



Ålesund kommunale
eigedom KF

RETNINGSLINJER
FOR
GJENNOMFØRING
AV
KOMMUNALE BYGGEPROSJEKT

Versjon 1 –16.04.2020

Desse retningslinjene beskriv saksgangen og organisering av kommunale byggeprosjekt som gjennomførast i Ålesund kommunale eidegom KF.

GENERELT

Generelt gjeld at alle prosjekt skal gjennomførast i samsvar dei til ein kvar tid gjeldande vedtekter og fullmakter som er gitt til styret, dagleg leiar eller andre tilsette i Ålesund kommunale eidegom KF (ÅKE).

Alle prosjekt skal, uavhengig av entreprisemodell/kontraktstype for byggeprosjektet, gjennomførast etter steg-for-steg-modellen i figur 1 under.

Meir informasjon om Bygg21 sin steg-for-steg-modell og innhaldet i dei ulike stega finns her:

<https://www.bygg21.no/om-bygg21/> <https://bygg21signaturen.no/> <https://www.byggelig.no/>



Figur 1: Steg.modellen (Bygg21)

Kortfatta forklarast dei ulike fasane i tabellen under

Steg 1	Strategisk definisjon	Idéfase Det utarbeidast rammeprogram som beskriver behov og prosjekt. Prosjektet prioriterast i økonomiplanen på grunnlag av rammeprogrammet.
Steg 2	Program og konseptutvikling	Utvikling av prosjektet Det utarbeidast byggeprogram med funksjonsbeskriving, arealprogram og kostnadsanslag. Kostnadsanslaget brukast til prosjektets budsjett.
Steg 3	Bearbeiding av valt konsept	Utarbeiding av konkurransegrunnlag for totalentreprise, samspillsentreprise eller utførelsesentreprise. Gjennomføring av konkurranse og kontrahering.
Steg 4	Detaljprosjektering	Detaljprosjekteringsfase fram til byggestart
Steg 5	Produksjon og leveransar	Fra byggestart til overtaking
Steg 6	Overlevering og ibruktakelse	Fra overtaking til ferdig sluttoppgjør – evt. sluttoppgjør i steg 7.
Steg 7	Bruk og forvaltning	Driftsfase

Retningslinjene skil mellom større og mindre byggeprosjekt. Skillet går på prosjektet sin samla investeringskostnad, dvs om prosjekt har investeringskostnad over/under 20 MNOK (inkl mva)



STØRRE PROSJEKT (OVER 20 MNOK)

For større prosjekt gjeld følgande:

ORGANISERING

Prosjektorganisasjonen skal organiserast som vist i vedlegg 1 «Organisasjonsplan for byggeprosjekt i ÅKE over 20 MNOK».

PROSJEKTIDÉ

Ein prosjektidé fremjast av kommunedirektøren for å dekkje behov innanfor eit kommunalområde. Alternativt lanserast ein prosjektidé etter initiativ frå politisk hald eller ÅKE.

Ein prosjektidé skal vere forankra og ta utgangspunkt i gjeldande kommuneplan, eigedomsstrategi, økonomiplan eller andre politiske vedtak.

Tabellen nedanfor syner stega i gjennomføring av prosjekt, og kva organ som skal behandle/vedta, høyrast eller orienterast i dei forskjellige stega. Under tabellen framgår det ei nærmare beskrivning korleis ein skal gjennomføre kvart steg.

