

Pkt. 46	EU-udbud vedr. ny idrætspark	
Sagsnr. 277143	Kultur- og Idrætsudvalget	Lukket punkt

Resume

Forvaltningen fremlægger udbudsmateriale vedr. opførelsen af en ny idrætspark til godkendelse.

Sagen kan åbnes, når udbudsmaterialet annonceres på udbudsportalen EU-Supply.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udbudsmateriale til ny idrætspark godkendes.

Beslutningskompetence

Byrådet

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 29. marts 2017, punkt 51, at der skulle udarbejdes forslag til kommuneplantillæg og ny lokalplan for en ny idrætspark indeholdende et kommunalt stadion i Rådmandshaven samt udarbejdes materiale til et EU-udbud med forhandling om overdragelse af kommunale byggeretter mod opførelsen af et nyt kommunalt stadion. Den 20. december 2017, punkt 350, godkendte byrådet en række større ændringer i projektet, som bl.a. nu muliggør et kommunalt ejet stadion, der lever op til DBUs krav til et superligastadion.

Ny lokalplan og kommuneplantillæg fremlægges til politisk behandling sideløbende med denne sag om udbud vedr. ny idrætspark.

Forvaltningen har udarbejdet et endeligt forslag til udbudsmateriale indeholdende et konkurrenceprogram og byggeprogram, samt udbudsbetingelser og diverse bilag. Konkurrenceprogram og byggeprogram indeholder funktionskrav med udgangspunkt i det oprindelige skitseprojekt, dialog med relevante aktører, brugere og naboer samt forvaltningens undersøgelser og 2 indledende høringer og tilhørende dialogmøder.

Den nye idrætspark kommer til at indeholde et nyt kommunalt superligastadion med hybridbane samt klubfaciliteter og omklædningsfaciliteter til foreningsbrug. Derudover en ekstra kunstgræsbane med træningslys, krav til udearealer og konkret en p-plads med flexareal, som kan dobbeltudnyttes til både kommercielle og kommunale faciliteter. Der stilles krav om, at de kommercielle faciliteter bl.a. indeholder sportscollege, ungdomsboliger, sportel (hotelfunktion), fitnesscenter, sundhedscenter, caféfunktion og VIP-lounge samt mulighed for andet liberalt erhverv. Konkurrenceprogrammet beskriver minimumskravene for byggeriet. Såfremt de bydende kan bygge mere end kommunens minimumskrav, så prioriteres flere og større omklædningsrum, taktikrum, LED-bandereklamer og flere depoter.

Såfremt udbudsmaterialet godkendes, igangsættes prækvalifikation af mulige bydende virksomheder sideløbende med den 8 ugers høring af lokalplan og kommuneplantillæg. Forvaltningen udvælger derefter mulige budgivere ud fra de tildelingskriterier, som er beskrevet i udbudsbetingelserne. Igangsætningen af selve udbuddet sker først, når kommuneplantillæg og lokalplan er vedtaget forventeligt i juni 2018.

Der er efterfølgende forhandlingsrunder med budgivere. Politisk behandling af vinderforslag og indgåelse af kontrakt forventes ultimo 2018. Byggeriet forventes afsluttet ultimo 2020/medio 2021.

Der henvises til notat, der nærmere beskriver funktionskrav og overvejelser i forbindelse med udbuddet af ny idrætspark.

Økonomi

Sagen har ingen budgetmæssige konsekvenser i 2018, da den kommunale del af byggeriet finansieres af investor, herunder ny kunstgræsbane med lys samt tilhørende midlertidige publikumsfaciliteter i byggeperioden for det nye stadion, mod overdragelse af kommunale byggeretter. Der kan dog senere komme udgifter til f.eks. trafiksikkerhed, herunder omlægning af veje og stier i Rådmandshaven, som ikke er indeholdt i EU-udbuddet.

Kultur- og Idrætsudvalget, 14-03-2018, pkt. 46

Anbefales.

Fraværende:

Tuncay Yilmaz (A)

Evan Lynnerup (V), Jette Tjørnelund (V) mødte i stedet for.

Gitte Simoni (O)



NOTAT: Baggrund, præmisser, plan- og funktionskrav for ny idrætspark

7. marts 2018

Dette notat indeholder et kort oprids af baggrunden for projektet for en ny idrætspark, indeholdende et nyt kommunalt superliga stadion, funktionskrav for de kommunale og kommercielle dele af byggeriet, svar på de vigtigste planmæssige vurderinger som trafik, lys, støj og skyggegener, samt de økonomiske præmisser og den forventede tidsplan.

Baggrund

DBUs krav om varme i banen og et mangeårigt ønske fra bl.a. FC Roskilde om bedre faciliteter gjorde, at Økonomiudvalget den 30. marts 2016, punkt 155, besluttede at undersøge mulighederne for nyt stadion efter henvendelse fra FC Roskilde og investor FB GRUPPEN A/S.

Byrådet besluttede den 29. marts 2017, punkt 51, at der skulle udarbejdes forslag til kommuneplantillæg og ny lokalplan for en ny idrætspark indeholdende et kommunalt stadion i Rådmandshaven med udgangspunkt i et skitseprojekt, som investor i dialog med forvaltningen havde udarbejdet for FC Roskilde. Derudover skulle der udarbejdes materiale til et EU-udbud med forhandling om overdragelse af kommunale byggeretter mod opførelsen af det nye kommunale stadion.

Vision

Placeringen af et nyt stadion i Rådmandshaven understøtter visionen for Kildegården som et kraftcenter for kultur, fritid og idræt. Det vil være med til at binde byen sammen fra bymidten, gennem Kildegården og hen til Roskilde Kongrescenter og vil samtidig bibeholde traditionen for fodbold i bymidten og synergien mellem den lokale fodboldklub RB 1906 og FC Roskilde og de omkringliggende træningsbaner.

Konkurrenceprogrammet og udbudsbetingelserne skal sikre mindstekrav for de kommunale faciliteter i idrætsparken samt udearealer. Kravet til de kommercielle funktioner skal indfri efterspørgslen på billige ungdomsboliger og et sportscollege i bymidten og skabe sundheds- og træningsfaciliteter for sportsudøvere samt overnatningsmuligheder. Ideen om et "sportel" i bymidten, en billig hotelfunktion, vil være attraktiv for turister og for Roskilde Kongrescenter i forbindelse med større events. Derudover vil der være en række liberale erhverv, som bl.a. skal huse VIP-lounge og FC Roskildes administration. Derudover vil der være plads til en række andre liberale erhverv.

Konkurrenceprogrammets funktionskrav til ny idrætspark

Kravene til det samlede byggeri, herunder funktionskravene, er beskevet med udgangspunkt i det oprindelige skitseprojekt fra FB GRUPPEN og arkitekterne MANGOR og NAGEL, dialogmøder med FC Roskilde og RB 1906 og beboerrepræsentanter fra Blegdammen, Roskilde Elite- og Talentråd i forhold til sportscollege, input fra Roskilde Idrætsunion og en lang række foreninger, naboer og borgere i forbindelse med de 2 høringsperioder, herunder 2 åbne dialogmøder. De mange tilbagemeldinger, samt forvaltningens undersøgelser i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan og konkurrenceprogram har afstedkommet følgende funktionskrav til byggeriet:

Kommunale funktioner

Superliga stadion - den nye idrætspark kommer til at indeholde et nyt kommunalt superligastadion til 10.000 tilskuerpladser, heraf 3000 siddepladser. Banen opvarmes med retur fjernvarme og bliver en hybridbane, som består af naturgræs kombineret med kunstgræs fibre, så den kan håndtere daglig træning. Stadion får LED lys i master til kamp op til 1400 lux og LED lys i udhæng til træning på 125-250 lux. Der vil være omklædningsfaciliteter, presserum, speakerrum, kontrolrum, spillerbokse, overdækkende tribuner, tv-platforme, toiletfunktioner, billetsalg, salgsboder osv., som alle lever op til DBUs krav til et superligastadion.

Omklædnings- og klubfaciliteter, vaskerum, boldrum mv. til fodboldklubben RB 1906 og de mange andre brugere af de omgivende træningsbaner. Der er samlet set tale om en øget kapacitet af omklædningsfaciliteter til spillere og dommere i den nye idrætspark.

Ekstra kunstgræsbane med træningslys etableres syd for Rådmandshaven. I byggeperioden forventes FC Roskilde at få dispensation til at spille 1. divisionskampe på kunstgræsbanen. Det vil samtidig øge kapaciteten året rundt for brugerne af Rådmandshavens træningsbaner.

Parkeringsplads på terræn på FC Roskildes nuværende træningsbane. De skal i fremtiden træne på bl.a. stadionbanen. Den kommunale p-plads skal dobbeltudnyttes til både de kommercielle og kommunale faciliteter. Der vil også være et flexareal til forskellige daglige aktiviteter, som kan inddrages til parkering efter behov, f.eks. ved søndagskampe i idrætsparken. Den oprindelige plan med parkeringskælder er ikke en realistisk løsning pga. væsentlige omkostninger ved at skulle flytte fjernvarmeledninger og pga. særlige jordforhold.

Kommercielle faciliteter

Der stilles krav om, at de kommercielle faciliteter bl.a. indeholder:

Mindre boliger til sportscollege og ungdomsboliger. Der stilles krav om minimum 140 boliger af denne type, gerne flere. En del af disse skal være til sportscollege og de resterende skal fungere som ungdomsboliger. Der er krav om minimum 16 kvm. friareal, samt køkken, bad, toilet og fællesrum. Boliger bygges i særskilt konstruktion for at minimere vibrationer fra tribuner og støjgener. Der stilles strenge krav til grænseværdier for støj i boligerne, som skal løses byggeteknisk af investoren.

Sportel(hotelfunktion) tilgodeser et ønske om flere overnatningsmuligheder. Det er en nem og billig overnatningsløsning, hvor der ikke er en reception. Lignede eksempler findes i bl.a. Kolding og Haderslev i forbindelse med sportsfaciliteter.

Fitnesscenter, sundhedscenter, cafefunktion er alle funktioner som skal være med til at understøtte planerne for sportscollege og skabe liv i idrætsparken og træningsfaciliteter til idrætsudøvere.

VIP-lounge og FC Roskildes administration og andet liberalt erhverv til bl.a. kontorfaciliteter. Dette er op til investoren at udnytte byggeretterne og prioritere arealet indenfor de givne rammer. Dog er der krav om VIP-lounge for at opfylde DBUs krav til superligastadion. Denne forventes udlejet til FC Roskilde.

Konkurrenceprogrammet beskriver minimumskravene for byggeriet. Såfremt de bydende byder ind med flere kommunale kvm. som en del af konkurrencen, så er den prioriterende rækkefølge: Flere og større omklædningsrum, taktikrum, flere LED-bandereklamer end DBUs krav på 15 meter samt endelig mere depotplads.

Der vil også være en række fællesarealer som f.eks. foyer, fordelingsgange mv. i byggeriet, som Roskilde Kommune skal have fuld adgang og råderet over.

Lys, støj, skygge og trafik i forbindelse med ny idrætspark

Der er i lokalplansforslaget beskrevet maksimalt omfang og højder for byggeriet, krav om antal p-pladser og trafikforhold, samt mindstekrav til støj-, lys- og skyggegener som skal sikre tålelige forhold for naboer.

Trafik

Trafikanalyse fra Moe/Tetraplan viser, at der er god kapacitet på det omkringliggende vejnet, og at der til hverdag ikke forudses trafikale udfordringer på vejnettet og i krydsene omkring stadion, men at der ved afvikling af kampe på stadion med op til 5000 tilskuere vil kunne forventes kødannelse i mindre omfang.

Til kampe og andre arrangementer med flere end 5.000 tilskuere vil der ikke være parkeringskapacitet i umiddelbar nærhed af stadion, og andre nærliggende parkeringsanlæg (indenfor 1 km) kan derfor komme i anvendelse. Flere af de øvrige større parkeringsanlæg langs den indre ringvej og i bymidten ligger indenfor en afstand på 1 km fra stadion. Alene inden for den indre ringvej i Roskilde er der ca. 2.300 offentlige P-pladser. Samtidig betyder stadions centrale placering i Roskilde med kort afstand til bymidten og kollektiv trafik, herunder stationen, at der er gode forudsætninger for at tilskuere til større arrangementer vælger at ankomme på cykel, til fods eller med kollektiv trafik.

Samlet set vurderes der være gode muligheder for at afvikle arrangementer med mange tilskuere på stadion, uden at det giver anledning til trafikale problemer af betydelig karakter.

I forhold til parkeringspladser vurderer Moe/Tetraplan, at det planlagte antal af parkeringspladser til projektet er rimeligt. Da der planlægges med forskellige typer af funktioner som genererer trafik på forskellige tider af døgnet og med forskellig længde af parkeringstiden, er der gode muligheder for dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne.

Såfremt der skulle blive problemer med parkering på private parkeringspladser tilknyttet de nærliggende boligforeninger, anbefales det at regulere parkeringen i disse områder for at sikre beboernes parkeringsmuligheder (fx ved brug af beboerlicenser og private p-vagter).

Forvaltningen vurderer på baggrund af trafikanalysen, at det planlagte projekt ikke vil medføre trafikale problemer, og at der er med lokalplanen sikres tilstrækkelige parkeringspladser.

Skygge

For at belyse skyggeforhold som følge af etableringen af nyt stadion er der udarbejdet en række skyggestudier som en del af miljørapporten, der er udarbejdet sammen med forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Skyggestudierne viser, at skyggeeffekten af det nye stadionbyggeri er begrænset og primært vil berøre de ejendomme i Blegdammen og tilhørende udearealer, som støder direkte op til det nye byggeri.

Skyggepåvirkningerne vil primært forekomme forår og efterår, hvor skyggerne bliver længere og skyggeeffekten øges.

Der er forvaltningens vurdering, at det projekt, som muliggøres i lokalplan og byggeprogram, sikrer en acceptabel respektafstand til de direkte naboer i Blegdammen og derigennem også en acceptabel skyggeeffekt.

Støj

Der findes ingen vejledende grænseværdier for støj fra idrætsaktiviteter, herunder stadionanlæg. Rambøll har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan lavet en støjundersøgelse, der beskriver de støjkrav, som bør stilles til det nye byggeri. Rambøll anbefaler, med afsæt i Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder, 55 db(A) på facaden som en rimelig støjgrænse for fodboldkampe på stadion under hensyntagen til de berørte naboer.

