi-, operasjons- og et skyllerom, kontrollrom, brief/ debrief-rom, garderober og lager. Nærhet til læringsareal i plan 2 åpner for sambruk ved volumkrevende ferdighetsøvelser.

Figur 8 viser arealkategoriene i de fire planene (se vedlegg 6) og figur 9 viser fordeling av arealkategorier i netto areal.



Figur 8 Arealkategoriene i de fire planene

Arealkategorier (funksjon)	Ombygging eksisterende bygg nettoareal	Nybygg nettoareal
Læringsareal m. spesialareal fysikk/skapolab. 70m2 netto	572	408
Studentareal	128	190
Fellesareal	100	68
Arbeidsplassareal	649	738
Maritimt simuleringssenter		679
SimArena		593
Drift/ hvilerom plan 1	20	
Total netto	1469	2676
Total BTA ombygging	1782	
Total BTA nybygg		4500
Overbygget parkering bil og sykkel BTA		1240
Ute-parkering sykkel BTA 90m2 under tak/ 128 uten tak		218

Figur 9 Fordeling av arealkategorier i netto areal

2.6.3 Arbeidsplasskonsept

Premiss for arbeidsplasser er fast plass til alle.

Totalt antall arbeidsplasser som prosjektet skal tilrettelegge for er 205, som inkluderer kapasitet for en fremtidig økning på ca. 25 arbeidsplasser. Totalt arbeidsplassrelatert areal er 2913 m2 netto, hvorav 2175m2 i eksisterende bygg og 738m2 i nybygg. $2913\text{m}^2 / 205 = 14,2 \text{ m}^2 \text{ pr. arbeidsplass}$. Fordelingen er ca. 60% cellekontor og ca. 40% i åpent landskap.

Prosjektets omfang bygger på HVLs styrebehandling av konseptvalgnotatet fra Statsbygg. Styret ønsket et prosjekt med et redusert omfang i forhold til det største alternativet i konseptvalgnotatet med tanke på økonomiske konsekvenser og usikkerhet knyttet til vekstprognoser. I forbindelse med brukerprosessen ble det utarbeidet et forslag til arbeidsplasskonsept basert på en høyere andel arbeidsplasser i landskap med støtte- og samhandlingsarealer. For dette arbeidsplasskonseptet er prosentfordelingen ca. 25 % arbeidsplasser i cellekontor og ca. 75 % i åpent landskap. Arbeidsplasskonseptet ble presentert for brukerutvalget 22.februar 2022, men ble besluttet ikke lagt til grunn for prosjektet. Konseptet representerer et fremtidig utvidelsespotensial (221 arbeidsplasser). Ved

ombygging vil en kunne tilrettelegge for økt samarbeid og samhandling mellom fakultetene og mellom ansatte og studenter. Dette konseptet vil medføre en større ombygging av eksisterende arbeidsplassareal. Av den grunn har en ikke sett det hensiktsmessig å gå inn på en større ombygging av eksisterende bygg og arbeidsplassareal. En større ombygging av eksisterende arbeidsplassareal ville også gitt store logistikkproblemer for kontinuerlig drift av høghskolen.

Eksisterende bygg har ikke tilfredsstillende løsning for spiseareal for ansatte og ville ifølge HVLs verneombud sannsynligvis fått merknader hos arbeidstilsynet. I forslag til nybygg inngår det derfor en arbeidsplasskafé for samtlige ansatte på campus. Arbeidsplasskonseptet i nybygget består i hovedsak av arbeidsplasser i landskap, mens det i eksisterende bygg for det meste er cellekontorer med en mindre effektiv arealutnyttelse. Samlet sett kommer derfor arealbruken pr. ansatt på campus over normen på 13m². HVL er opptatt av effektiv arealutnyttelse og har fått utviklet en applikasjon som muliggjør deling av kontor på en enkel måte. Det er startet opp et pilotprosjekt på dette på campus Førde og en ser for seg at dette skal tas i bruk i hele HVL.

Det vedtatte arbeidsplasskonseptet heter «HVL arbeidsplasskonsept mars 2022» (vedlegg 8) og er godkjent av styringsgruppen 30.mars 2022 (vedlegg 17).

Det legges til rette for seinere arbeidsplassfortetting ved at ventilasjonsaggregater som nå byttes i eksisterende bygg, dimensjoneres for å kunne ta imot dette.

Arbeidsplasskonseptet følger vedlagt (vedlegg 18).