STEG	ÅKE STYRET	KOMMUNE- DIREKTØREN	KOMMUNE- STYRET	KOMITE
STEG 1 STRATEGISK DEFINISJON				
Rammeprogram med kostnadsestimat	Behandling	Høring	Behandling	Høring
STEG 2 PROGRAM OG KONSEPTUTVIKLING				
Byggeprogram med budsjett	Behandling	Høring	Behandling	Høring
STEG 3 BEARBEIDING AV VALGT KONSEPT				
Halvårlig rapportering	Orientering	Orientering	Orientering	Orientering
STEG 4 DETALJPROSJEKTERING				
Halvårlig rapportering	Orientering	Orientering	Orientering	Orientering
STEG 5 PRODUKSJON OG LEVERANSAR				
Halvårlig rapportering	Orientering	Orientering	Orientering	Orientering
STEG 6 OVERLEVERING OG IBRUKTAKELSE				
Halvårlig rapportering	Orientering	Orientering	Orientering	Orientering
SLUTTREKNESKAP	Behandling	Orientering	Behandling	Orientering
STEG 7 BRUK OG FORVALTING				

STEG 1 - STRATEGISK DEFINISJON

Utgreiing av behov, ønska lokalisering og framdrift, gjennomførast av Ålesund kommunale eidegom KF i samarbeid med kommunedirektøren.

Rammeprogram

Ålesund kommunale eidegom KF utarbeider rammeprogram¹⁾ for prosjektet. Som ein del av rammeprogrammet vil det også utarbeidast eit kostnadsestimat basert på erfarings- og nøkkeltall. Usikkerheten ved kostnadsestimatet i dette steget vil vere relativt stor.

Rammeprogrammet sendast for uttale til aktuelle høyringsinstansar og politisk komite. Tilbakemeldingar vurderast og innarbeidast eventuelt i rammeprogrammet i samarbeid med kommunedirektøren.

Deretter fremmar ÅKE ei sak til godkjenning for sitt styre og kommunestyret. Godkjent Rammeprogram er å sjå på som kommunestyret bestilling og første del av godkjenning av prosjektet sine ramme til Ålesund kommunale eidegom KF. Den økonomiske ramma innarbeidast i økonomiplanen.

STEG 2 – PROGRAM OG KONSEPTUTVIKLING

Styringsgruppe

Ved oppstart av steg 2 skal det opprettast ei styringsgruppe for prosjektet bestående av:

- 1 medlem frå kommunedirektøren sin stab – oppnemnst av kommunedirektøren
- 2 medlemmer frå aktuell verksemd (leiing/fagpersonell/tillitsvald/brukar) – oppnemnst av kommunedirektøren
- 1 medlem frå ÅKE – oppnemnst av dagleg leiar i ÅKE
- Prosjektansvarlig i ÅKE

Styringsgruppa konstituerer seg sjølv og utpeikar ein leiar mellom medlemmane. Styringsgruppa kan fatte vedtak når meir enn halvparten av medlemmane deltek i møtet.

Brukargruppe

Det opprettast også brukargruppe tilpassa behovet i det enkelte prosjekt. Brukargruppa opprettast og settast saman av kommunedirektøren og ÅKE i samarbeid. Deltakarane i arbeidsgruppe kan variere alt etter kva steg i prosjektet det gjeld. Dette kan vere leiar eller tilsette i verksemd, rådgjevarar/stab, tillitsvalde, verneombod eller liknande.

Byggeprogram

Styringsgruppa har ansvaret for at det utarbeidast eit byggeprogram²⁾.

Grunnlaget for byggeprogrammet er vedteke rammeprogram og intensjonane i dette. Som ein del av byggeprogrammet utarbeider ÅKE kostnadsanslag (grovkalkyle) for prosjektet. Usikkerheten ved kostnadsanslaget i dette steget vil vere middels.

Byggeprogrammet sendast på høyring til aktuell politisk komite og kommunedirektøren, deretter leggst det fram for godkjenning i ÅKE sitt styre og kommunestyret. For at byggeprogrammet skal



kunne sendast til styret og kommunestyret for vedtak, må det ha fleirtal i styringsgruppa.

Byggeprogrammet er kommunestyret andre del av godkjenning av prosjektet sine ramme til Ålesund kommunale eidegom KF. Vedteke kostnadsramme i byggeprogrammet blir prosjektet si budsjettamme og skal innarbeidast i investeringsbudsjett og oppdaterast i økonomiplanen.