Med udgangspunkt i overholdelse af den anbefalede støjgrænse på 55 db(A) har Rambøll lavet beregninger på stadion og omgivende byggevolumen som muliggøres med den nye lokalplan. Beregningerne viser, at den anbefalede støjgrænse kan overholdes i forhold til eksisterende nabobebyggelse, hvis der etableres støjskærme de steder, hvor byggeriet ikke skærmer mod omgivelserne. Beregningerne viser videre, at støjpåvirkningen af eksisterende naboer ved kamp på det nye stadion med 10.000 tilskuere vil være betydeligt lavere end kamp på det nuværende stadion med 1250 tilskuere (gennemsnitligt antal tilskuere til FC Roskildes hjemmekampe i 2017). Byggeri og støjskærme betyder også, at støj fra den daglige anvendelse af stadion til træning ikke vurderes at medføre støjgener af betydning for naboer.

Boliger i det nye stadionbyggeri vil ved både træning og fodboldkampe på stadion blive udsat for en støjpåvirkning på indre facader, der overstiger 55 db(A). Støjpåvirkningen på de ydre facader vil være under 55 db(A). Boliger orienteret mod kunstgræsbaner i idrætsanlægget beliggende udenfor stadion vil også herfra kunne blive påvirket med støj, der overstiger 55 db(A). De opstillede kriteriekrav for 55 db(A) kan altså i flere situationer ikke overholdes for de nye boliger.

Der stilles derfor i lokalplan og byggeprogram en række krav, der skal sikre et godt lydmiljø indendørs i boligerne med både åbne og lukkede vinduer under fodboldkampe og træningsaktiviteter:

- Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 30 dB(A) for indendørs bygningstransmitteret støj i dagperioden skal overholdes i alle nye boliger inkl. hotelværelser. Dette forventes løst ved, at stadionanlægget inkl. tribuner opføres som en selvstændig bygning i forhold til bolig- og hotelbygningerne.

- Miljøstyrelsens vejledende indendørs grænseværdier på 40 dB(A) for nyt boligbyggeri med åbne vinduer i støjbelastede områder skal overholdes for alle nye boliger. Dette forventes løst ved brug af støjdæmpende og lydisolerende vinduer, kendt som russervinduer. Russervinduet er sammensat af to vinduer, med forskudte oplukkelige rammer på henholdsvis inder- og ydersiden. Der er monteret et lydabsorberende materiale på hver side af en luftspalte af de to oplukkelige partier, således at vinduet er lydisoleret, når det er lukket og støjdæmpende, når det er åbent.

Rambøll har også vurderet støjen fra andre arrangementer som fx idrætsopvisninger eller udstillinger. Der er ikke udført beregninger, men støjen ved sådanne arrangementer vurderes være væsentlig lavere end ved en fodboldkamp med 10.000 tilskuere. Andre typer arrangementer som fx koncerter vil kun være muligt som enkeltstående aktiviteter/arrangementer i henhold til miljøbeskyttelsesloven.

Beregninger af støj fra træning på den nye kunstgræsbane syd for Rådmandshaven viser, at støjniveauet ved boliger i omgivelserne vil være maksimalt 50 dB(A). Støjen er dermed lavere end den anbefalede kriterieværdi på 55 dB(A). Støjpåvirkningen fra de øvrige boldbaner omkring stadion forventes uændret.

Forvaltningen vurderer, at ovenstående på tilfredsstillende vis sikrer nuværende naboer og beboere i boliger, der opføres i forbindelse med stadionprojektet, mod støj fra det nye stadion og de omkringliggende kunstgræsbaner.

Lys

Der findes ingen dansk lovgivning om acceptable gener fra belysningsanlæg, der opleves i omgivelserne. Rambøll har lavet en lysrapport med udgangspunkt i en international standard (der findes som dansk standard (DS/EN 12193 Lys og belysning – Sportsbelysning), med miljøzone E3 som vurderingsgrundlag. Miljøzone E3 er den anden højeste klassificering af miljøzoner i bebyggede områder og hensigtsmæssig for sportsanlæg bygget i byer.

Rambøll anbefaler, at det nye belysningsanlæg vil skulle udføres med fire hjørneplacerede master med en maksimal højde på 40 meter (mod 35 i dag), der kan opfylde det forventede fremtidige krav til superligakampe på 1400 lux (mod 1000 lux i dag). Disse suppleres med anlæg til træning og andre daglige aktiviteter på stadion, der opsættes under udhæng over tribunerne, og som kan opfylde belysningskrav på op til 250 lux.

Løsning med træningsbelysning under udhæng sikrer, at beboere i omgivelserne vil opleve ingen eller meget begrænsede gener fra træningsbelysningen. For at sikre de nærmeste naboer i Blegdammen vil den transparente støjskærm i nordøst skulle udføres med mørklægning i form af persienner eller tilsvarende. Der vil kun være brug for denne mørklægning i aftentimer. Kriterieværdierne for miljøzone E3 kan med denne løsning opfyldes med god margin.

Ved kamp og i andre situationer, når masteanlægget er tændt, kan det ikke undgås, at beboere i omgivelserne - i lighed med i dag, vil kunne opleve gener fra belysningsanlæggets højt placerede armaturer, som vil kunne opleves som synligt og markant - også på store afstande. Miljøzone E3 kan ikke overholdes ved alle boliger i omgivelserne. Rambøll vurderer dog, at lyspåvirkningen fra det nye masteanlæg er acceptabel, med baggrund i en række forhold, hvoraf de væsentligste er:

- Det nyt belysningsanlæg vil i praksis blive anvendt i et begrænset omfang - næppe mere end ca. 20 gange om året - formentlig mindre.
- For en del af disse dage vil anlægget være tændt i dagslys, hvor gener fra belysningen er mindre end i de timer, hvor kampe helt eller delvist afvikles efter mørkets frembrud.
- Den begrænsede brug vil være i planlagte afgrænsede tidsrum af få timers varighed.
- Lignende forhold gør sig gældende ved en række danske stadionanlæg, herunder nyere anlæg, som er opført i tæt bebyggede områder i lighed med den planlagte Roskilde Idrætspark.

Miljøzone E3 vil skulle anvendes som reference ved vurdering af mulige gener fra belysning af det nye stadionanlæg og minimering af disse. Rambøll konkluderer i deres analyse, at belysningsanlægget samlet vil være en løsning, der kan begrænse gener fra belysningen bedre end det eksisterende anlæg.

Forvaltningen vurderer, at ovenstående på tilfredsstillende vis sikrer nuværende naboer og beboere i boliger, der opføres i forbindelse med stadionprojektet, mod lyspåvirkning fra belysningsanlægget til det nye stadion.

Sikring af råderet og ejerskab samt økonomisk model

Den økonomiske model for projektet i Rådmandshaven indebærer, at Roskilde Kommune overdrager kommunal jord til en investor med henblik på at opføre kommercielle aktiviteter, mod at investor finansierer nye stadionfaciliteter, som kommunen skal eje, herunder ny kunstgræsbane med lys samt tilhørende midlertidige publikumsfaciliteter i byggeperioden for det nye stadion. Investor finansierer også udearealer, herunder en kommunalt ejet p-plads til både brugere af de kommunale og kommercielle faciliteter.

Det er en forudsætning for den økonomiske model, at der ikke overdrages kommunalt ejet jord (byggeretter) til en værdi, der overstiger værdien af investeringerne i de sportslige faciliteter.

Det samlede byggeri finansieres af en kommende investor. Der kan dog komme uforudsete kommunale udgifter, samt udgifter til f.eks. trafiksikkerhed, herunder omlægning af veje og stier i Rådmandshaven, som ikke er indeholdt i det planlagte EU-udbud.

Roskilde Kommune sikres fuldt ejerskab, råderet og adgang til stadion og idrætsfaciliteter, uanset fremtidige ejerforhold for de kommercielle dele af byggeriet.

Roskilde Kommune vil overtage ejerskab og driften af de kommunale faciliteter, når byggeriet står færdigt. I den forbindelse skal der foretages en udmatrikulering af de kommercielle faciliteter og en udstykning. Roskilde kommune vil stille krav om en servitut, der begrænser videreopdeling af den kommercielle andel for at sikre en begrænset ejerkreds. Der skal også etableres en grundejerforening (ejere af de kommercielle faciliteter og kommunen), der varetager den nødvendige drift og vedligehold af fællesarealer.

Det nye stadion vil betyde øgede driftsudgifter. Dette skal betales af de primære brugere, herunder særligt FC Roskilde. I den forbindelse fremlægges en sag med en driftsmodel til politisk behandling medio 2018.

Den videre proces og tidsplan

Såfremt udbudsmaterialet godkendes og forslag til lokalplan og kommuneplangrundlag godkendes, så igangsættes prækvalifikation af mulige bydende virksomheder sideløbende med den 8 ugers høring af lokalplan og kommuneplantillæg. Forvaltningen udvælger derefter mulige budgivere ud fra de tildelingskriterier, som er beskrevet i udbudsbetingelserne. Igangsætningen af selve udbuddet sker først, når kommuneplantillæg og lokalplan er vedtaget forventeligt i juni 2018. Lokalplan og kommuneplantillæg behandles politisk efter høringen er afsluttet. Projektforslag fra budgivere forventes politisk behandlet ultimo 2018.

Tidsplanen er følgende:

April - maj 2018	Høring af lokalplan og kommuneplantillæg og prækvalifikation af mulige bydende.
Juni – august 2018	Behandling af indkomne høringssvar, politisk behandling af endelig lokalplan og kommuneplantillæg og afslutning på prækvalifikation.
Indtil ultimo 2018	Udbud med forhandlingsrunder med udvalgte bydende, politisk godkendelse og endelig indgåelse af kontrakt.
Ultimo 2020/primo 2021	Byggeri står færdigt.



ROSKILDE
KOMMUNE

Nybygning
Totalentreprise

Ny idrætspark



Konkurrenceprogram
Generelle beskrivelser og informationer

April 2018

Indholdsfortegnelse

	Side:
1 General beskrivelse	3
Indledning	
1.1.1 Konkurrenceprogrammets rammer – krav og ønsker	
1.1.2 Ejerforhold	
1.1.3 Økonomisk model	
1.1.4 Fremtidig drift og udmatrikulering	
1.1.5 Tidsplan	
1.2 Ny Idrætspark	9
1.2.1 Beskrivelse af området	
1.2.2 Brugere og spidsbelastning	
1.3 Projektorganisation	11
1.3.1 Projektorganisation	
1.4 Generelle beskrivelser	12
Indledning	
1.4.1 Udformning og placering af byggeriet	
1.4.2 Hensyn til naboer og naboejendomme	
1.4.3 Adskillelse mellem beboere og tilskuere og daglige brugere	
1.4.4 Arealer til tilskuere på stadion	
1.4.5 Bæredygtige tiltag	
1.4.6 Tilgængelighed	
1.5 Kommercielle funktioner og indretning	13
1.5.1 Café	
1.5.2 Mindre boliger/sportscollege med fællesfaciliteter	
1.5.3 VIP lounge	
1.5.4 Foyer	
1.5.5 Teknikrum til kommerciel del	
1.5.6 P-pladser	
1.5.7 Fitness – og sundhedscenter	
1.5.8 Sportscollege	
1.5.9 Sportel	
1.5.10 Liberalt erhverv	
2 Byggegrunden på Rådmandshaven	18
2.2 Arealforhold	18
2.2.1 Arealer, byggefelt og områdefafgrænsning	
2.3 Myndighedsforhold	19
2.3.1 Lokalplan og kommuneplantillæg	
2.3.2 Bygningsmyndighed	
2.3.3 Andre myndigheder	

2.4 Forsyningsmæssige forhold	20
2.4.1 Varme	
2.4.2 Vand	
2.4.3 Elforsyning	
2.4.4 Kloak og regnvand	
2.4.5 IT	
2.5 Grundforhold	23
2.5.1 Servitutoplysninger	
2.5.2 Funderingsforhold	
2.5.3 Forurening	
2.5.4 Arkæologiske forhold	
2.5.5 Opmåling af området	
2.5.6 Nedrivning af den eksisterende idrætspark	
2.6 Disponering af byggegrunden	26
2.6.1 Byggeplads	
2.6.2 Brug af boldbaner etc. i byggeperioden	
2.7 Tilbudte løsninger til brug for evaluering	27

1. Generel beskrivelse

Indledning

Formålet med dette konkurrenceprogram er at afklare og formulere de krav og ønsker, som bygherre og brugere har opstillet i forbindelse med opførelsen af ny Idrætspark ved Rådmandshaven.

Konkurrencen omfatter et EU-udbud på et kommunalt idrætsanlæg. Som betaling for opførelsen får totalentreprenøren overdraget kommunale byggeretter, hvor der kan opføres private boliger, sportscollegie og andre kommercielle faciliteter.

Ankestyrelsen har den 26. september 2017 meddelt samtykke til at de omhandlede kommunale byggeretter kan sælges uden særskilt offentligt udbud efter bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Ankestyrelsen har herved lagt vægt på, at en realisering af projektet forudsætter gennemførelse af en samlet udbudsproces, hvor såvel grundsalg som opførelsen konkurrenceudsættes.

Konkurrenceprogrammet er udgangspunkt for udbud af opgaven i totalentreprise, og for det videre arbejde med projektering og udførelse. Konkurrenceprogrammet er opdelt i to dele samt tilhørende bilag:

- En generel del, der beskriver intentioner, administrative forudsætninger, grundlæggende funktioner, krav og overordnede ønsker samt kommercielle m2.

- En teknisk del (byggeprogram), der beskriver fokuspunkter, specifikke krav og ønsker til de kommunale funktioner samt krav og ønsker til teknisk, arkitektoniske og miljømæssig kvalitet.

Nærværende tekst udgør den generelle del af konkurrenceprogrammet.

1.1 Konkurrenceprogrammets rammer

1.1.1 Krav og ønsker

Følgende mindstekrav skal overholdes:

- Konkurrencebesvarelsen skal opfylde alle Divisionsforeningens/DBU krav til et superligastadion. (DBUs krav er vedlagt som bilag)
- Konkurrencebesvarelsen skal indeholde alle 4 tribuner med tilhørende overdækninger samt støjvægge så der opnås et lukket stadion.
- Hybridbane og kunstgræsbane skal etableres iht. krav i punkt 4.1.2, 4.1.3 og 5.1.7
- Alle kommercielle funktioner beskrevet som krav i punkt 1.5 i nærværende program skal etableres for at konkurrencebesvarelsen er konditionsmæssig.