2.7 Miljøambisjon

Prosjektet skal ha en miljøambisjon som fremmer bærekraftige kostnadseffektive løsninger som bidrar positivt til sirkulærøkonomien gjennom energieffektive bygg og reduserte klimagassutslipp og ressursbruk. Det foreslås derfor at prosjektets skal:

- Gjennomføre tiltak som bedrer energieffektiviteten i eksisterende bygg samt etablerer nybygget som et energieffektivt bygg med mer miljøvennlig energiforsyning. Nybygget bygges som et passivhus og det skal velges løsninger som reduserer behovet for innkjøpt energi (energibrønner og solceller). Eksisterende bygg har i dag energitilførsel fra Helse Fonna. Denne avtalen utløper i 2025.
- Ta i bruk bærekraftige materialer og løsninger som minimerer klimautslippene. Det skal i neste fase utarbeides krav til kutt i totale klimagassutslipp for nybygget, samt for utvalgte materialgrupper for eksisterende bygg.
- Etterspørre brukte bygningselementer i forbindelse med ombygging og nyanskaffelser. Kartlegge gjenbrukspotensialet ved riving og rehabilitering og etterstrebe å utnytte kartlagt potensial for å minimere behovet for nyanskaffelser. Der det ikke er hensiktsmessig å ombruke bygningselementene i eget prosjekt, skal disse vurderes selges i det eksterne markedet.
- Tilrettelegge for fossilfri byggeplass. Byggvarme/ byggtørk skal være fossilfri og anleggsmaskiner skal fortrinnsvis være fossilfrie (fornybar diesel eller biogass) eller utslippsfrie.
- Legge til rette for at ansattes og besøkernes transport til og fra HVL Haugesund skal bidra til å redusere utslipp av klimagasser.

Miljøambisjonen støtter opp under HVLs overordnede miljøpolicy hvor bærekraft er et av tre satsningsområder. I strategien til HVL står det: "Berekraft handler om vårt felles globale ansvar både for dei som lever i dag og dei som kjem etter oss. Med breidda i faga våre er alle dei 17 berekraftmåla som FN har sett relevante for oss. HVL skal vere ei drivkraft for berekraftig utvikling.»

Vedlegg 19 Klima og miljønotat redegjør for bakgrunnen for prosjektets miljøambisjon og hvordan miljøambisjon kan oppfylles.

I neste fase utarbeides prosjektets miljøoppfølgingsplan (MOP) som angir miljøkrav som støtter den anbefalte miljøambisjonen for prosjektet. Miljømålene skal utarbeides i samarbeid med oppdragsgiver og forankres hos oppdragsgiver.

2.8 Kostnads og usikkerhetsanalyse

Avklaringer i fasen legger grunnlaget for kostnads- og usikkerhetsanalysen og definering av basisprosjektet. Basisprosjektet er prosjektet slik det foreligger ved OFP, og endringer gjennom forprosjektfasen måles mot basisprosjektet, kostnadsberegnes og loggføres.

Statsbygg har gjennomført usikkerhetsanalyse for prosjektet i mai 2022, med prisnivådato 15.02.2022.

Overordnede forutsetninger

- Bruttoareal (BTA):
 - o 4 500 m² BTA nybygg
 - o 1 240 m² BTA parkering for sykkel og bil i nybygg, plan 1
 - o 1 782 m² BTA ombygging
 - o **Totalt 7 522 m² BTA** (ekskl. areal for takhage i plan 2 og takveranda i plan 3 i nybygget)
- Byggefasen forutsettes å starte i mai 2025 med varighet frem februar 2028.
- Kostnadsestimatet er basert på prisnivådato 15.02.2022.
- Miljøambisjoner: Passivhus for nybygg og løsninger som reduserer behovet for innkjøpt energi (energibrønner og solceller).
- Tomtekostnad er ikke medtatt (inngår i husleieberegning).
- Totalentreprise med løsningsforslag som kontraktstrategi.
- Brukerutstyr/ løst inventar er ikke inkludert.
- Kostnader for midlertidige lokaler og flyttekostnader er ikke inkludert.
- Valutausikkerhet er ikke vurdert jf. retningslinjene gitt i Avsnitt 4 i [Veileder nr. 4 – Systematisk usikkerhet](#), Finansdepartementet.
- Analysen omfatter ikke premissendringer dvs. endring i prosjektets premisser av en slik art at det med rimelighet kan forventes at endringen finansieres ved særskilt tilleggsbevilgning
- Det er ikke beregnet usikkerheter på påløpte kostnader.

Kostnadene er avrundet til nærmeste 1 mill. kroner i tabellen under. Resultatene omfatter prosjektets totale (komplette) kostnader uavhengig av finansiering. Dette inkluderer også kostnader for tiltak som ikke skal inngå i husleie (ENØK og utskifting av ventilasjonsaggregater). Det relative standardavviket på 19% er vurdert å være på normalt nivå for denne fasen.

Hovedresultat	mill. kr	Kr/ BTA
P10	421	55 800
P85	666	88 500
P90	695	92 200
Rel. Standardavvik	19 %	
Prisnivådato: 15.02.2022		

Tabell 1 Hovedresultat

I beregning av husleien skal 50 mill. kroner tas ut. Kvadratmeterprisen er høy da den inkluderer investeringer i eksisterende bygg (ny energisentral, ventilasjonsaggregater og midlertidig varme/kjøling), flytting av småhus, solcelleanlegg og parkering.

