

EIGERSUND KOMMUNE
Miljø- og driftsavdelingen

**Regler for organisering
og
gjennomføring
av
kommunale
bygge- og anleggsprosjekter.**

**Vedtatt av kommunestyret den 08.09.03.
Arkiv WinSak: 03/01295.**

Regler for organisering
og
gjennomføring
av
kommunale
bygge- og anleggsprosjekter:

1. Ved oppstart på utredning av et nytt større byggeprosjekt skal det utarbeides en prosjektorganiseringsplan som skal inneholde administrativ- og politisk organisering, bruk av rådgivere/konsulenter, valg av hovedfaser/underfaser og beslutningspunktene for vedtak i formannskap og kommunestyre. Formannskapet godkjenner prosjektorganiseringsplanen.
2. Nåværende faste plan- og byggekomiteen avvikles. Det etableres en plankomite for hvert byggeprosjekt. Formannskapet representerer politikerne i plankomiteen. Formannskapet kan velge ut en gruppe politikere til å representere formannskapet i plankomiteen sammen med representanter for brukerne av bygget/de ansattes representanter, verneombud og administrasjonen. Størrelsen på plankomiteen bestemmes i prosjektorganiseringsplanen og tilpasses hvert byggeprosjekt for å få en effektiv og hensiktsmessig plankomite.
3. Etter at plankomiteen, fram til og med hovedprosjekt, har framlagt for kommunestyret endelig plan og ramme for utbyggingen, overtar administrasjonen ansvaret for detaljprosjektering, utarbeidelse av anbudsdokumenter og gjennomføring av anbudsprosessen.
4. Administrasjonen godkjenner anbud som er basert på godkjente byggeplaner og økonomiske rammer, som dekker rene bygge-/anleggsteknisk arbeider og som er i trå med Norsk standard for behandling av anbud. (lavest pris). Er det avvik forhold til Norsk standard avgjøres anbudet av formannskapet. Er det totalentreprise, arkitektkonkurranse eller andre former for anbud som behandler planlegging og utbyggingsløsninger vil anbudshådderingen inngå i prosjektorganiseringsplanen.
5. Gjennomføring av selve byggingen, etter godkjente planer og rammer gjennomføres av administrasjonen. Rådmannen rapporterer til formannskapet kun avviksmeldinger i forhold til økonomi, HMS forhold, framdrift, feil i viktige forutsetninger og eller forslag til endringer som ikke er av ren byggefagteknisk art. Byggefagtekniske endringer som kan dekket innefor godkjent ramme for reservekapital (uforutsette kostnader) avgjøres administrativt.
6. Administrasjonen godkjenner overtakelse av bygget og framlegger for formannskap/kommunestyret sluttregnskap.

7. *Ide-fasens økonomiprogram skal være basert på en kvadratmeterpris hentet fra erfaringstall i forbindelse med bygging av sammenlignbare bygg, inkludert prosjektreserve, inventar og utstyr. I programmeringsfasen utarbeides et korrigert økonomiprogram basert på et ferdig romprogram og byggeprogram, inkludere korrigert omfang av inventar og utstyr og legge til en prosjektreserve basert på erfaringstall. **Prosjektreserven skal sammenholdes med en egen risikovurdering og eventuelt korrigeres for prosjektets spesielle risiko områder. Er risikoen urimelig høy skal korrigerende tiltak gjennomføres i form av tilleggsundersøkelser/-utredninger.***

*Dette kostnadsoverslaget skal være prosjektets pris fram til byggekontraktene er signert men det skal fortsatt være en prosjektreserve i byggefasen basert på både risiko og erfaringstall. Bli et prosjekt for dyrt skal byggets omfang og/eller krav til standard reduseres, alternativt at det gjennomføres en tilleggsbevilgning. **Det skal i utgangspunktet ikke være tillatt å fjerne eller redusere prosjektreserven og risikokapitalen.***