I udbudsmaterialet er beskrevet en række krav, følgende krav fremhæves:

- Alle krav ang. lys og støj i punkt. 3.1.2 og 3.1.3, samt lys – og støjrapport vedlagt som bilag, skal overholdes.
- Konkurrencebesvarelsen skal indeholde alle arbejder og udgifter til forsyning/afledning inkl. tilslutningsafgifter, nedlæggelse af eks. ledninger iht. medsendte bilag samt etablering af nye stikledninger. Se hele punkt 2.4
- De informationer der foreligger ang. funderingsforhold skal indarbejdes i konkurrenceforslaget og totalentreprenøren skal bekoste evt. yderligere prøver. Se punkt 2.5.2.
- Konkurrencebesvarelsen skal indeholde alle arbejder og udgifter til prøvetagning, opgravning, bortkørsel, deponi samt myndighedsbehandling inkl. §8 ansøgning og afrapportering ifm. forurenede jord. Miljøfirmaet Geo A/S har estimeret en udgift på ca. 5 millioner kr. ex. moms på deponi af forurenede jord. Se punkt 2.5.3.

- Alle omkostninger ifm. nedrivning af eks. bygninger, hegn, skure og belægninger etc. samt bortskaffelse af materialer skal indeholdes i konkurrencebesvarelsen. Se punkt 2.5.6
- Alle krav ifm. byggeplads og etablering af midlertidig omklædning, tribuner og lys etc. i punkt 2.6.1 og 2.6.2 skal overholdes.
- Roskilde Kommune har inddelt arealerne til kommunale m² i krav og ønsker. (se bilag med rumoversigt) konkurrencebesvarelsen skal indeholde alle rum/funktioner oplistet som krav samt overholde mindstekrav til arealer for at være konditionsmæssig.
- Konkurrencebesvarelsen skal indeholde etablering af alle udearealer indenfor den angivne entreprisegrænse på medsendte kortbilag. Desuden skal der etableres forsinkelse/nedsivning af regnvand så afløbskoefficient overholdes og oversvømmelser undgås.

Ovenstående krav er et vilkårligt uddrag af særligt fremtrædende krav. Oversigten er således ikke udtømmende. Ved anvendelse af formuleringen "skal" i nærværende dokument samt alle øvrige dokumenter er der således tale om et krav.

Projektet skal opfylde alle lovkrav i gældende lovgivning. Krav, der fremkommer direkte af love og bestemmelser, samt alment gældende forskrifter, såsom bygningsreglementet, SBI- og BIPS publikationer, forudsættes bekendt, og er således ikke behandlet i konkurrenceprogrammet.

Der er i byggeprogrammet beskrevet en række ønsker. Se "tilbudte løsninger" punkt 2.7

1.1.2 Ejerforhold Kommunale funktioner

Følgende funktioner skal være kommunalt ejet:

- Banen og alle dertilhørende faciliteter såsom toiletter, billetsalg, salgsboder med depoter og kølerum, kontrolrum og speakerrum, LED bandereklamer.
- Alle omklædningsrum både til elite, bredde samt dommere, fysio/lægerum, antidopingrum, taktikum, vaskerum.
- Alle depotrum og boldrum som angivet i afsnittet "depoter".
- Klublokale med tilhørende møderum
- Separate teknikrum til de kommunale funktioner
- Rengøringsrum til kommunale funktioner
- TV platforme, spillerbokse, TV studie, presserum, Førstehjælp til tilskuere, lokale til delegeret
- Ekstra kunstgræsbane med lys
- P-pladser

Kommercielle funktioner

Kommercielt ejet funktioner såsom:

- Liberalt erhverv
- Sportscollege med fællesrum
- Ungdomsboliger/mindre boliger med fællesrum
- Café
- Sundhedscenter
- Sportel
- Lounge
- Fitness

1.1.3 Økonomisk model

Den økonomiske model for byggeriet af den ny Idrætspark indebærer, at Roskilde Kommune overdrager kommunale byggeretter i Rådmandshaven til totalentreprenøren med mulighed for, at denne kan opføre kommercielle funktioner, mod at totalentreprenøren finansierer byggeri af de kommunale funktioner.

Inden nedrivning overdrager Roskilde Kommune byggeretter til investor. Roskilde Kommune får fuldt ejerskab, råderet og adgang til stadion samt tilhørende faciliteter, uanset fremtidige ejerforhold for de kommercielle dele af byggeriet.

Alt efter disponering, udformning og arkitektonisk løsning anslås det, at der er mulighed for at opføre ca. 16.000 – 19.000 m² kommercielle funktioner. Derudover kommer de kommunale funktioner og fællesarealer.

1.1.4 Fremtidig drift og udstykning

Kommunen vil overtage driften og ejerskab af det kommunale stadion, når byggeriet står klar. De kommercielle faciliteter er totalentreprenørens eget ansvar at opføre, udleje og drifte.

Alle kommercielle funktioner skal udmatrikuleres til en eller flere selvstændige ejendomme.

Der vil være blandede ejerforhold internt i hver tribune og bagvedliggende blok. Det vil derfor være hensigtsmæssigt at opdele efter ejerlejlighedsprincippet. Når projektet kendes, skal der laves et udstykningsprojekt af en landinspektør.

Udgift til udstykning skal indeholdes i totalentreprisen.

Roskilde Kommunens vil have, at ejerlejlighederne skal være af en vis størrelse, idet man ønsker at undgå, at hver ungdomsbolig bliver enkeltvise ejerlejligheder. Kommunens krav, at der skal være begrænset mulighed for videreopdeling, vil blive gennemført ved en servitut, hvor kommunen er påtaleberettiget.

Der skal, efter aflevering af byggeriet, etableres en grundejerforening der varetager nødvendig drift og vedligehold af fællesarealer. Den nødvendige brugs – og adgangsret skal deklarerer.

Grundejerforeningen vil bestå af ejerforeningerne. I denne grundejerforening skal driften af fællesarealerne nøje beskrives, hvorved tvivlsspørgsmål undgås. Det vil blive beskrevet, hvem der vedligeholder, og med hvilken fordelingsnøgle hver part skal betale bidrag til vedligeholdelsen.

Lejerne og brugerne skal evt. også have indflydelse. Det kunne f.eks. være ved oprettelse af en brugerråd/lejernes råd, hvor brugerne/lejerne også får en stemme i grundejerforeningen. En grundejerforening oprettes sædvanligvis inden ibrugtagning.

Alle udearealer skal fortsat tilhøre Roskilde Kommune, der også vil stå for den fremtidige drift af alle udearealer.

Stien i udearealer mod nord udlægges som offentlig sti og placeringen af stien tager hensyn til arealbehovet for molokkerne (nedgravende affaldsbeholdere). Stien bliver omfattet af vejloven, og de grønne områder omkring stien bliver fællesareal. Molokker i evt. stiareal vil blive omfattet af vejlovens gæsteprincip.

1.1.5 Tidsplan

I den medsendte tidsplan er der lagt op til:

- At der projekteres fra december 2018 til ca. august 2019.
- Hvis det er muligt at etablere ny kunstgræsbane med tilhørende faciliteter inden opsart af byggeri foretrækker Roskilde Kommune denne løsning. Alternativt leveres ny kunstgræsbane med tilhørende faciliteter senest 3 måneder efter byggestart (gerne før)
- Aflevering af kommunale funktioner og udearealer til mangelgennemgang (før aflevering) er ca. juni måned 2021. (gerne før)
- Endelig aflevering af kommunale funktioner i fuldt funktionsdygtigt superligastadion samt udearealer er ca. juli måned 2021. (gerne før)

1.2 Ny Idrætspark – Målsætning og vision for byggeriet

Roskilde Kommune ønsker at opføre en ny Idrætspark indeholdende et nyt kommunalt superliga stadion. Stadion skal opfylde et presserende krav fra DBU om varme i banen, samt imødekomme et mangeårigt ønske om et bedre stadion til kampafvikling og med en række funktioner, som f.eks. sportscollege, flere omklædningsfaciliteter til Rådmandshavens brugere og nye klubfaciliteter til den lokale fodboldklub, RB 1906.

Placeringen af en ny idrætspark i Rådmandshaven understøtter visionen for området og vil være med til at:

- Fastholde traditionen med fodbold i bymidten – både bredde og elite.
- Skabe synergi og sammenhæng mellem aktiviteterne på Kildegården og Roskilde Kongrescenter.

- Understøtte visionen og fornyelsen af hele området som et kraftcenter for kultur, idræt og fritid.

Det nye stadion skal:

- Leve op til DBUs nuværende krav til et Superligastadion.
- Sikre mere træning og kamp på stadion end i dag, da den eksisterende græsbane erstattes med en hybridbane.

De kommercielle faciliteter skal:

- Samle flere forskellige idrætsudøvere på daglig basis
- Understøtte livet i området med relevante erhvervslejemål
- Sikre udlejning af administration og VIP-lounge til F.C. Roskilde

En ny idrætspark vil være med til at binde byen sammen fra bymidten og ned til Roskilde Kongrescenter, og vil samtidig bibeholde synergien mellem den lokale fodboldklub RB 1906 og FC Roskilde og de omkringliggende træningsbaner.

Placeringen af et nyt stadion i Rådmandshaven understøtter udviklingen og visionen for Kildegården som et kraftcenter for Kultur, fritid og idræt, og harmonerer godt med Roskilde Kommunes planer om at skabe et sammenhængende sports- og fritidsområde fra bymidten til Gimle, Kildegården og videre til Roskilde Idrætspark og Roskilde Kongrescenter.

Et nyt stadion skal sikre, at kommunens tophold har optimale og godkendte stadionfaciliteter og samtidig give tilskuere en bedre oplevelse og dermed øge antallet af tilskuere. Et nyt stadion med mere holdbar banebelægning giver mulighed for daglig træning og flere kampe, samt en bredere brug af stadion til f.eks. andre større sportsarrangementer. Dette stiller også krav til støjdæmpende foranstaltninger og et LED lysanlæg på stadion, til træning og kamp, som samtidig sikrer, at naboerne ikke generes unødigt.

Nye omklædningsfaciliteter og klubfaciliteter til brug for den lokale klub RB 1906 og andre brugere af træningsanlægget i Rådmandshaven er også en del af den kommunale del af byggeriet. Klubfaciliteterne vil være omdrejningspunkt for al social aktivitet i fodboldklubben.

Endelig skal kommunens tophold kunne leje faciliteter til VIP-lounge og administration.

Roskilde Kommune har et ønske om, at de kommercielle faciliteter vil kunne indfri efterspørgslen på billige boliger og et sportscollege i bymidten, samt skabe sundheds- og træningsfaciliteter for sportsudøvere i form af fitnessfunktioner, sundhedscenter og sund café, som bl.a. kan bruges i sammenhæng med sportscollege.

Andre ønsker er et Sportel (billig hotelfunktion), som vil være attraktivt for turister og sportsudøvere udefra og vil kunne afhjælpe behovet for overnatning for bl.a. Roskilde Kongrescenter i forbindelse med større events og konferencer.

1.2.1 Beskrivelse af området - Bymæssig sammenhæng

Roskilde Kommunes idrætsanlæg i Rådmandshaven ligger på kanten af Roskilde Bymidte og grænsen til den gamle middelalderby; i en overgang, hvor villabebyggelse nyere karré- og stokbebyggelse afløser bykernens mere tætte og sluttede karréstrukturer.

Idrætsanlægget er et større anlæg med boldbaner primært anvendt til fodbold på både bredde og eliteplan af de hjemhørende klubber RB1906 og FC Roskilde, med Roskilde Idrætspark som naturligt midtpunkt.



Idrætsanlægget er mod nord og øst flankeret af Roskilde Kongrescenter, Kildegården og Gimle.

- Roskilde Kongrescenter er et større messe-, kongrescenter og halkompleks på i alt 20.000 m² med koncerter, udstillinger, konferencer, sportsarrangementer mv. Flere lokale klubber indenfor blandt andet gymnastik, bordtennis, håndbold og badminton har deres daglige gang i hallerne.
- Kildegården er et tidligere kaserneområde, der i dag huser en mængde forskellige idræts-, kultur- og hobbyforeninger, samt aftenskoler. Området er aktuelt i en rivende udvikling, med anlæg af nye attraktive udearealer, og indvendige ombygninger og også nybyggeri, som del af et projekt, hvor alle byens aftenskoler integreres i området. Mod Møllehusvej er et 4500 m² Idræts- og Bevægelsescenter til bl.a. gymnastik og bordtennis under opførelse.

- Gimle er Roskildes lokale spillested. Som spillested er Gimle betydende i regional sammenhæng og trækker besøgende til fra et stort opland. Sideløbende driver Gimle en natklub og en velbesøgt cafe, der er åben også i dagtimerne. Herudover er der regelmæssige foredrag og også andre kulturelle aktiviteter på Gimle.

Tilsammen ses Kildegården, Gimle, Roskilde Kongrescenter og idrætsanlægget i Rådmandshaven, som et sammenhængende sports-kultur- og fritidsområde, der med sin beliggenhed bidrager aktivt til livet i og omkring Roskilde bymidte.

Idrætsanlægget i Rådmandshaven

Idrætsanlægget i Rådmandshaven er organiseret omkring vejen Rådmandshaven, der spænder mellem Ringstedgade og Møllehusvej. Vejen er med parkering i begge vejsider i stort set hele vejens udstrækning og også cykelparkeringspladser både primær ankomstvej og primært ankomstrum til anlægget.

På nordsiden af Rådmandshaven længst mod øst ligger det nuværende stadion. Banen er nord-syd vendt med hovedtribune på langsiden mod vest.

Der er adgang til stadion fra Kildegården mod nord og Rådmandshaven fra syd. En nord-sydgående sti imellem Kildegården og Rådmandshaven på vestsiden af idrætsparken giver adgang til tribunen. I bygninger i forbindelse med tribunen findes også klublokaler og omklædning mv., der i samspil med stiforbindelsen er omdrejningspunkt for det klubliv, som til hverdag udfolder sig i området.

Med en tilskuerkapacitet på ca. 6000 er idrætsparken hjemmebane for FC Roskilde.

Vest for Idrætsparken ligger to 11 mands kunstgræsbaner samt længst mod Møllehusvej et græsareal med baner til 3- og 5 mandsbaner.

Syd for Rådmandshaven ligger et større samlet grønt græsareal med plads til 1-2 11 mandsbaner, samt diverse 7 mandsbaner. Baner kridtes op efter behov.