Kalkylen er strukturert i tre ulike delelementer:

- Nybygg
- Ombygging
- ENØK og utskifting av ventilasjonsaggregater (i eksisterende bygg)

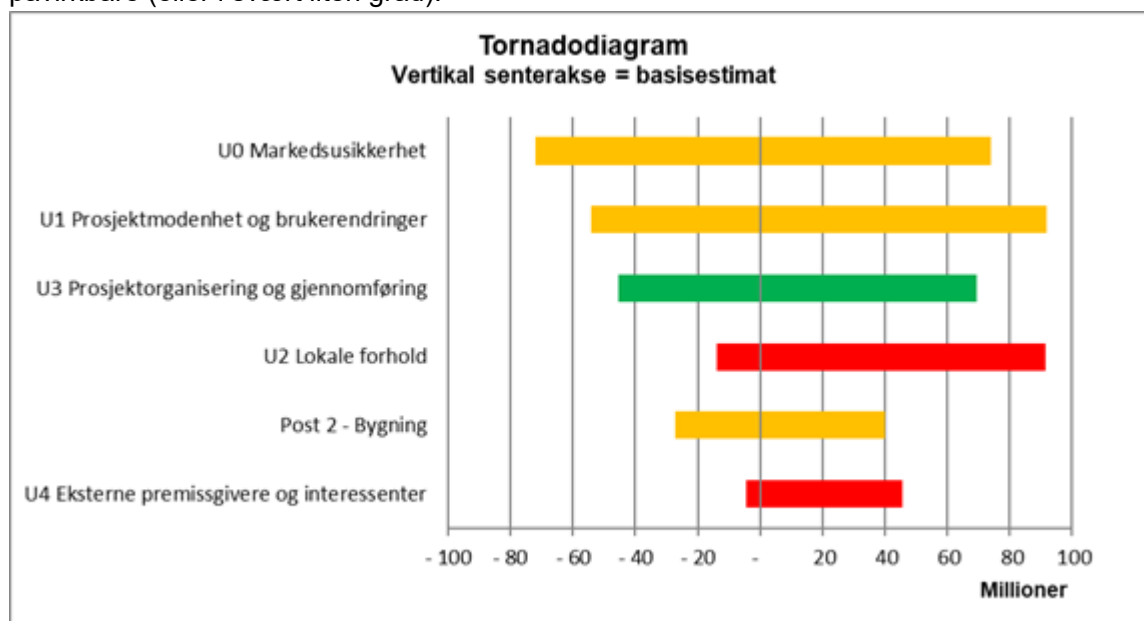
Sistnevnte skal dekkes av vedlikeholdsmidler HVL har innbetalt iht. leieavtale for eksisterende bygg.

Sammenføyingene mellom eksisterende bygg og nybygg i form av to broer (med vegger og tak) er en del av nybyggkalkylen.

Tiltakene som skal finansieres med vedlikeholdsmidler er

- Ny energiløsning: ny energisentral (plassering i nybygg), energibrønner for nybygg og eksisterende bygg (på tomten) og midlertidig løsning med elektro-kjel og kjøleaggregat. (Det er ikke aktuelt at prosjektet skifter fra panelovner til radiatorer i berørte arealer i eksisterende bygg).
- Nytt ventilasjonsanlegg: alle 11 aggregater skiftes. Tekniske føringsveier som kanaler, el osv. for berørte arealer (arealer som skal bygges om) skiftes parallelt med prosjektet.
- Brann- og rømningskonsept (krav etter 2010), gjøres parallelt med byggeprosjektet.

Tornadodiagrammet under viser spennet på usikkerhetene som har størst påvirkning på prosjektet. Grønne stolper er i stor grad påvirkbare, oransje er delvis påvirkbare, mens de røde stolpene er ikke påvirkbare (eller i svært liten grad).



2.9 Brukerutstyr

Brukerutstyr, i henhold til omforent matrise for fordeling mellom bygg- og brukerstyr (vedlegg 20), dekkes av brukers (HVL) egne budsjetter. Brukerutstyret omfatter følgende hovedposter:

- Møbler og inventar
- AV- og IT-utstyr
- Adgangskontroll

- Supplering av utstyr til SimArena og Maritimt simulatorsenter
- Skilting
- Brukers prosjektadministrasjon og diverse

HVL Haugesund vil selv foreta utlysning og innkjøp av brukerutstyret.

Brukerutstyr er av HVL estimert til 44 MNOK eks. MVA.