Investeringsbudsjettet til prosjektet skal prisregulerast årleg (økonomiplanen) i samsvar med prisutviklinga, dvs gjeldande byggekostnadsindeks frå Statistisk Sentralbyrå.

STEG 3 – BEARBEIDING AV VALT KONSEPT (KONKURRANSE OG KONTRAHERING AV ENTREPRENØR)

STEG 4 – DETALJPROSJEKTERING

STEG 5 – PRODUKSJON OG LEVERANSAR (BYGGING)

Prosjektet har no kome så langt at det har ei tydeleg bestilling og er klar til gjennomføring. Frå no av blir prosjektet styrt og gjennomført i samsvar med ÅKE sine vedtekter, fullmakter og rutinar.

I det vidare arbeidet vil Styringsgruppa ha ei rådgjevande rolle og skal dessutan sjå til at byggeprogrammet blir følgt. Der styringsgruppa meiner at prosjektet ikkje er i samsvar med byggeprogrammet, så kan styringsgruppa krevje at saka fremjast og avgjerast i ÅKE sitt styre.

Ved behov for endring av byggeprogrammet, medrekna budsjettamma, skal dette leggast fram for ÅKE sitt styre og kommunestyret.

Innkjøp og kontrahering av konsulentar, entreprenørar og leverandørar skal gjennomførast i samsvar med Ålesund kommune sin innkjøpsstrategi.

ÅKE skal rapportere halvårlig status på prosjektet til ÅKE sitt styre og kommunestyret. Rapportane skal som eit minimum vise status for framdrift og økonomi.

STEG 6 – OVERLEVERING OG IBRUKTAKELSE

STEG 7 – BRUK OG FORVALTNING

Sluttregnskap

Når prosjektet er fullført og formelt overteke av ÅKE som byggherre, samt alle kostnader og inntekter avklart, skal ÅKE legge fram sluttregnskap for styringsgruppa.

Ved semje om sluttregnskapet leggast dette fram for ÅKE sitt styre og kommunestyret.

For byggeprosjekt med prosjektrekneskap over 100 MNOK skal prosjektrekneskapet attesterast av kommunerevisjonen før det leggast fram for kommunestyret.

Etter dette avsluttar styringsgruppa sitt arbeid. Prosjektet går over i ein driftsfase og ÅKE vil ha ansvar for oppfølging av reklamasjonar og vidare forvaltning.

MINDRE PROSJEKT (UNDER 20 MNOK)

For mindre prosjekt gjeld følgande:

Alle prosjekt med prosjektkostnad under 20 MNOK, skal gjennomførast i eit samarbeid mellom ÅKE og leing/bruker i aktuell verksemd som prosjektet gjeld, utan styringsgruppe.

ÅKE har det formelle prosjektansvaret og styrer prosjektet i tråd med ÅKE sine vedtekter og fullmakter.

Sluttrekneskap for prosjekt over 5 MNOK leggst fram for godkjenning i styret i ÅKE når prosjektet er fullført, overtatt og alle kostnader/inntekter er kjent.

Noter:

1) Rammeprogram

(Koordinerast med Bygg 21 sin steg-for-steg-modell)

- Plassering og reguleringsforhold
- Trafikkforhold
- Dimensjoneringsgrunnlag
- Føringar frå verksemda
- Foreløpig arealprogram
- Uteområde
- Framdrift
- Kostnadsestimat med risikoanalyse

2) Byggeprogram

(Koordinerast med Bygg21 sin steg-for-steg-modell)

- Tomt og regulering
- Trafikk
- Dimensjoneringsgrunnlag – elevtall, mengd bebuarar etc.
- Føringar frå verksemda
- Rom og funksjon
- Arealprogram
- Nærleiksmatrise
- Krav til uteområde
- Framdrift
- Investeringsbudsjett på grunnlag av kostnadsanslag med risikoanalyse

VEDLEGG

Organisasjonsplan for byggeprosjekt over 20 MNOK i
ÅKE - steg 4 til 7