Boldbanerne er i sine ydre grænser mod vej og by kantet med træer og høje hække, der i samspil med fodboldbanernes flader giver en særlig karakter og identitet til området. Hække og træer – og sine steder også mure og lukkede facader på bygninger, både skærmer visuelt mod livet i den omgivende by og sikrer læ på banerne til fordybelse i fodboldspillet.

Idrætsanlæg og Roskilde Idrætspark er anlagt og opført engang i 1930'erne. Siden er foretaget flere ændringer, hvor de mest markante er udskiftning af hovedtribunen og fornyelse af omklædnings faciliteter, ny belysning til Idrætsparken samt etablering af de to kunstbaner med belysning.

Projektområdet

Projektområdet for den nye idrætspark består af den østlige del af Roskilde Kommunes idrætsanlæg i Rådmandshaven, samt et tilstødende areal øst derfor, som Roskilde Kommune for nylig har opkøbt af det lokale forsyningsselskab. Projektområdet spænder på tværs af vejen Rådmandshaven.

Nord for Rådmandshaven afgrænses projektområdet mod øst af en nord-sydgående stiforbindelse mellem Kildegården og Rådmandshaven. Mod nord har området som nærmeste nabo Blegdammen, som er et alment boligområde med tæt – lav - og etageboliger i 2-3 etager, med både fælles friarealer, private haver og altaner orienteret ind mod projektområdet. Mod vest støder projektområdet op til et varmekværk, som er ejet og drevet af det lokale forsyningsselskab; Fors. Anlægget fungerer som spids- og reservelastcentral, som kun er i drift, når de permanente anlæg er ude af drift eller ikke kan følge med.

På projektområdet nord for Rådmandshavn ligger det nuværende stadion med tilhørende faciliteter, samt et areal øst herfor med en halbygning, hvorfra en privat udbyder tilbyder Crossfittræning, der også foregår på en afgrænset del af de omkringliggende udearealer. Den resterende del af det østliggende areal er midlertidigt i anvendelse som aflastningsparkering til Kildegården i forbindelse med de igangværende byggeaktiviteter der.

Projektområdet syd for Rådmandshaven afgrænses mod syd og øst af et byggemarked, hvor bygninger og mure danner kant ind mod græsbanerne. Arealet er den østlige del af det sammenhængende græsareal med boldbaner syd for Rådmandshaven.

1.2.2 Brugere og spidsbelastning

En ny Idrætspark kommer til at rumme en lang række forskellige faciliteter med forskellige brugere.

Det kommunalt ejede stadion med tilhørende omklædningsfaciliteter og klubfaciliteter vil primært blive brugt til fodboldtræning med flest brugere efter kl. 15 og i weekenden.

Stadion vil rumme spillere til den daglige træning, samt et større antal tilskuere til kampe i 1. division. FC Roskilde har i dag 1.200 tilskuere i gennemsnit til kampe i 1. division.

Boliger, herunder sportscolleger vil rumme beboere og liv i fællesarealer på alle tider af døgnet.

De fleste erhvervslokaler forventes brugt i dagstimer til arbejdspladser, mens VIP-lounge (også som mødelokaler), fitness, sportel og cafe forventes at have brugere dag og aften.

1.3 Projektorganisation

Roskilde Kommune bliver bygherre på projektet. Der skal etableres et byggeudvalg bestående af investor/entreprenør og evt. vigtige nøglepersoner hos underentreprenører. Byggeudvalget styrer byggeriet og træffer alle faglige afgørelser inden for projektet. Roskilde Kommune får plads i byggeudvalget til en fagperson fra Kultur- og Idrætsforvaltningen og en fagperson fra Ejendomme. Roskilde Kommune vil føre eget byggetilsyn på pladsen.

1.4 Generelle beskrivelser

Indledning

Der er udarbejdet et høringsmateriale samt forslag til ny lokalplan, der i diagramform viser udformning og funktionerne til Ny Idrætspark.

1.4.1 Udformning og placering af byggeriet

Byggeriet skal placeres efter bestemmelser i lokalplanens § 6. Bebyggelsens omfang og placering skal være indenfor byggefelter, som vist på lokalplanens kortbilag. Endvidere henvises til lokalplanens § 2 Område og zonestatus, og § 3 Anvendelse. Som bilag medsendes en AutoCAD fil hvor den ydre grænse på byggefelterne er markeret. Der må ikke placeres bygninger ud over denne grænse.

1.4.2 Hensyn til naboer og naboejendomme

Byggeri mod nord og øst er tættest på nabobebyggelser. Facader mod naboer ønskes udført på en måde, der skaber en skalamæssig sammenhæng med den omkringliggende by. Byggeri mod nord, på yderside af tribuner, ønskes udført med vertikale opdelinger, der tydeligt opdeler bygningskroppen i mindre dele, i en skala, der er tilpasset størrelsen på nabobebyggelsen mod nord.

1.4.3 Adskillelse mellem beboere, tilskuere og daglige brugere

Det er et krav at:

- Beboere i boliger og sportscolleger skal kunne færdes uhindret til og fra deres boliger til udeområder, uden at tilskuere har adgang til disse arealer.
- Adgangsveje og ophold til boliger skal være adskilte fra flugtveje/opholdsarealer til tilskuere.
- De daglige brugere på stadion skal kunne færdes uhindret i klublokale og omklædningsrum etc. uden at skulle tage hensyn til tilskuere.

1.4.4 Arealer til tilskuere på stadion

Når tilskuerne er inde på stadion skal der være plads til de bevægelser, der opstår i pauser i kampen.

- Forslaget skal kunne rumme at min. 1.500 tilskuere rejser sig samtidig i en pause og bevæger sig til salgsboder, toiletter eller lign.

1.4.5 Bæredygtige tiltag

- Alle armaturer skal være med LED belysning på hele stadion og udearealer.
- Der skal bruges returvarme til opvarmning af hybridbane på stadion.
- Roskilde Kommune stiller krav om, at der benyttes FSC mærket træ i byggeriet af ny idrætspark

Det er Roskilde Kommunes ønske, at der ud over ovennævnte tiltag arbejdes videre med bæredygtighed som f.eks: Solceller på tagene, vanding af bane med genbrugsvand i lukket forløb og regnvandsopsamling.

1.4.6 Tilgængelighed for handicappede og elevator i bygningerne

Bygningerne og udearealer skal indrettes, så der tages bedst mulig hensyn til borgere med forskellige handicap.

- Alle borgere skal kunne benytte og færdes i og udenfor bygningerne uden hjælpere.
- SBI anvisningsniveau B skal som minimum overholdes i alle kommunale – og fællesfunktioner.
- Ved anlæg af udearealer skal anvisninger i "Udearealer for Alle" og DS 105 "Udearealer for alle" følges.
- Alle funktioner og alle etager skal betjenes af elevator. Elevatorerne skal have en minimumsstørrelse på 1100 x 1900 cm indvendige mål.
- På idrætsanlæg med tilskuerfaciliteter skal der indrettes min. 10 pladser til kørestolsbrugere med særlig indgang. En kørestolsplads skal måle mindst 90 cm i bredden og 140 cm i dybden.
- Adgangen til handicaptilskuerpladser skal foregå igennem en sammenhængende rute bestående af vandrette sektioner med en bredde på 140 cm. Niveauspring overvindes ved hjælp af ramper, hvis stigning maksimalt må være 5 %. Elevatorer kan også anvendes. Dette kan dog skabe problemer under en evt. evakuering på grund af brand. I disse tilfælde må elevatorer ikke anvendes.
- Pladserne skal fordeles på både ude – og hjemmeholdstribuner.

1.5 Kommercielle funktioner og indretning

Der er en række kommercielle funktioner, der er et krav at totalentreprenøren etablerer og nogle funktioner der er en mulighed for at etablere.

Følgende er et krav:

1.5.1 Café

Der skal etableres en café med et funktionsdygtigt køkken. Caféen skal have de nødvendige tilhørende faciliteter som depoter, personalefaciliteter og toiletter.

Det skal være plads til ca. 50 gæster. Caféen skal placeres så funktionen er synlig og er med til at skabe liv i området og trække folk ind.

1.5.2 Boliger rettet mod unge og sportscolleger med fællesfaciliteter

De kommercielle faciliteter skal indeholde boliger rettet mod unge for at imødekomme efterspørgslen fra Roskilde Kommunes mange uddannelsesinstitutioner.

Der skal etableres min. 140 mindre boliger.

En del af disse boliger ønskes som sportscolleger, hvor andre kommercielle faciliteter som fitness, sundhedscenter og sund café kan spille sammen med sportscollegefunktionen og samtidig bruges af områdets mange brugere.

Foruden bolig, så kan et sportscollege også indeholde træningsfaciliteter, kostvejledning, madordning, aktiviteter på tværs af idrætsgrene mv.

Sportscollege skal drives som en kommerciel funktion med samarbejdsaftaler med Elite- og Talentrådet under Roskilde Kommune.

Størrelse og indretning af boliger:

For at målrette boligerne mod et ungt publikum skal boligerne have en størrelse og indretning som kendes fra ungdomsboligbyggeri:

- Boligerne skal som minimum have et frit gulvareal (uden fast møblering) i opholdsrum med et integreret køkken på min. 16 m².
- Boligerne skal som minimum indrettes med thekøkken med min. 2 kogeplader, køleskab med fryser, emhætte, ovn og microovn.
- Der skal være et separat toilet og baderum med en velindrettet bruseniche.
- 1 ud af 30 boliger skal etableres som bolig for selvhjulpne kørestolsbrugere. Disse skal fordeles ud i byggeriet blandt de andre boliger.
- Der skal etableres depotrum svarende til minimum 1,5 m² pr. bolig. Depot kan placeres udenfor boligerne og behøver ikke at være opvarmet.

- Facader modsat adgangsarealer skal have store glaspartier med vinduer til gulv som skal sikre gode dagslysforhold og udvide rumfornemmelsen i de små boliger

Mod adgangsarealer ønskes, som minimum, et mindre vindue – evt. højt placeret, som skal sikre gennemlyste boliger. Der er et ønske om altaner eller franske altaner til hver bolig.

Der er et ønske om, at boligerne indeholder så meget skabsplads som muligt.

Fællesfaciliteter

- Der skal etableres fællesarealer svarende til ca. 1,5 m² per bolig.
- Der skal etableres fælles friarealer til boligerne på terrænen i henhold til krav i lokalplan.

Det ønskes, at indretning af fællesrum supplerer boligen ved at skabe alternative opholdssteder, som udvider den enkelte beboers råderum.

Fællesrum ønskes placeret, så de understøtter det sociale liv blandt beboere og spontane og uformelle møder beboerne imellem.

Forslag til funktioner kunne være studierum, vaske- og tørrerum, festlokale med køkken, fitnessrum, værksted til f.eks. at male møbler, reparere cykler eller lignende.

Fælles adgangsveje

- Fælles adgangsveje skal indrettes så de fremstår lyse, trygge og imødekomende.
- Adgangsarealer med f.eks. svalegange, trapper og ophold skal være ca. 3 meter brede og der skal arbejdes med at få så meget dagslys som muligt ind i gangarealer f.eks. ved lysskakte. Adgangsforhold må gerne variere i bredde og karakter så der opstår "lommer" hvor man kan mødes.
- Fælles adgangsveje skal sikre sammenhæng fra den enkelte bolig til fællesrum.
- Af hensyn til brand skal der etableres åbne altangange, der kan flygtes ud på, som leder til trapper i hver ende (evt. med stigrør og plads til at der kan holde en brandbil max. 10 meter væk fra stigrør). Flugtvejstrapper skal være vejrligsbeskyttede.
- Adgang til fælles adgangsveje skal styres med et adgangssystem, der sikrer, at det kun er beboere, samt deres gæster som kan få adgang hertil. Det skal fra den enkelte bolig være muligt at lukke gæster ind til fælles adgangsveje ved dørtelefon eller lignende.

- Fælles adgangsveje orienteres ind mod tribuner og publikumsarealer skal være tydeligt skærmet imod støj og ind - og udgik.

Konstruktivt

- Boligerne skal konstruktivt være adskilt fra tribuner for at undgå støj – og vibrationsgener i boligerne, når der er mange tilskuere på stadion.

1.5.3 VIP lounge

Der skal etableres en lounge som samlingssted for sociale funktioner og arrangementer. Nedenstående er ønsker til størrelse, indretning og funktioner tilknyttet loungen.

- Der et ønske om så højt som muligt til loftet og glasparti fra gulv til loft mod banen, så der er mulighed for at se kampen fra loungeområdet.
- Der ønskes direkte udgang til tribune og egen indgang fra foyerområde
- Der ønskes ligeledes et anretterkøkken med tilhørende depot samt toiletter.
- Der er et ønske om en directors box (VVIP) på ca. 20m²
- I tilknytning til lounge ønskes borde/stoledepot samt foldevægge eller lign. så rummet kan indrettes fleksibelt.
- Der ønskes et rum, der er ventileret til ca. 500 personer.

1.5.4 Foyer

Der skal etableres en foyer der fungerer som hovedindgang til stadion, velkomst og samlingspunkt.

- Fra foyer skal der være adgang til lounge og spillerindgang til omklædning.
- Foyer og fordeling videre rundt på stadion herfra skal, udover trapper, kunne foregå med elevator.
- Der skal arbejdes med lofthøjde og arkitektoniske tiltag som transparens og spændende materialer, så rummet får karakter og særpræg.
- Der skal være et vindfang ved indgangen af foyer.

- Hovedadgangsdøre, i forbindelse med vindfang, suppleres med automatisk adgangsdør placeret umiddelbart ved siden af vindfang.
- Foyer og andre fællesarealer er ikke indtægtsgivende arealer for en kommende investor. Fællesarealerne kommer til at høre ind under grundejerforeningen.
- Roskilde Kommune skal sikres fuld råderet og adgang til foyeren.

1.5.5 Teknik til kommerciel del

- Der skal etableres separate teknikrum til de kommercielle arealer. Teknikrummene skal dimensioneres, så der er den fornødne plads og adgangsforhold. Der skal dimensioneres med plads til en evt. udvidelse.

1.5.6 P-pladser

Der skal etableres p-pladser på terræn iht. lokalplanen.