3 Tillegg

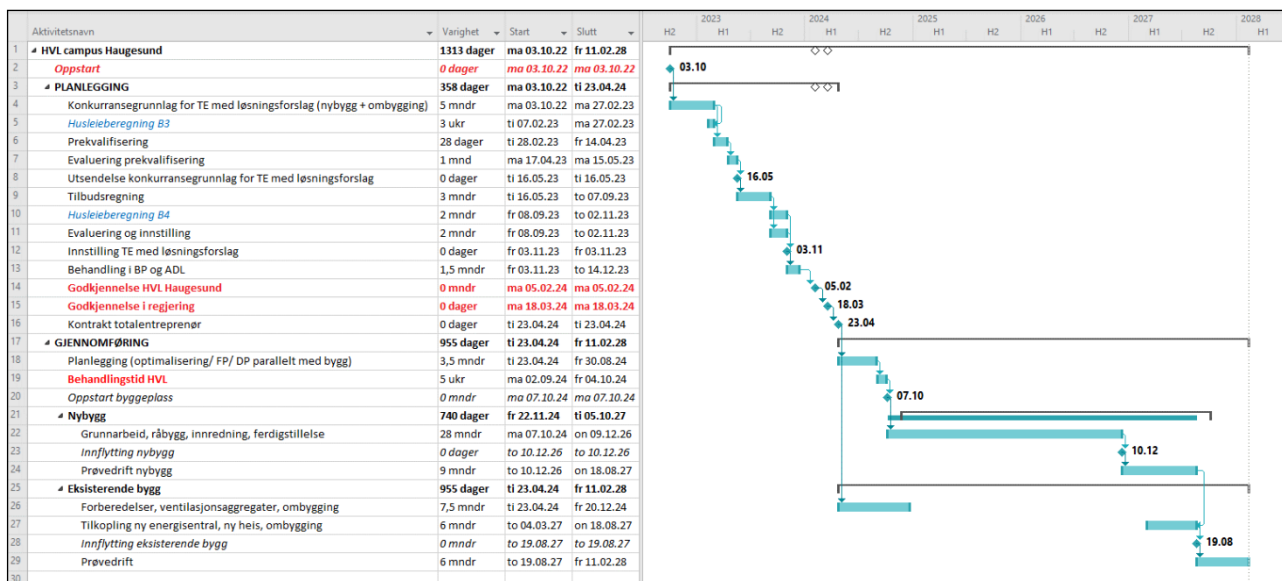
3.1 Plan for ferdigstilling av OFP-rapport

Prosjektet avslutter nå OFP-fasen (avklaringsfasen), hvor hovedaktivitetene har vært oppdragsavklaring, brukermedvirkningsprosess med kartlegging av funksjonsbehov hos bruker, utarbeidelse av overordnet rom- og funksjonsprogram, utarbeidelse av arbeidsplasskonsept, møter og avklaringer med Haugesund kommune, nabomøte, gjennomføring av reisevaneundersøkelse og utarbeidelse av mobilitetsanalyse, skanning av eksisterende bygg og bevaringsverdige bygg, utarbeidelse av miljøambisjon og forslag til overordnet fremdriftsplan, markedsundersøkelse, kontraktstrategi og gevinstrealiseringsplan, gjennomføring av kostnads- og usikkerhetsanalyse og utarbeidelse av husleienotat. Fasen avsluttes med overlevering av OFP-rapport i september 2022. Prosjektet videreføres til neste fase når HVL Haugesund beslutter det.

3.2 Overordnet tidsplan med oversikt over hovedleveranser i forprosjektfasen

Forslag til overordnet fremdriftsplan

Det er valgt en totalentreprise med løsningsforslag med en entreprenør for både nybygg og ombygging. Prosjektet har laget forslag til overordnet fremdriftsplan med faser og hovedaktiviteter (vedlegg 21). Forslaget er et første utkast og skal utvikles videre sammen med HVL i neste fase.



Figur 10 Forslag overordnet fremdriftsplan

Forutsetninger for og hovedmomenter fra planen:

- Oppstart 1.oktober 2022 (ressurser må være avtalt og tilgjengelige fra denne dato) forutsetter oppdragsbrev fra HVL innen ultimo august 2022.
- Dispensasjonssøknad bebygd areal (BYA) må være innvilget før oppstart neste fase.
- En totalentreprise med en totalentreprenør for nybygg og ombygging i eksisterende bygg.
- Funksjoner (SimArena) i berørte arealer i eksisterende bygg må flytte over i nybygget før ombyggingen i eksisterende bygg kan påbegynnes/ ferdigstilles.
- Hele konkurransegrunnlaget skal være ferdig før pre-kvalifisering sendes ut, forutsetter avrop på rammeavtale for å utarbeide tilstrekkelig underlag. Beskrivelse av ombyggingen i eksisterende bygg må være grundig beskrevet.
- Pre-kvalifisering (28 dager) og evaluering/ innstilling av inntil fem entreprenører (1 måned).
- Utsendelse av konkurranse rett etter innstilling av pre-kvalifiserte entreprenører, 3 måneder tilbudsregning.
- Evaluere 40% pris og 60% kvalitet, evaluering og innstilling 2 måneder forutsetter at ressurser er forberedt og tilgjengelige (HVL og byggherre).
- Etter kontraktsignering vil det være en 3,5 måneder bearbeidelsesfase før oppstart byggeplass. Planen forutsetter at detaljprosjektering pågår parallelt med bygging.
- Egen totalentreprenør for småhusene. Rådgiver må anskaffes for å skrive konkurransegrunnlaget, gjøres parallelt med konkurransegrunnlaget for nybygget/ ombyggingen.
- Småhusene må flyttes/ rives i god tid før oppstart byggeplass.
- HVL oversender nødvendig underlag til regjeringen for godkjenning før signering av kontrakt med totalentreprenør og oppstarte gjennomføring. Behandling og godkjenning hos HVL og regjering 3 måneder.