8. *Nåværende plan og byggekomite for VA anlegg legges ned. Utbygging og saneringsanlegg innefor vann- og avløpssektoren og andre mindre bygg og anlegg som ikke omfattes av egen plankomite (ref. punkt 1.) gjennomføres administrativt etter godkjente planer. Rådmannen rapporterer til miljøstyret kun avviksmeldinger i forhold til økonomi, framdrift, HMS forhold, feil i viktige forutsetninger og eller forslag til endringer som ikke er av ren byggefag- /anleggsgfagteknisk art. Byggefag- /anleggsgfagteknisk endringer som kan dekkes innefor godkjent ramme, avgjøres administrativt.*
9. *Administrasjonen godkjenner anbud innenfor miljø- og driftsavdelingens øvrige ansvarsområder, som VA og utemiljø, basert på godkjente byggeplaner/rammer, dekker rene bygge- /anleggsgfagtekniske arbeider og som er i trå med Norsk standard for behandling av anbud. (lavest pris). Er det avvik forhold til Norsk standard avgjøres anbudet av formannskapet.*
10. *Med grunnlag i en kapasitets- og kompetansevurdering velges det, primært en prosjektleder og eller eventuelt sekundært en byggeleder, iblant kommunens egne ansatte. Alternativt leies det inn rådgiver/konsulent. (ref. punkt 1.)*
11. *Det opprettholdes en fast stilling i miljø- og driftsavdelingen som skal arbeide spesielt med bygge og anleggsprosjekter og ivareta kommunens behov for egen prosjektleder/byggeleder. Dette vil gjelde for byggeprosjekter, VA anlegg eller andre kommunale bygg/anlegg. Stillingen finansieres innenfor rammen av det enkelte bygge- og anleggsprosjekt.*
12. *Prosjektleder/byggeleder er direkte underlagt miljø- og driftssjefen men skal ha faglig samarbeid med den seksjonen som skal drive bygget/anlegget etter utbygging. Dette vil si bygg- og eiendomsseksjonen, vann- og avløpsseksjonen og eventuelt seksjonen for utemiljø.*

13. Den nye organiseringen trer i kraft ved nye ikke påbegynte bygge- og anleggsprosjekter.

14. Det utarbeides et kostkontrollsystem, som tilpasses de behov som er nødvendig for å sikre økonomistyringen i prosjektene.

Generell matriseoppstilling for et større byggeprosjekt - kan brukes som en modell for en prosjektorganiseringsplan

Nr.	Hovedfase:	Underfase:	Resultat/ dokument:	Beslutnings- punkt/vedtak:	Ansvar:
1	Organiserings- fase	Politisk organisering Administrativ org. Entreprisevalg Behov for rådgivere og konsulenter.	Prosjektorganiserings- plan.	Vedtak: Formannskapet	Rådmann utarbeider planforslag. Vedtak: Politisk
2	Ide-fase	Ide – utvikling Behovsdefinering Rammefastlegging Alternativ-vurdering	Idebeskrivelse Behovsbeskrivelse Rammeprogram inkl: Økonomiprogram m. reservekapitalbehov, FDV plan med byggets driftsutgifter. (Forvaltning, drift og vedlikehold). Entrepriseplan for prosjektet.- bruk av rådgivere/konsulenter. Konklusjon.	Konkludere: Vil bygge, leie, stanse, utsette. For dyrt - gå tilbake og reduser omfang. Resultatene akseptable gå videre til programmerings- fasen – event. andre konklusjoner? Vedtak: Formannskap og kommunestyret.	Plankomite Plankomite Plankomite Vedtak: Politisk
3	Programmering fasen	Funksjonsutredning Programutredning	Funksjonsprogram (Aktivitete i dag og framover) Romprogram. Byggeprogram: (Standard/kvalitets- beskrivelse, tidsplan korrigert økonomiprogram med risikovurdering - reservekapitalbehov korrigert FDV plan). Konklusjon:	Konkludere: Gå videre, starte prosjektering? Er funksjon-, rom- og bygge- og økonomiprogram akseptable. Er driftskostnadene akseptable. Blir det for dyrt – redusere omfang, kvalitet? Vedtak: Formannskap og kommunestyret	Plankomite Plankomite Plankomite Vedtak: Politisk
4	Prosjektering	Kontrahering, rådgiver/konsulent. (Anbud og/eller forhandlinger) Skisseprosjektering Hovedprosjekt Detaljprosjektering Anbudsbeskrivelse	Avtale rådgivere/konsulenter Skisseprosjekt Byggesøknad Detaljplan Anbudsdokumenter	Vedtak: Bygningsrådet Er plangrunnlaget klart? Endelig utbyggingsvedtak! Vedtak: Formannskap og kommunestyret	Plankomite Vedtak: Politisk Vedtak: Politisk Rådmann Rådmann
5	Kontrahering entreprenører	Anbud	Kontrakter		Rådmann
6	Produksjon	Produksjonsplan Produksjon Overtakelse Avslutning Garantikontroll	Framdriftsplan Bygg og anlegg Protokoll Sluttregnskap Protokoll	Vedtak: Formannskapet kommunestyret	Rådmann Rådmann Rådmann Vedtak: Politisk Rådmannen
7	Erfaring	Prosjektvurdering Forvaltning/drift	Prosjektvurderings- rapport Driftsrapport	Ref. Formannskap Kommunestyret Ref: Årsrapport	Plankomite. Rådmann