- P-arealet skal være med tilhørende handicapparkering
- Der skal være arealer til busser til fans
- Der skal etableres på et afgrænset område til udebanefans og udebanespillere samt pressebilsparkering.
- Alle p-pladser skal være tilgængelige for alle og bliver kommunalt ejet.
- P-pladser skal etableres med en bredde på 2,5 m og længde på 5 m

1.5.7 Fitnesscenter og sundhedscenter

- Der skal etableres et fitness - og sundhedscenteret der skal være med til at skabe liv udenfor alm. åbningstid.

Funktionerne ønskes udformet med fokus på lyd og lyddæmpende forhold, så øvrige områder ikke generes af støj.

På området er der en kommerciel lejer; "Wodhouse Crossfit Gym". De lejer i en hal i den østlige del af grunden der tænkes nedrevet i forbindelse med etablering af stadion. "Wodhouse" har et ønske om at blive indarbejdet i det nye byggeri som lejer i den kommercielle del.

1.5.8 Sportscollege

- En del af boligerne skal indrettes som sportscollege, hvor andre kommercielle faciliteter som fitness, sundhedscenter og sund café kan spille sammen med sportscollegefunktionen og samtidig bruges af områdets mange brugere.

Foruden bolig, så kan et sportscollege også indeholde træningsfaciliteter, kostvejledning, madordning, aktiviteter på tværs af idrætsgrene mv.
Sportscollege skal drives som en kommerciel funktion med samarbejdsaftaler med Elite og Talentrådet under Roskilde Kommune.

1.5.9 Sportel

- Der skal etableres et sportel. Det er værelser med mulighed for overnatning, hvor der ikke er restaurant eller en egentlig reception.

Følgende er et ønske:

Der ønskes sportelværelser med tilhørende fællesrum med plads til køkken og spisning. Det ønskes et varierende antal sengepladser på værelserne.

Følgende kommercielle funktioner er det muligt at etablere:

1.5.10 Liberalt erhverv

Der er mulighed for at etablere liberalt erhverv i byggeriet. Arealerne skal overholde alle de lovkrav, der er til den funktion (f.eks. kontor).

2 Byggegrunden på Rådmandshaven

2.2 Arealforhold

2.2.1 Arealer, byggefelt og områdeafgrænsning

Projektområdet er i alt ca. 55.800 m² og afgrænset og opdelt i underområder, som vist på vedlagte kortbilag.



Anvendelsen af delområder vil overordnet være følgende:

- Areal nord for Rådmandshaven skal anvendes til stadion og nyt byggeri med tilhørende friarealer mv.
- Areal syd for Rådmandshaven og øst for nord-syd gående stiforbindelse, som udlagt i lokalplan, skal anvendes som primær parkeringsplads.
- Areal syd for Rådmandshaven og vest for nord-syd gående stiforbindelse, som udlagt i lokalplan, skal anvendes til boldareal og ny kunstgræsbane.

De mere detaljerede rammer for anvendelse af området fremgår af lokalplanforslaget.

2.3 Myndighedsforhold

2.3.1 Lokalplan og kommunalplantillæg

Der er udarbejdet forslag til et nyt plangrundlag for konkurrenceområdet.

Lokalplanforslaget er i offentlig høring og forventes endeligt vedtaget medio 2018.

De rammer, som nærværende konkurrenceprogram beskriver for løsning af opgaven med den nye Idrætspark, forventes muliggjort med det nye plangrundlag.

2.3.2 Bygningsmyndighed

Roskilde Kommune

Byggesag
Køgevej 80
4000 Roskilde
Tlf.: 46 31 35 03
E-mail: byggesag@roskilde.dk

Der er ikke noget gebyr i forbindelse med behandling af myndighedsprojektet i byggesagsafdelingen.

2.3.3 Andre myndigheder

I tilfælde af fund af fortidsminder vil projektet være omfattet af museumslovens § 27.

2.4 Forsyningsmæssige forhold

Der er i dag betalt tilslutningsbidrag for de eksisterende 1.844 m² og for 160 amp

- Totalentreprenøren betaler alle tilslutningsafgifter og investeringsbidrag til forsyningsselskaberne.
- Totalentreprenøren betaler desuden alle udgifter ved etablering af nye eller opgradering af eksisterende forsyningsledninger.
- Fremføring af alt elektricitet der er nødvendig for at drive stadion og udearealer påhviler totalentreprenøren.
- Fors har sammen med Roskilde Kommune estimeret, at der med det nuværende vidensniveau om projektet, er en forventning om at tilslutningsafgifter på vand, varme og kloak/afledning på byggeri bliver ca. 2,5 - 3 millioner kr. ex. moms. Det estimerede beløb er inkl. tilslutning på afledning af ny kunstgræsbane og p-plads.
- Derudover kommer udgift til tilslutningsafgift på el og etablering af nye stik og ledninger etc.

Der skal opstartes en dialog med Fors, når udformningen af projektet kendes.

Vi gør opmærksom på, at der udover de sædvanlige ledninger forefindes en gasledning på grunden til Fors' central. Denne ledning er stadig i drift og kan ikke nedlægges, men kan dog omlægges såfremt det er nødvendigt. Gasledningen forsyner kedler, der er placeret i centralen og fungerer som spids- og reserbelast.

Den runde bygning "Tønden" tilhører Fors, men er lejet ud til Veks til deres hovedledninger til fjernvarme. Vi har i vores byggelinjer forudsat en 5 meters grænse mellem tønden og facade på ny idrætspark. Det må forventes, at der er tidligere fundamentet etc. omkring bygningen. Totalentreprenøren skal derfor indhente grundige oplysninger og grave med omtanke omkring Veks ledninger og bygning, så vi undgår sætningsskader på ledninger og på bygninger.

Der vedlægges et kortbilag, der viser kendte forsyningsledninger i jorden samt LER-oplysninger.

2.4.1 Varme

Bygningen skal opvarmes med fjernvarme.
Baneopvarmning skal opvarmes med returvarme
Fjernvarme og returvarme leveres af:
Fors A/S
Betonvej 12
4000 Roskilde
Tlf.: 7020 2066
E-mail: fors@fors.dk

Der skal holdes en afstand på 3 meter fra midten af ledningstrace på de fjernvarmeledninger, der er angivet fra Fors og Veks. (Se kortbilag fra Fors og LER-oplysninger). Der skal søges gravetilladelse hos Veks når der graves 5 meter fra deres ledninger. Der er en deklaration på ledningerne (se bilag)

2.4.2 Vand

Vand bliver leveret af:
Fors A/S
Betonvej 12
4000 Roskilde
Tlf.: 7020 2066
E-mail: fors@fors.dk

Bemærk at der er vandstikledning til vanding af den eksisterende bane. På grunden forefindes der yderligere eksisterende vandforsyningsledninger (se kortbilag fra Fors og LER-oplysninger)

2.4.3 Elforsyning

El bliver leveret af:
SEAS-NVE
Hovedgaden 36
4520 Svinninge
Tlf.: 70 29 29 29

Bemærk at der forefindes en eksisterende forsyningsledning fra SEAS-NVE og Fors lysledninger etc. på grunden (se kortbilag med LER-oplysninger)

2.4.4 Kloak og regnvand

Fors A/S
Betonvej 12
4000 Roskilde
Tlf.: 7020 2066
E-mail: fors@fors.dk

Bemærk at der forefindes en eksisterende spildevandsledning fra Rådmandshaven til Kildegården tværs igennem området. Ledningen er Ø 300 og ligger i en dybde på ca. 2,4 m – 3,1 m. Højeste del af ledningen er placeret mod syd. (se kortbilag fra Fors og LER-oplysninger) Denne spildevandsledning sløjfes. Der arbejdes på nuværende tidspunkt med flere løsningsmodeller hos Fors. Inden påbegyndelse af projekteringen til ny idrætspark, vil Fors have fastlagt, hvilken løsningsmodel der vælges. Arbejdet med omlægning af spildevandsledningen vil blive udført, styret og betalt af Fors. Vi forventer, at omlægningen enten udføres inden opstart af byggeri eller ifm. jordarbejder på idrætsparken.

Begge løsninger indbefatter, at spildevandsledning stoppes ved Rådmandshaven. Spildevand føres så enten; tilbage igennem ny ledning ved Starks grund eller via ny trykledning med tilhørende pumpestation ved Rådmandshaven, i sti mellem eks. kunstgræsbaner og stadion. Den eks. nedlagte spildevandsledning kan enten fjernes eller genbruges til dræn af hybridbanen. Udgiften til dette skal være indeholdt i totalentreprisen. Der skal påregnes, at totalentreprenøren skal deltage i koordineringsmøder med Fors og Roskilde Kommune ang. ovenstående løsninger.

Regnvand fra arealer nord for Rådmandshaven (stadion, hybridbane etc.) afvander til eks regnvandsledning nord for stadion ved Blegdammen. Regnvand fra fremtidig p-plads og ny kunstgræsbane syd for Rådmandshaven afvander til ny ledning til Møllehusvej via en pumpestation.

Der skal påregnes, at totalentreprenøren skal deltage i koordineringsmøder med Fors og Roskilde Kommune ang. ovenstående løsninger.

2.4.5 IT

- På hele stadion skal totalentreprenøren etablere en wifi-infrastruktur, der muliggør high-speed netadgang og betaling af services under kampe via mobiltelefon
- Til alle kommunale funktioner skal der trækkes fra Roskilde Kommunes internet.
- Forbindelsen skal trækkes fra teknikrum i det nye Idræts – og bevægelsescenter "Ribben" beliggende Kildegården nr. 1 til ny idrætspark. Forbindelsen skal trækkes under jorden.
- Roskilde Kommunes IT- vejledning for de kommunale m2 vedlægges som bilag.
- Totalentreprenøren skal trække ledninger frem i skinner eller skjult under nedhængt loft til accespoints.
- Roskilde kommune leverer accespoints og aktivt udstyr til teknikrum til de kommunale funktioner,

- Alle andre udgifter ifm. IT påhviler totalentreprenøren.

Bemærk at der forefindes eks. ledninger fra TDC etc. på grunden. (se kortbilag med LER-oplysninger)

2.5 Grundforhold

2.5.1 Servitutoplysninger

Landinspektørfirmaet LE 34 har i forbindelse med opmålingen af byggefeltet indhentet servitutoplysninger.
(Se bilag)

2.5.2 Funderingsforhold

Roskilde Kommune har udført en indledende, overordnet geoteknisk screening af grunden. De geotekniske prøver er udarbejdet af firmaet Geo A/S og er vedlagt som bilag.

- Rapporten består dels af 4 stk. prøver taget da man satte de 4 eksisterende lysmaster, dels af 1 stk. supplerende boring ved p-plads syd for fremtidigt stadion og 1 stk. ved den nye grund erhvervet fra Fors.
- Boringerne føres til 7 m under terræn (m u.t.)
- Der er ikke direkte konsistens mellem de nye borer og de gamle borer. Jordbundsforholdene veksler. Højest mulige funderingsniveau svinger mellem 1,2 m u.t. og 2,3 m u.t.
- Bemærk kommentarerne i rapporten ang. eventuel grundvandssænking ved udgravning under grundvandsspejlet. Da området til dels er et blødbundsområde skal nabohuses funderingsforhold undersøges inden der sænkes grundvand.
- De geotekniske prøver der er foretaget i den indledende screening, skal betragtes som repræsentative i konkurrencefasen.
- Totalentreprenøren skal udføre og betale de øvrige nødvendige geotekniske undersøgelser der skal foretages.

2.5.3 Forurening

Roskilde Kommune har udført en indledende forklassificering af den jord som forventes håndteret.

- Der er ikke udført undersøgelser hvor den eksisterende idrætspark ligger i dag. Det har ikke været muligt at finde nogle informationer om forklassificering fra byggesagen af den eksisterende idrætspark.

- Undersøgelsen har hovedsageligt dokumenteret, at jorden er uforurenet eller lettere forurenet. I enkelte prøver er der påvist kraftig forurening med tungmetaller og PAH'er. Region Sjælland er orienteret herom og er ved at tage stilling til om hele eller dele af arealet skal kortlægges som forurenet.
- Området ved den eksisterende idrætspark blev i 2012 afgravet for slaggeforurenet jord i forbindelse med etablering af ny kunstgræsplæne og er på den baggrund udgået fra kortlægning. En mindre del af matriklen (ved tribunerne) fortsat er V2-kortlagt.
- Region Sjællands vurdering vedrørende området vest for kunstgræsbanerne, hvor der i 2012 blev konstateret lettere forurening med kobber, er vedlagt.

Den gamle forsyningsgrund, i den østlige del af området, er kortlagt på vidensniveau 1 (V1). Kommunen har i 2016 udført en forureningsundersøgelse af ejendommen, hvor der er i overjorden flere steder er forurenet med kulbrinter, tungmetaller og PAH-ér. Der er generelt påvist en kraftig forurening med diesel og petroleum i grundvandet på den sydlige del af ejendommen, og en generel forurening med kulbrinter i grundvandet. Region Sjælland er orienteret herom, og skal tage stilling til om dele af ejendommen skal kortlægges på Vidensniveau 2 (V2). Undersøgelsen er vedlagt.

- Umiddelbart nordøst for projektområdet er påvist forurening med klorerede opløsningsmidler i poreluft og grundvand, som ikke er afgrænset mod projektområdet. Undersøgelsesrapport er vedlagt. Der skal derfor påregnes undersøgelser for afklaring af eventuel forurening i byggefeltet mod nordøst.
- Der skal søges tilladelse efter jordforureningslovens § 8 hos Roskilde Kommunes Miljøafsnit, som indhenter en udtalelse fra Region Sjælland. Der vil blive stillet krav til jordhåndtering, sikring mod kontakt med forurenede jord og indeklima i boliger, samt at offentlig indsats over for grundvandet ikke må fordyres.
- På baggrund af forklassificeringen har GEO A/S vurderet, at hvis de resterende prøver svarer til det niveau der er blevet forklassificeret vil et deponi af jord svare til ca. 5 millioner kr. ex. moms. Dette er ikke indeholdt opgravning eller kørsel af jord.

Arbejdsmiljø ifm. forebyggelse af forgiftninger:

- I tilfælde af tungmetallforurening, skal totalentreprenøren sikre at jordbunker der lægges i depot lægges med en barriere mod grundens terræn.
- Jordbunker i depot dækkes af, således at al kontakt med jorden undgås i tilfælde af færdene mennesker eller dyr.

- Der skal være opmærksomhed på, at tungmetaller, såsom bly, kan give forgiftninger ved direkte berøring. Når tungmetaller er indeholdt i luft som støvpartikler og reaktive ioner, kan de forgifte gennem luftveje og hudens overflade.
- Afvaskning før man forlader byggeplads, med arbejdstøj i aflukket pose og vasket eller rent arbejdstøj på inden næste arbejdsdag er et krav.
- Støvmasker med rette partikelbarriere skal benyttes.