3.2.1 Leveranser

Leveranser forprosjektfase:

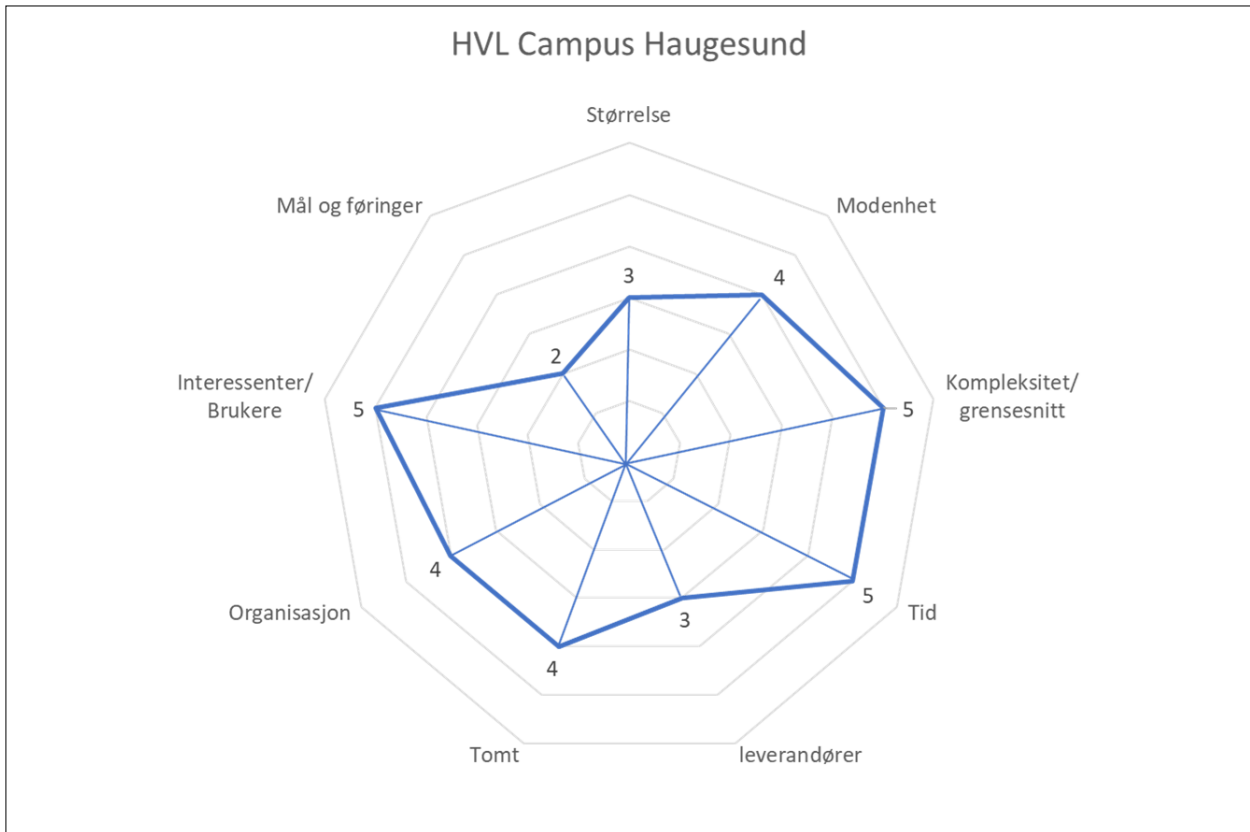
- Konkurransegrunnlag for en totalentreprise med løsningsforslag - med grundig beskrivelse av ombyggingen i eksisterende bygg - forutsetter avrop på rammeavtale av arkitekt og rådgivere.
- Anskaffelse av en totalentreprenør for nybygg og ombyggingen.
- Konkurransegrunnlag, anskaffelse av rådgivere for flytting av småhus.
- Konkurransegrunnlag for og anskaffelse av totalentreprenør for småhus.
- Usikkerhetsanalyse med kostnadsestimat basert på konkurransegrunnlaget, husleieestimat.
- Usikkerhetsanalyse med forslag til styrings- og kostnadsramme.
- Husleietilbud.
- Kuttliste.