2.5.4 Arkæologiske forhold

Ifølge Roskilde Museum, er der på nuværende tidspunkt ikke registreret jordfaste fortidsminder på arealet. Der er i 2012 lavet en forundersøgelse, hvor der blev gravet søgegrøfter, da kunstgræsbanerne lige vest for det ny stadion skulle anlægges, og her blev der ikke fundet noget af interesse.

Det er Roskilde Museums vurdering, at der er meget lille sandsynlighed for, at der findes væsentlige fortidsminder indenfor det angivne byggefelt. Der bliver derfor ikke udført yderligere prøveudgravninger indenfor det angivne areal.

Se medsendte § 25 udtalelse fra Roskilde Museum.

2.5.5 Opmåling af området

Der er, som en del af udbudsmaterialet, foretaget en opmåling af området samt omkringliggende bygninger, vejkoter, brønde etc. Opmålingen ligger i digital version i AutoCAD 2015 og er vedlagt som et bilag. Opmålingen er foretaget af landinspektørfirmaet LE 34.

Hvis totalentreprenøren ikke finder opmålingsmaterialet fyldestgørende, eller der ønskes yderlige opmålinger, skal udgiften til disse opmålinger være indeholdt i projektet.

Det er et krav til totalentreprenøren, at hovedafsætningen foretages af en landinspektør.

2.5.5 Nedrivning af den eksisterende idrætspark

Den eksisterende idrætspark med tilhørende tribuner, skure etc nedrives. Der er indhentet indskannede tegninger fra byggesagsarkivet til nedrivningsentreprisen. Der forefindes dog kun tegninger på eks. idrætspark og ikke på Wodhousehallen.

- Idrætsparken er opført i 1930'erne og år 2000.
- Wodhouse crossfit hal. skal nedrives.
- Eks lysmaster skal nedrives.

- FC Roskilde har deres administration i nogle pavillioner på grunden, disse forudsættes flyttet.
- De resterende bygninger, skure, hegn, belægnings etc. der skal nedrives for at kunne bygge den nye idrætspark og udearealer skal være indeholdt i entreprisen.
- Alle poster vedr. nedrivningen samt bortkørsel og bortskaffelse skal være indeholdt i totalentreprisen.

2.6 Disponering af byggegrunden i byggeperioden

2.6.1 Byggeplads

Totalentreprenøren skal i sit tilbud indeholde alle udgifter forbundet med etablering og drift af byggeplads.

- Herunder hegn, lys, køreplader, forsyning til byggeplads etc.
- Totalentreprenøren skal i sit tilbud indeholde udgifter til vejrlig og vinterforanstaltninger.
- Der kan indrettes byggeplads, hvor der skal etableres fremtidige p-pladser, samt hvor boldbanen etableres.
- Totalentreprenøren skal påregne at deltage i koordineringen af byggepladsforhold med Roskilde Kommune og brugerne af området.

2.6.2 Brug af boldbaner etc. i byggeperioden

Totalentreprenøren skal, som det første og senest 3 måneder efter opstart på byggepladsen, levere en kunstgræsbane med træningslys uden varme i banen. Banen skal leve op til DBU krav til 1.div med banestørrelse (72x111m) midlertidige lysmaster med 500 lux (eller til enhver tid gældende krav) på banen, samt midlertidig spillerboks (2x12 personer).

- Der skal etableres 300 siddepladser på en midlertidig tribune.
- Der skal være højtaler og lyd, resultattavle med ur og stilling
- Videoplatform 4m² overdækket midtfor banen og naturlig aflukning af stadion
- 2 x omklædningsrum 50m² med toilet og vask og plads til massagebriks til divisionshold. Bad skal være med 6 brusere.
- 2 x dommeromklædning 12m² med bad og toilet og håndvask
De to omklædningsrum og dommeromklædning skal være tæt på kunstgræsbanen, der skal spilles 1.div på.
- 4 x omklædning med bad og toilet til RB à 30m².
- 2 x omklædning med bad og toilet til FCR à 30m².
- Toiletvogn og urinaler til kampafvikling i 1.div; 6 wc til damer og 6 wc til herrer, samt 6 urinaler.

Placering af omklædningsrum aftales nærmere med Roskilde Kommune.

3. Tilbudte løsninger til brug for evaluering

Tilbudte løsninger 1-11 er i prioriteret rækkefølge. Tilbudte løsninger 12-29 er ikke i prioriteret rækkefølge, jf. udbudsbetingelsernes pkt. 9.

De tilbudte løsninger er følgende:

Tilbudt løsning nr.	Tilbudt løsning - Beskrivelse	Er denne løsning en del af tilbuddet? (ja: sæt X)	Henvisning til relevant dokument og afsnit i tilbuddet, hvori opfyldelsen af løsningen er beskrevet
1	Større kommunale omklædningsrum til elitehold i sydtribune.		
2	3 ekstra omklædningsrum i sydtribune		
3	Kommunalt taktikrum i sydtribune		
4	Kommunalt fjerndepot til Roskildes Elitehold		
5	Større kommunale depoter i sydtribune		
6	Større kommunale depoter i vesttribune		
7	Er omklædningsrum til elitehold indrettet med de ønskede funktioner; spa, koldtvandsbassin, etc.		
8	Aflevering af kommunale funktioner og udearealer i fuldt funktionsdygtigt superligastation tidligere end 23 måneder efter opstart byggeri		
9	Aflevering af ny kunstgræsbane med tilhørende faciliteter før opstart byggeri		
10	Er lounge etableret til 500 personer		

11	Er lounge indrettet med de ønskede funktioner såsom foldevægge, stoledepot og anretterkøkken		
12	Bandereklamer hele vejen rund langs alle 4 tribuner i en højde af 1,2 m		
13	Er der indarbejdet bæredygtige tiltag såsom solceller eller lign.		
14	Er der etableret altan til boligerne i forslaget		
15	Er fællesarealer til boliger placeret centralt så de er tilgængelige til mange boliger		
16	Er materialer i boliger robuste men med et "hjemligt udtryk" der nemt kan skifte og vedligeholdes		
17	Er badeværelser og køkkener til boliger indrettet funktionelt		
18	Er foyer indrettet med højt til loftet (mere end 4 meter)		
19	Er facadematerialer robuste, funktionelle og vedligeholdelsesvenlige		
20	Er facaderne varieret i forskellige materialer		
21	Er funktioner i stueetager i syd – og vesttribune udadvendte funktioner med store glaspartier		
22	Er indgange synlige og fremhævet i facaderne		
23	Indeholder tilbuddet "reverse kamera" platforme og kamera platform bag målene		
24	At forsinkelser af regnvand etableres så vedligeholdelsesfrit som muligt		
25	Er plads ved cafe insitustøbt beton		
26	Er der i forslaget etableret permeabelt asfalt på stier		
27	Er p-plads begrønnet ekstra udover krav		
28	Er belysning i master suppleret af anden belysning		

	som f.eks. pullert, up-light etc.		
29	Er installation let tilgængeligt for vedligeholdelse.		



ROSKILDE
KOMMUNE

Nybygning
Totalentreprise

Ny Idrætspark



Byggeprogram
Fokuspunkter og kommunale funktioner

April 2018

Indholdsfortegnelse

Side:

3 Fokuspunkter

4

- 3.1.1 Arkitektonisk kvalitet
- 3.1.2 Lys
- 3.1.3 Støj
- 3.1.4 Sikkerhed og evakuering
- 3.1.5 Billetsystem
- 3.1.6 Højtaleranlæg
- 3.1.7 Materialer i gangarealer og andre offentlige arealer

4 Funktionelle krav

10

- 4.1.1 Rumoversigt
- 4.1.2 Banen
- 4.1.3 Tribuner, sæder og overdækning
- 4.1.4 Omklædning afd. 1
- 4.1.5 Omklædning afd. 2
- 4.1.6 Vaskerum
- 4.1.7 Depoter og boldrum omk. afd. 1
- 4.1.8 Klublokale med taktikrum og mødelokale
- 4.1.9 Depoter og boldrum omk. afd. 2
- 4.1.10 Taktikrum omk. afd. 2
- 4.1.11 Fysio/lægerum
- 4.1.12 Salgsboder
- 4.1.13 Teknikrum til kommunale funktioner
- 4.1.14 Kontrolrum/speakerrum
- 4.1.15 Videoovervågning
- 4.1.16 Platforme til TV kamera
- 4.1.17 Spillerbokse og spillertunnel
- 4.1.18 Toiletter til tilskuere
- 4.1.19 TV studie og OB vogn
- 4.1.20 Antidoping rum
- 4.1.21 Presserum
- 4.1.22 Førstehjælpsrum til tilskuere
- 4.1.23 Lokale til delegeret
- 4.1.24 Rengøringsrum til kommunale funktioner
- 4.1.25 Depot til banevedligehold

5 Udearealer

28

- 5.1.1 Udearealer generelt
- 5.1.2 Afløbskoefficient
- 5.1.3 P-pladser og kørebane
- 5.1.4 Stier og pladser
- 5.1.5 Beplantning
- 5.1.6 Grønt areal mod nord.
- 5.1.7 Kunstgræsøvebane
- 5.1.8 Belysning
- 5.1.9 Inventar: Bænke og affald
- 5.1.10 Beredskab, herunder tryghed og terrorsikring

6 Energi, arbejdsmiljø, indeklima

6.1 Energi 36

- 6.1.1 Energiramme
- 6.1.2 Energitiltag
- 6.1.3 Forbrugsmålere

6.2 Indeklima 37

- 6.2.1 Generelt
- 6.2.2 Henvisninger
- 6.2.3 Termisk indeklima
- 6.2.4 Indendørs luftkvalitet
- 6.2.5 Akustisk komfort
- 6.2.6 Visuel komfort

7 Bygningsbeskrivelse 39

- 7.1.1 Adgang til installationer
- 7.1.2 (02) Kvalitet
- 7.1.3 (04) Fugtisolering
- 7.1.4 (05) Udtørring

7.2 (1) Bygningsbasis 41

- 7.2.1 (10) Jordbundsforhold
- 7.2.2 (12) Fundamenter
- 7.2.3 (13) Terrændæk
- 7.2.4 (14) Dræn
- 7.2.5 (15) Kloak og regnvand

7.3 (2) Primære bygningsdele 43

- 7.3.1 (21) Ydervægge
- 7.3.2 (22) Indervægge
- 7.3.3 (23) Dæk
- 7.3.4 (24) Trapper og ramper
- 7.3.5 (27) Tage
- 7.3.6 (28) Øvrige primære bygningsdele

7.4 (3) Kompletterende bygningsdele 44

- 7.4.1 (31) Ydervægge, komplettering
- 7.4.1 (32) Indervægge, komplettering
- 7.4.2 (33) Dæk, komplettering
- 7.4.3 (34) Trapper, komplettering
- 7.4.4 (35) Lofter, komplettering
- 7.4.5 (36) Tage, komplettering

7.5 (4) Overflader 45

- 7.5.1 (41) Udvendige vægoverflader
- 7.5.2 (42) Indvendige vægoverflader
- 7.5.3 (43) Gulve, overflader
- 7.5.4 (44) Trapper og ramper, overflader

- 7.5.5 (45) Lofter, overflader
- 7.5.6 (47) Tage, overflader

7.6 (5) Ventilation og VVS 47

- 7.6.1 Generelt
- 7.6.2 (50) VVS-anlæg, terræn
- 7.6.3 (52) Afløb og sanitet
- 7.6.4 (53) Vandinstallation i bygning
- 7.6.5 (56) Varmeinstallation i bygning
- 7.6.6 (57) Ventilationsanlæg
- 7.6.7 (58) Brandsikring
- 7.6.8 (59) Automatik

7.7 (6) El og mekaniske anlæg 55

- 7.7.1 (60) Generelt
- 7.7.2 (61) Elforsyning
- 7.7.3 (62) Udvidelsesmuligheder
- 7.7.4 (63) Føringsveje
- 7.7.5 (64) Beskyttelse
- 7.7.6 (65) Installationsområder
- 7.7.7 (66) Hovedledninger
- 7.7.8 (67) Gruppeledninger
- 7.7.9 (68) Belysningsanlæg
- 7.7.10 (69) Styring af lys
- 7.7.11 () Udendørs belysning
- 7.7.12 () Sikkerhedsbelysning
- 7.7.13 () Kraftinstallationer
- 7.7.14 () Særintallationer
- 7.7.15 () Potentialudligning
- 7.7.16 () IT-systemer
- 7.7.17 () Forbrugsmålere
- 7.7.18 () Generelt for sikringsanlæg
- 7.7.19 () ADK-/AIA-anlæg
- 7.7.20 () ABA-/varslingsanlæg
- 7.7.21 () ITV-system

7.8 (7) Inventar 62

- 7.8 (7) Inventar
- 7.8.1 (72) Tavler og skilte

3 Fokuspunkter for Roskilde Kommune

I den følgende tekst er beskrevet en række fokuspunkter. Baggrunden for at fremhæve nogle punkter er den inddragelsesproces, der har været med brugere, naboer og andre interessenter.

3.1.1 Arkitektonisk kvalitet

Med den ny Roskilde Idrætspark ønskes et byggeri, der evner at sammensætte de forskellige funktioner i det nye stadion i et helstøbt arkitektonisk udtryk, og som er udført i et moderne og nutidigt arkitektonisk formsprog, der tåler at blive set i sammenhæng med

Roskildes andre 'katedraler' som Kara, Danmarks Rockmuseum og Domkirken.

Byggeriet vil have to facader – en indre orienteret mod boldbanen og en ydre orienteret mod den omkringliggende by.

I udformningen af den ydre facade ønskes særligt fokus på at skabe et markant byggeri af en høj arkitektonisk kvalitet, der udviser forståelse for sin beliggenhed centralt i Roskilde By og som står ved sin skala og sin primære funktion som fodboldstadion.

Der lægges vægt på:

- Udformning af de udvendige facader og valg af facadematerialer skal medvirke til, at den samlede bebyggelse opleves som et sammenhængende byggeri på tværs af de funktionelle opdelinger. Der skal være fokus på kvalitet, æstetik og design i materialevalget.
- Byggeriet ved variationer i facaden evner at tilpasse sig den lokale bymæssige sammenhæng og skabe meningsfyldt samspil med den omkringliggende arkitektur.
- Stueetagen fremstår imødekommende, og specielt stueetagen mod Rådmandshaven og mod stiforbindelsen langs kunstbaner mellem Rådmandshaven og Kilegården fremstår aktive og udadvendte i samspil med tilstødende udearealer. Facadematerialerne kan variere i robusthed alt efter, hvor højt de er placeret.
- Indgange til stadion fremstår imødekommende og i god sammenhæng med de omgivende ankomstarealer.

I udformningen af den indre facade ønskes særligt fokus på at skabe et klart sammenhængende indre rum, der sætter rammen om gode oplevelser og møder mennesker med fodbolden som omdrejningspunkt.

Der lægges vægt på:

- Publikumsorienterede funktioner, som sidde- og ståpladser på tribuner, vip-lounge, salgsboder og adgangsveje for publikum mv., er orienteret optimalt og bliver det centrale billede og ikke vinduer til evt. erhvervslokaler.
- Salgsboder med opholdsarealer er orienteret mod banen, så de kan bidrage til liv under hele kampene.
- Funktioner, som ikke har anvendelse og sammenhæng med anvendelsen af stadion, fremstår tydeligt underordnede i oplevelsen af den indre facade og må på ingen måde opleves som en bagside.

I udformningen af udearealer ønskes fokus på at skabe attraktive byrum og forbindelser, som indbyder til ophold og aktivitet og skaber gode interne forbindelser og sammenhænge med de omkringliggende idrætsbaner og byområder.

Der lægges vægt på:

- Træer og beplantning integreres i det omfang, det er muligt for at fastholde områdets grønne og rekreative karakter.
- Udearealer skal henvende sig til både idrætsparkens brugere, gæster og lokale borgere i aktiviteter, funktioner, æstetiske og rumlige rammer.
- Udearealer skal etableres med gode forbindelser, aktiviteter og funktioner, der skaber kobling mellem Idrætsparken og lokalområdet.

3.1.2 Lys

Det er målsætningen, at det nye anlæg skal kunne levere tilstrækkelig og effektiv belysning ved brug af baneanlægget til træning og til fodboldkampe. Samtidig skal det begrænse de gener, som omgivelserne vil opleve, når belysningsanlægget er i brug.

Lyspåvirkning af omgivelserne vurderes i henhold til Miljøzone E3 i DS/EN 12193 Lys og belysning – Sportsbelysning.

Det samlede belysningsanlæg skal opdeles i to særskilte installationer; en installation for træningsbelysning og en installation for kampbelysning.

Kampbelysning

Belysningsanlægget skal kunne opfylde DBU's belysningskrav for kampe på Superliga-niveau. Da kravspecifikationerne for belysning fra DBU ikke er udtømmende, suppleres med udvalgte anbefalinger fra "*Guidelines and Recommendations for Floodlighting for all UEFA Competitions*" fra 2004. Anlægget til kampbelysning skal indrettes med henblik på begrænsning af gener for boliger i omgivelserne. Ved den detaljerede tekniske projektering af anlægget skal der gennem valg af armaturer og afskærmning på armaturerne ske en optimering og begrænsning af påvirkningen.

Master til kampbelysning skal udføres efter geometri som anvist i "*Guidelines and Recommendations for Floodlighting for all UEFA Competitions*" (2004).

Belysningsanlægget til kampbelysning skal opfylde følgende belysningskrav:

- Belysningsstyrke på banen (målt horisontalt): $E_h = 1400 \text{ lx}$ (med mulighed for at dæmpe lyset ned til 1000 lx og 500 lx).
- Regelmæssighed på banen: $U \geq 0.70$
- Blændingsværdi for spillere: $GR \leq 50$
- Krav for kameraoptagelse (målt vertikalt): $E_v = 1000 \text{ lx}$

- Regelmæssighed for kameraoptagelser: $U \geq 0.60$
- Lysspild på boligfacader i omgivelserne skal som udgangspunkt opfylde: Maksimal værdi = 10 lx (Miljøzone E3, øvre værdi)
- Blændingsforhold – Miljøpåvirkning på boligfacader i omgivelserne skal som udgangspunkt opfylde: Maksimal værdi = 10.000 cd (Miljøzone E3, øvre værdi)
- I det omfang at de to krav jf. Miljøzone E3 ikke kan opfyldes, skal leverandøren med lystekniske beregninger og beskrivelse af tekniske løsninger dokumentere, hvorledes anlægget er optimeret til begrænsning af gener ved boliger i omgivelserne. Dokumentationen skal omfatte beregning af den lyspåvirkning, der vil være i omgivelserne fra det færdige anlæg.
- Kampbelysning skal monteres på master med en højde på maksimalt 35 meter. Dette betyder, at midtpunktet for gitterkonstruktionen, som holder alle armaturer, ikke må overstige en maksimal højde på 35 meter, og at den samlede højde på både mast og armaturer ikke må overstige en maksimal højde på 40 meter.

Træningsbelysning

De lystekniske beregninger for træningsbelysning skal udføres med henblik på at overholde nedenstående belysningskrav:

- Belysningsanlægget til træning skal udføres med armaturer, der placeres under udhæng eller tilsvarende 14,5 meter over banen hele vejen rundt. Overkant af armaturer må ikke placeres i en højde, der overstiger 14,5 meter.
- Belysningsanlæggets armaturer skal være afskærmet i alle retninger omkring baneanlægget.
- Transparente støjskærme i stadionanlægget skal i fuld højde udstyres med en mørklægning i form af persienner eller tilsvarende. Der skal som option fremlægges et forslag til en løsning, hvor denne mørklægning er udformet, så den kan åbnes i dagtimerne.

Belysningsanlægget til træning skal opfylde følgende belysningskrav:

- Belysningsstyrke på banen (målt horisontalt): $E_h = 250$ lx (med mulighed for at dæmpe lyset ned til $E_h = 125$ lx).
- Regelmæssighed på banen: $U \geq 0.60$
- Blændingsværdi for spillere: $GR < 50$.
- Lysspild på boligfacader i omgivelserne: maksimal værdi = 2 lx (Miljøzone E3, nedre værdi)
- Blændingsforhold - Miljøpåvirkning: maksimal værdi = 1.000 cd (Miljøzone E3, nedre værdi)
- Leverandøren skal med lystekniske beregninger og beskrivelse af tekniske løsninger dokumentere, hvorledes anlægget opfylder de

stillede krav. Dokumentationen skal omfatte beregning af den lyspåvirkning, der vil være i omgivelserne fra det færdige anlæg.

Ny boliger i stadionanlægget

Boliger og hotelværelser, der integreres i stadionanlægget, må ikke udsættes for en lyspåvirkning fra stadionanlæggets belysningsanlæg, der overstiger kriterierne for miljøzone E3 på facader med vinduer til beboelsesrum. Dette krav kan kræve, at beboelsesrum enten vender mod de ydre facader eller, at der anvendes vinduesløsninger med mulighed for afskærmning.

- Leverandøren skal med lystekniske beregninger og beskrivelse af tekniske løsninger dokumentere, hvorledes dette krav opfyldes.

Ny kunstgræs træningsbane

Der skal installeres et belysningsanlæg, som kan levere henholdsvis 250 lx og 125 lx på banen.

Der er følgende tekniske krav:

- Belysningsstyrke på banen (målt horisontalt): $E_h = 250$ lx (med mulighed for at dæmpe lyset ned til $E_h = 125$ lx).
- Lysspild på boligfacader i omgivelserne skal som udgangspunkt opfylde: Maksimal værdi = 10 lx (Miljøzone E3, øvre værdi)
- Blændingsforhold – Miljøpåvirkning på boligfacader i omgivelserne skal som udgangspunkt opfylde: Maksimal værdi = 10.000 cd (Miljøzone E3, øvre værdi)
- Leverandøren skal med lystekniske beregninger og beskrivelse af tekniske løsninger dokumentere, hvorledes anlægget

Belysning på udearealer

- Belysningen skal være tryghedsskabende og funktionsrelevant i forhold til udearealers brug, færdsel, parkering og adgangsforhold.

Følgende ønskes:

Gadebelysning og sti- eller parkbelysning ved stadions facader kan være med integrerede løsninger såsom facade-, loft- eller belægningsintegrerede og fastmonterede belysningskilder.

Se endvidere punkt 5.1.8 Belysning

3.13 Støj

Rambøll har udarbejdet en rapport ang. støj. (se medsendte bilag)

- Lydkrav i bygningsreglement såsom trinlydsniveau, luftlydisolation etc. skal overholdes.
- Totalentreprenøren skal dokumentere ved beregninger og tekniske specifikationer, at støjkrav inde i boliger, fællesrum og på udearealer overholdes.

- Alle krav i medsendte støjrapport skal overholdes. (se specielt afsnit 10)

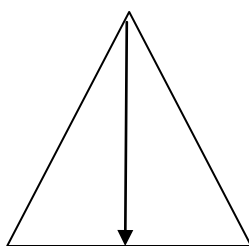
3.1.4 Sikkerhed og evakuering

Det er et krav at:

- Tilskuere ikke opnår mulighed for adgang til spillepladsen.
- Tilskuerpladserne skal være opdelt i separate områder med egen indgang, således at tilskuerkapaciteten pr. område er kendt og kan kontrolleres ved indgangen.
- Der skal være separat indgang ude fra stadion til hvert separat område og så tilstrækkeligt i antal, at smidig ind- og udgang i videst muligt omfang opnås. Der skal etableres de nødvendige arealer omkring stadion for at sikre optimal sikkerhed.
- Adgang til og fra stadion og på stadion for spillere og officials er separeret fra tilskuere.
- Adgangsforholdene skal muliggøre kropsvisitering af tilskuere for farlige genstande, flasker, kanonslag mv., som ikke må medbringes på stadion.
- Indgang skal have videoovervågning.

Følgende model anbefales.

En tilskuer ad gangen sluses ind, herefter er der mulighed for og plads til, at 5 personer kan kropsvisitere tilskuer. Efter endt visitation scannes billet. Det betyder, der skal være plads som herunder anført



En tilskuer sluses ind

5 personer visiteres

Billetter scannes

Det er meget vigtigt, at flugtveje og faciliteter udformes optimalt, så der ikke opstår panik under en evakuering.

3.1.5 Billetsystem

Brugerne leverer og etablerer et fuldt funktionsdygtigt billetsystem ved alle indgange, som bruges til kamp.

3.1.6 Højtaleranlæg

- Totalentreprenøren skal etablere et fuldt funktionsdygtigt højtalersystem, der kan styres fra kontrolrummet, hvor stadionspeaker vil befinde sig. Se punkt 7.7.20

- Anlægget anvendes primært til at orientere tilskuerne om forhold i forbindelse med den idrætsbegivenhed, de er kommet for at overvære. Herudover kan der opstå situationer, hvor det er nødvendigt at give tilskuerne besked om evakuering.
- Lydstyrken i højttalerne skal være på et niveau og i en kvalitet, så informationer fra højttalere tydeligt kan høres.
- Anlægget må ikke være underdimensioneret i forhold til geometrien på stadion.
- Som bilag til konkurrencen skal der vedlægges produktbeskrivelse og evt. datablad samt referencer.

3.1.7 Materialer i gangarealer og andre offentlige arealer

- Gulvoverflader skal være robuste og rengøringsvenlige.
- Materialer skal generelt være egnet til det miljø, hvor materialet indbygges og vælges med hensynstagen til intenst brug, stort slid og vandalisme.
- I gangarealer skal gulvoverflader etableres som fx fliser eller malet beton.
- Det skal i valget af overflader indtænkes, at i visse områder har mange brugere fodboldstøvler på.

4. Funktionelle krav

4.1.1 Rum oversigt

Der er udarbejdet en rumoversigt over kommunale rum og funktioner. I skemaet er angivet, om et rum/funktion er et krav eller et ønske samt minimums nettoarealer. Skemaet er vedlagt som bilag. Tilbuddet skal indeholde et arealskema svarende til ovenstående skema med angivelse af netto- og samlet bruttoareal.

4.1.2 Banen

Totalentreprenøren skal:

- Projekttere og etablere et komplet drænsystem med hoveddræn, detaildræn, brønde med sandfang og evt. andre elementer, som kræves af myndighederne frem til tilslutning på anvist tilslutningslokalitet
- Foranledige drænprojekt godkendt af relevant offentlig myndighed
- Projektet skal tage hensyn til de stedlige grundvandsforhold, basisjordens beskaffenhed og evt. stillede myndighedskrav
- I projektet redegøres for valg af drænrør, pakningsmateriale og metode for lægning af rør. DS 2077 er gældende.
- Dræning skal udføres på råjordsplanum

Vandingsanlægget

Vandingsanlægget skal kunne sikre en jævnt dækkende og effektiv vanding af hele spillefladen på 68 m x 105 m.

Totalentreprenøren skal:

- Indhente vilkår og betingelser fra den stedlige vandforsyning i forbindelse med projektering og etablering af vandingsanlægget
- Sikre at anlægget dimensioneres ud fra forudsætninger om vandmængder, pumpestørrelser, dysetryk og sprinklere samt deres placeringsangivelse på banen og redegøre for vandingsdækningen på banerne og herunder forventet vandforbrug og dysetryk.
- Der skal sikres en ensartet vandingsdækning af spillefalden med pop-up sprinklere placeret langs banekant og med mindst 6 sprinklere i spillefladen
- Der skal projekteres og etableres et tryksat PE ledningsanlæg med hovedledninger placeret uden for spillefladen 60-70 cm under færdig terræn og detailedninger frem til trykforøgeranlæg og fra trykforøgeranlæg frem til tilslutningssted (fællesstik til stadion). Rør samles med elmuffesvejsning.
- Der etableres særskilt vandmåler til banevandingsanlægget.
- Pop-up sprinklere forsynes med fastgjort kunstgræs på oversiden, og der etableres mulighed for finjustering af sprinklere i forhold til færdig baneoverflade
- Udføre og dokumentere trykprøvning af ledningsanlægget med rørens nominelle driftstryk i mindst 12 timer uden tryktab.
- Der skal projekteres og etableres trykforøgerstation placeret i samme teknikrum som anvendes til banevarmeinstallation. Station skal indeholde trykstødssikring, nødvendige signalgivere, afspæringsventiler og nødvendig eltilslutning fra udtag i teknikrum. Pumpe skal kunne serviceres uden at der tages tryk af vandingsanlægget.
- Alle rørledninger og sprinklere i baneanlægget skal kunne tømmes om vinteren. Pumpearrangementet skal derfor være forsynet med de nødvendige antal studser og aftapningshaner, der muliggør tømning af hele anlægget vha. trykluft.
- Kontrollere og dokumentere ydelse, vandingsdækning og ensartethed på det udførte vandingsanlæg
- Vandingsanlægget skal kunne køre med to samtidige sprinklere
- Sprinklere skal via styretavle kunne styres individuelt, og der skal kunne vælges og fastlægges flere driftscyklusser, herunder forprogrammeres til min. 1 uges vanding. Herudover skal styringspanelet kunne programmeres til varierende vandingsperioder for de enkelte sprinklere, således at driftspersonalet selv kan definere vandingstid fx ud fra erfaringer om kastevinde, fremherskende vindretning etc. Anlægget skal kunne fjernbetjenes via mobiltelefon samt på brugervenligt styrepanel i teknikrum
- Afholde driftsinstruktion for driftspersonale med gennemgang af anlæggets funktion og betjening

- Udfærdige beskrivelse af anlæggets funktion og betjening på dansk og afleveret i pdf-format.