3.3 Kontraktstrategi

Kontraktstrategien for et byggeprosjekt skal forankres i prosjektets mål og rammebetingelser, kompetanse- og ressursituasjon, markedssituasjonen blant tilbyderne, tomtens og byggets egenart og usikkerhetsbildet i prosjektet. Kontraktstrategien beskriver mulige entrepriseformer, tenkte kontrakter, vederlagsmodeller og incentiver for kontrakten og en begrunnelse for strategivalget basert på interne og eksterne forhold i prosjektet.

Figuren under viser prosjektets særtrekk, slik den ble vurdert i juni 2021 som var et tidlig stadium i prosjektet, hvor vurderingen av sentrale prosjektspesifikke forhold er vurdert med en skala 1 – 6 hvor 6 er mest utfordrende og 3 angir et normalt prosjekt for Statsbygg. Figuren viser hvilke utfordringer som

må håndteres på en proaktiv måte gjennom kontraktstrategi og av prosjektteam og -eier i de kommende prosjektfaser.



Figur 11 Prosjektets særtrekk på ulike sentrale forhold per juni 2021

Kompleksitet/ grensesnitt

Ombygging og nybygg med tilkobling mellom nytt og gammelt samt utskifting av tekniske anlegg ansees som utfordrende særlig knyttet til at virksomheten skal være i drift under bygging. Organisering, rekkefølge i utbygging, grensesnitt mellom byggene, støy og forstyrrelser er sentralt i dette.

Tid

Tiden vurderes som knapp. Det er realistisk med 18 mnd. byggetid for nybygg, men med utfordrende ombygging og grensesnitt mellom byggene er denne vurdert som høy.

I OFP-rapporten: Forslag til overordnet fremdriftsplan viser byggetid på ca. 27 måneder for nybygget inkl. 8 måneder grunnarbeid.

Interessenter/ brukere

Det er mange funksjoner og løsninger som skal på plass i prosjektet. Arbeidsplasskonseptet, spesialfunksjoner som simulator for maritime fag og simuleringslaboratorier for helsefagene er kjernen i dette. Bruker skal anskaffe utstyret selv og det er mange avklaringer og koordinering i dette. Grensesnitt må løses tidlig og det må iverksettes parallelle planleggingsaktiviteter både på funksjoner og tekniske anlegg.

Anbefalt kontraktstrategi

HVL og Statsbygg er blitt enige om at den anbefalte kontraktstrategien er totalentreprise med løsningsforslag for nybygget og ombyggingen i eksisterende bygg.

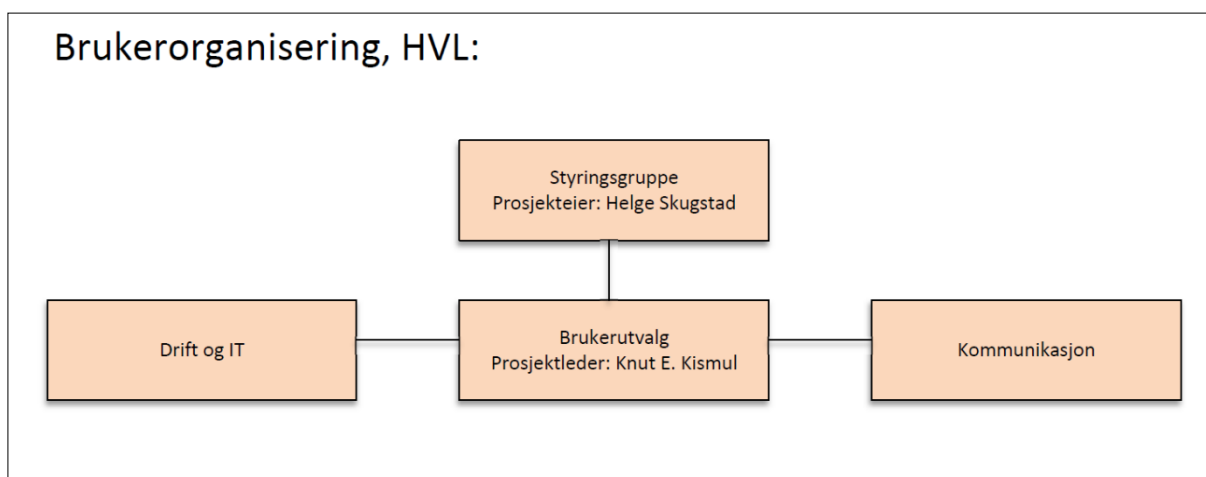
Det skal inngås en totalentreprisekontrakt med en totalentreprenør for både nybygget og ombyggingen. Konkurransesgrunnlaget, med grundigere beskrivelse av ombyggingen som har høy kompleksitet og krevende grensesnitt for tekniske anlegg, skal utarbeides av byggherrens rådgivere avropet på rammeavtale. Detaljeringsnivået på bygningskropp og plassering av funksjoner i nybygget er kommet langt, det gis derfor lav frihetsgrad med hensyn til utforming, fotavtrykk og svært trang tomt. Det antas at løsningsforslagene må bli svært like. Prosjektet må derfor være spesielt nøye med evalueringskriteriene i konkurransen slik at det kan være mulig å skille de ulike løsningsforslagene.

For småhusene anskaffes egen rådgiver (spesialfag) og egen totalentreprenør parallelt med nybygget/ ombyggingen.

3.4 Brukerorganisering

Statsbygg vil fortsette å lede brukermedvirkningsprosessen i forprosjektfasen, i henhold til rammer gitt av HVL. HVL vil fortsette å være ansvarlig for å beskrive og spesifisere det fremtidige behovet innenfor de rammene og målsetningene som er gitt av HVL styringsgruppe.

HVL har organisert brukermedvirkningsprosessen med en styringsgruppe og et brukerutvalg. Styringsgruppen ledes av prosjekteier Helge Skugstad, direktør for økonomi og arealforvaltning. Styringsgruppen består av prorektor for regional utvikling, avdelingsleder for økonomi, avdelingsleder for arealforvaltning drift og utvikling, hovedverneombud og representant for tillitsvalgte. Brukerutvalget ledes av prosjektleder Knut E. Kismul. Brukerutvalget består av representanter for de enhetene som er involvert i prosjektet, samt representanter for verneombud og tillitsvalgte. IT, drift og kommunikasjon er representert i møtene til brukerutvalget. HVL ser for seg at denne organiseringen blir videreført i prosjektets neste fase.



Figur 12 Organisering av brukerprosessen i avklaringsfasen

HVL skal i forprosjektfasen aktivt bistå med å detaljere brukerbehovet slik at det blir utviklet et forprosjekt som dekker HVL's behov innenfor rammene som er satt for prosjektet ved OFP. Det er en overordnet forutsetning at brukerne bidrar til at det oppnås arealeffektive løsninger. I prosjektet har HVL særlig ansvar for å bidra med simuleringsfaglig kunnskap og sikre at prosjektet videreutvikles med den kvaliteten for simuleringssentrene (Maritim og SimArena) som er satt for prosjektet ved OFP. HVL er ansvarlig for å forankre beslutninger i prosjektet i egen organisasjon.

3.5 Overordnet organisering

Overordnet styring av prosjektet gjøres gjennom oppdragsmøter. HVL ved prosjekteier leder møtene. Statsbygg ved prosjekteier rapporterer til oppdragsgiver i disse møtene.

KD og KDD kan gis rolle som observatør i møtene og motta informasjon etter avtale med HVL. Forhold knyttet til finansiering og overordnede rammer for UH-sektoren vil være naturlig å ta opp med departementene.

Ved oppstart av fasen, innkalles KD og KDD til oppdragsmøtet for å gjennomgå oppdraget. Dette med formål å sikre felles forståelse av oppdraget.

Oppdragsmøtet vil kunne ha følgende medlemmer:

Helge Skugstad, HVL

Kjersti Sandvik, Statsbygg

Rita Paulsen, Statsbygg, eiendomssjef

PL for prosjektet og HVL's prosjektleder for brukerutvalget møter også i oppdragsmøtet.

Statsbygg framlegger perioderapport og beslutningsunderlag for beslutninger oppdragsmøtet ev. må fatte.

Endringshåndtering i prosjektet vil følge prosedyre for kostnadsstyrt prosjektutvikling. Det vil i Statsbyggs perioderapport til HVL bli ført logg over endringer som måtte oppstå etter OFP og som kommer i tillegg/ fradrag til basisprosjektet. Endringer skal forankres hos HVL før de gjennomføres i prosjektet.

Overordnet organisering med beslutnings- og ansvarsstruktur fremgår av vedlegg 22.

Prosjektorganisering

Prosjektet organiseres i forprosjektfasen med prosjekteier og prosjektleder fra Statsbygg. Rollen som prosjekteringsleder/ KP tenkes bemannet med ressurs internt fra Statsbygg, fagressurser videreføres. Rådgivere og fremdriftsplanlegger anskaffes eksternt.

Se vedlegg 23 for prosjektorganisering.

3.6 Finansiering

Prosjektet er forutsatt finansiert som et brukerfinansiert byggeprosjekt. Brukerfinansierte byggeprosjekter er prosjekter (nybygg, tilbygg, ombygginger, rehabiliteringer mv.) der leietaker forplikter seg til å dekke husleien som følger av prosjektet innenfor sine gjeldende budsjettammer. Det skal foreligge signert leieavtale mellom Statsbygg (som byggherre og utleier) og departement/ statlig virksomhet som leietaker, som grunnlag for gjennomføring av prosjektet. Denne skal foreligge før Statsbygg inngår avtale med entreprenør(er) om bygging. Dersom et prosjekt ikke realiseres, skal utgifter til prosjektering dekkes av oppdragsgiver (departement eller virksomhet).

Styringsrammen for dette prosjektet overstiger 100 mill. kroner og prosjektet må følgelig framlegges for KD og KDD og godkjennes av regjeringen før oppstart byggefase.

3.6.1 Finansiering fram til fullført forprosjekt

HVL har skriftlig bekreftet at de dekker prosjekteringskostnader dersom prosjektet stoppes.

3.6.2 Finansiering av byggeprosjektet og driftsfasen

Prosjektet er finansiert som et brukerfinansiert byggeprosjekt over Kap. 2445 post 32/34 i kombinasjon med vedlikeholdsmidler knyttet til definerte vedlikeholdstiltak.

Tomten er kjøpt.

Styringsrammen for dette prosjektet overstiger 100 mill. kroner og prosjektet må følgelig framlegges for KDD og godkjennes av regjeringen før oppstart byggefase.

3.7 Husleieestimat

Prosjektet gjennomføres innenfor husleieordningens noe som betyr at Statsbygg på vegne av staten eier bygningene og vil ha ansvar for drift og vedlikehold av bygningen og opparbeidet uteområde. Det skal utarbeides ny husleieavtale for HVL campus Haugesund.

Husleieestimatet for prosjektet, nybygg og ombygging, gitt P10 og P90 med innflyttingsdato 01.07.2026 fremgår av tabellen nedenfor.

	<i>Leie 12 år og 6 måneder</i>		<i>Leie 20 år</i>	
<i>(tall i MNOK)</i>	<i>P10</i>	<i>P90</i>	<i>P10</i>	<i>P90</i>
<i>Årlig leie</i>	<i>32,7</i>	<i>63,4</i>	<i>25,7</i>	<i>47,6</i>
<i>BAD*</i>	<i>1,1</i>	<i>1,1</i>	<i>1,1</i>	<i>1,1</i>
<i>Indre vedlikehold</i>	<i>0,01</i>	<i>0,01</i>	<i>0,2</i>	<i>0,2</i>

Tabell 3 Husleieestimat.
(*BAD Brukeravhengig driftskostnader)

Husleiekontrakten baseres på standard leiekontrakt som Statsbygg benytter i sine leieforhold, dette gjelder også for fordeling mellom FDVU-kostnader.

4 Oppfølgingspunkter

I det følgende listes oppgaver og spørsmål som med fordel kan følges opp og avklares før oppstart av planleggingsfasen, eller initieres så tidlig som mulig i denne, for å gi gode forutsetninger for videre prosjektutvikling. Listen er ikke uttømmende.

- **Forberedelser brukermedvirkning:**

Statsbygg anbefaler at HVL har særlig søkelys på å:

- forankre mål og rammer som ligger til grunn for prosjektet i hele virksomheten, samstemme beslutninger for utvikling av campus.
- prioritere og samstemme beslutninger for videreutvikling av arbeidsformer gjennom organisatoriske tiltak.
- planlegge og starte opp gjennomføring av en prosess for implementering av arbeidsplasskonsept for å sikre gevinstrealisering, kfr. Gevinstrealiseringsplan. Det er startet opp et pilotprosjekt som muliggjør deling av kontor på en enkel måte på campus Førde og HVL ser for seg at dette skal tas i bruk i hele HVL.
- Brukerutvalget har gitt generelle kommentarer til rom- og funksjonsprogram og arbeidsplasskonsept som følges opp (vedlegg 24).

- **Dispensasjonssøknad**

Dispensasjonssøknad følges opp, prosjektet kan tidligst forvente svar i august 2022.

- **Småhusene**

Inngå avtale med kommunen om overdragelse og plassering, som forutsetning for å sette i gang en flytteoperasjon. Søke nødvendige tillatelser for tiltakene (flytting/ demontering/ riving). Lage grunnlag for anskaffelse av entreprenør for demontering, flytting og remontering. Kontrahere entreprenør. Avklare avhendingsmåte for sveitserhuset og gjennomføre avhending.

- **Diverse undersøkelser og oppmålinger**

Grunnundersøkelser (i detaljprosjekt), undersøke grunnvannsnivå, prøveboring for borebrønner, kabelpåvisning og oppmåling av tomt gjøres i neste fase. Tidligere utførte geotekniske grunnundersøkelser vurderes som tilstrekkelig frem til detaljprosjektering. Miljøtekniske grunnundersøkelser bør vurderes i neste fase.

- **Avklare muligheter for plassering av rigg**

Det bør tilstrebes at rigg plasseres på egen tomt. Et forslag er å etablere rigg i sør-vest i på arealet hvor takhagen skal komme. Dette forutsetter at grunnarbeider gjøres ferdig før rigg etableres. Takhagen kan først etableres når riggen er flyttet.

- **Marked**

Forberede markedet for utlysning av konkurranse.

STATSBYGG
ADRESSE Postboks 232 Sentrum, 0103 OSLO
BESØKSADRESSE Biskop Gunnerus' gate 6 (Byporten)
0155 Oslo

TLF. 22 95 40 00
NETT statsbygg.no
E-POST postmottak@statsbygg.no