Baneopvarmning

Totalentreprenøren projekterer og etablerer et indkørt banevarmeanlæg, der som minimum skal kunne opvarme banearealet på 72 m x 111 m incl. sikkerhedszone. Banevarmeanlægget skal opfylde DBU's krav. Opvarmningen baseres på returvarme fra Fors A/S og separate stikledninger føres til teknikrum.

Banevarmeanlægget skal have en kapacitet, så banen kan holdes frostfri året rundt. Dimensioneres efter -15 grader udetemperatur.

Jordtemperatur i 10 cm dybde maks. 10 grader C.

Anlægget placeres i teknikrum sammen med vandingsanlæg.

Teknikrummet kan være fælles med øvrige installationer for Roskilde Kommunes arealer.

Generelle vilkår for tilslutning og installationer fra Fors A/S skal indhentes og overholdes. Det er aftalt med Fors A/S, at der ikke betales investeringsbidrag i forbindelse med returledningen.

Totalentreprenøren skal:

- Sikre nødvendige tilladelser for etablering af banevarmeanlægget hos myndighederne
- Indhente vilkår og betingelser fra den stedlige fjernvarmeforsyning i forbindelse med projektering og etablering af banevarmeanlægget
- Projekttere og etablere et opvarmningssystem i banefloden, der sikrer en ensartet og jævn opvarmning af hele banefloden. Der skal redegøres for fordelingen af varme i banen, fordelingsprincip for varmemedie, valg af varmemedie, valg af rørtype på detailrør og hovedledninger, type af rørsamlinger, placering og etablering af rør, valg og placering af afspærringsmuligheder og andre foranstaltninger til sikring af anlæggets drift og funktion. Varmeslanger i banefalden opdeles i min. 3 sektioner, der hver skal kunne afspærres.
- Hovedledninger skal placeres uden for spillefloden
- Udføre og dokumentere trykprøvning af samtlige rørsystemer med rørens nominelle driftstryk i mindst 12 timer uden tryktab.
- Projekttere og etablere komplette varmetekniske installationer i teknikrum for forsyning af varmeanlægget i banefloden herunder rørsystem af sømløse stålrør, pladevarmeveksler, pumpeanlæg med frekvensstyret asynkronmotor med luftkøling og signaludgange, ekspansionssystem, energimåler motorventiler, afspærringsventiler, sikkerhedsventiler, skidtsamler, effektivt automatisk udluftningssystem af varmeinstallation, isolering af rør i teknikrum. Der redegøres for styringsprincip, tilslutning til fjernvarmeforsyning og tilslutning til baneflade. Der udarbejdes oversigtsdiagram for hele installationen. Det skal sikres, at støj og vibrationer overholder lovgivningens mindstekrav. Konstruktioner indendørs i korrosionsklasse 3, overfladebehandling, fastgørelser,

bæringer m.v. beskrives. Rørsystemer, instrumenter og signalgivere beskrives.

- Der udføres tør og våd afprøvning af hele varmeanlægget incl. baneinstallationer, efterspænding.

Totalentreprenøren skal projektere og etablere komplet el- og CTS-installation af banevarmeinstallationen herunder nødvendige styre- og krafttavler. Overvågningsdata og styring af anlægget skal kunne foretages fra CTS-anlæg for stadion. Der udføres forslag til drifts- og alarmgivning til CTS-anlæg. Der skal min. etableres 5 stk. varmfølere i jord. Som minimum skal der kunne styres/vises signal for:

- Pumpefejl
- Føler temperatur/fejl ved anvendelse af varmfølere i jord
- Høj/lav fremløb/returløb temperatur
- Aflæsning og høj/lav jordtemperatur ved varmfølere
- Aflæsning af tryk og høj/lav alarm
- Styring af setpunkter
- Frem - og returfølere ved veksler

Der redegøres for system (hardware/software) og styringsprincip af det samlede banevarmeanlæg samt udføres el-dokumentation og automatikbeskrivelse indeholdende:

Komponent- og motorliste

Hovedstrømsskema

Digitalskema inkl. endelig CTS-lister

Tilslutningsskema

Tegning af tavleforside

Bundmontagetegning af tavle

Funktionsbeskrivelse for det samlede leverede udstyr

El-installationstegninger

Oplæg til signaler/parametre, der udover det i nærværende udbudsmateriale bør indgå i overvågningsanlægget

Komplet P & I-diagram for det samlede leverede udstyr

Afholde driftsinstruktion for driftspersonale med gennemgang af anlæggets funktion og betjening, når anlægget er afprøvet og indkørt. Udfærdige beskrivelse af anlæggets funktion og betjening på dansk afleveret i pdf-format

Hybridgræs og vækstjord

Totalentreprenøren projekterer og etablerer en hybridgræsbane i høj kvalitet.

Banen skal anlægges med Trifoliumgræsfrø eller lignende.

Al vækstjord skal tilføres banefladen fra ekstern specialproducent.

Banen skal etableres med kuvertprofil med sidefald på 7 o/oo. "Størrelse" af kuvert aftales med bygherre.

Totalentreprenøren skal:

- Projektere og etablere egnet vækstjord på banefloden på 72 m x 111 m inkl. sikkerhedszone. Tykkelse af lag skal være 30 cm. I projektet redegøres for valg af vækstjordstype, og der fremlægges sigte- og teksturanalyse. Bygherre forbeholder sig ret til at fremkomme med krav om modifikationer til den forslåede vækstjord. Generelt skal forskrifter og anbefalinger fra European Turfgrass Laboratory eller tilsvarende følges i samråd med kunstgræsleverandør. Der redegøres for arbejdsprocesser for udlægning, jordbearbejdning, gødsning og afretning af vækstjord. Krav til volumenvægt for indbygget jord er 1,60 g/cm³, hvilket skal eftervises.
 - Vækstjord skal efter gødsning overholde følgende gødningstal

Rt:	6,2 – 6,8
Pt:	3 – 5
Kt:	12 – 15
Mgt:	8 – 10
Cut:	3 – 5
Mnt	3 – 5
Lt:	< 2,0 mS (ledningstal)

CaCo₃- indholdet må ikke overstige 5 %. Skal eftervises ved analyse før levering.

- Projektere og etablere hybridgræsbelægningen. Der skal redegøres for type og sammensætning af kunstgræs, indbygningsmetode, jordbearbejdning, græssåning, valg af græssorter fra anerkendt leverandør, beskrivelse og udførelse af drift af bane frem til aflevering af bane til bygherre. Etableringskrav af brugbar og slidstærk græsoverflade er 4 måneder. Afholde driftsinstruktion for driftspersonale med gennemgang af anlæggets funktion og betjening, efter at hele banevarmeanlægget er fuldt afprøvet og indkørt.
- Udfærdige beskrivelse af banens pleje på dansk omfattende plejetiltag umiddelbart efter bygherres overtagelse og almindelig fremtidig drift afleveret i pdf-format

Entreprenøren skal stille 5 års-garanti på græs og kunstgræs.

Servicevej

Totalentreprenøren projekterer og etablerer en servicevej rundt om banearealet der udgør 72 m x 111 m incl. sikkerhedszone. Servicevej kan evt. afrundes i banehjørner for lettere kørsel i sving.

Totalentreprenøren skal:

- Projektere og etablere servicevej i ca. 3 meters bredde afgrænset af kantsten mod baneareal og på servicevejens yderside. Kantstenskotehøjde aftales med bygherre.
- Ud over servicevejen skal der være den nødvendige plads til kørsel med lift samt brand og redningskøretøjer.

- Servicevej udføres med bundopbygning med bundsikringsgrus, stabil grus, begge VD kv. II. Belægning på servicesvej er 8 cm tykke beton belægningssten i type aftalt med bygherre.

Teknik tilknyttet banen

- Totalentreprenøren skal levere og placere to resultattavler, så de er synlige for flest mulige tilskuere på stadion
- Resultattavlerne skal kunne vise stillingen og tiden i kampen samt kunne bruges som skærm for meddelelser, der kan styres fra kontrolrummet.
- På den ene skærm skal det være muligt at vise highlights fra kampen eller andet videomateriale.
- Størrelse på skærm skal være 25-30 m²

Som bilag til konkurrencen skal der vedlægges produktbeskrivelse og evt. datablad samt referencer.

Lysreklamer

- Totalentreprenøren skal etablere min. 15 meter LED bandereklamer på én langside modsat TV platform. Bandereklamerne skal være i en højde af 1,2 m.
- Totalentreprenøren skal klargøre til etablering af LED bandereklamer på de resterende sider samt langsiden i sin fulde længde.
- Lysreklamerne skal sikres mod stød fra bolde via plastdutter i stedet for net.

Som bilag til konkurrencen skal der vedlægges produktbeskrivelse og evt. datablad samt referencer.

Følgende ønskes:

Der er et ønske om, at der også kan etableres faste reklameskilte over LED bandereklamerne.

4.1.3 Tribuner, sæder og overdækning

Stadion skal have en kapacitet på 10.000 tilskuere.

- 3.000 af pladserne skal være siddepladser.
- Sæderne skal være nummereret.
- Sæderne skal være opklappelige, og gangen foran skal have en bredde på 80 cm.
- Sæderne skal være i forskellige farver og af plastic samt være af en kvalitet, så de ikke umiddelbart kan 'knækkes' af.

- De skal være i overensstemmelse med UEFAs folder "Sikkerhed på stadion" ved alle Superligakampe / UEFAs turneringskampe og således være:
- Fastgjort (fx til gulvet)
- Adskilt fra de andre sæder
- Komfortable (anatomisk udformning)
- Nummereret
- Have et ryglæn med en minimumshøjde på 30 cm målt fra sædet.
- Der skal være 5 cm luft rundt om sæderne, så de kan rengøres.
- Der skal være et udtag på hver tribune til højtryksrensere for rengøring af sæder.

De resterende pladser på stadion er ståpladser. Det er et krav at:

- Trin skal være robuste og skridsikre.
- Højden på trin skal være optimal ift. udsyn og anbefalinger for "safe standing" skal følges.
- Forkanter på trin skal forstærkes og markeres med kontrastfarve.

Totalentreprenøren skal etablere overdækning på alle tribuner.

- Overdækningen skal være i samspil med det arkitektoniske udtryk på stadion og fremstå så let som mulig.
- Det skal sikres, at overdækningen er dimensioneret for nødvendig last og nødvendig ophængning af fx lys og kan tåle normeret sne- og vindlast etc.
- Der skal være fokus på, at undersiden af overdækning bliver meget synlig fra tilskuertribuner, og derfor skal materialer og farver være så lyse som muligt.

Sektionering

- Stadion skal have mulighed for at blive adskilt i sektioner.
- Omkring afsnit til udeholdets fans skal dette afsnit have separat indgang samt være afskærmet i forhold til resten af stadion. Afskærmning skal være hegn med højde på 2,5m. Der skal fra dette hegn være en lomme på 2 meter, hvor der igen er et hegn på 2,5m.

Net udebaneafsnit

Omkring udebaneafsnit skal totalentreprenøren etablere et fintmasket net på 5x5cm. Net skal opsættes,

- så det sikrer mod genstande, der kastes mod banen
- Nettet skal være brandsikkert, og det anbefales, at det fastgøres til tribune og tag
- Farven på net skal være grønt, og styrken af nettet skal være stærkt og kunne modstå forsøg på ødelæggelse.
- Selve nettet skal ikke være tykt, da det vil formindske udsynsmulighederne

Naturlig aflukning af stadion

Der skal være en naturlig aflukning af stadion, således at stadion kan være lukket helt af.

Duer

Totalentreprenøren skal etablere tiltag såsom 'støjsender', der generer duerne, så der undgås problemer med redebygning og fugleklatter under udhæng på stadion.

4.1.4 Omklædningsafd. 1 (vesttibune)

- Der skal etableres min. 7 omklædningsrum til spillere samt 4 stk. omklædningsrum til dommere i omklædningsafdeling 1.
- Der skal etableres 6 stk. brusere i alle omklædningsrum i omklædningsafdeling 1.

4.1.5 Omklædningsafd. 2 (Sydtribune)

Der skal etableres 2 stk. dommeromklædning iht. DBU krav (se rumoversigt) Udover krav fra DBU til størrelser og antal af rum i rumoversigt, er der følgende ønsker:

Omkledning til hjemmehold:

- Omklædning til hjemmehold ønskes større (ca. 120 m²) end DBU krav på 50 m².
- Der ønskes min. 8 stk. brusere, koldtvandsbassin, spabad samt plads til 2 stk. motionscykler, 1 løbebånd og 2 stk. behandlerbrikse i rummet.
- Der ønskes 2 stk. pissoirer i badet let afskærmet.
- De aflåselige skabe ønskes i dette rum placeret over spillernes plads (Chelsea modellen). Spillerbåsene skal være hævet op fra gulv. Der skal etableres skabe til 25 personer.

Omkledning til udehold:

- Omklædning til udehold ønskes lidt større (ca. 55 m²) end DBU krav på 50 m²
- Der ønskes 8 stk. brusere og massagebænk.
- Der ønskes 2 stk. pissoirer i badet let afskærmet
- Der ønskes etableres skabe til 25 personer hævet op fra gulvet.

Ud over DBU krav (se medsendte bilag) ønskes 3 stk. ekstra omklædningsrum på hver 30-40 m². Disse rum kan benyttes til antidopingrum, rum til førstehjælpere til tilskuere samt lokale til delegeret, der er et DBU krav under divisionskampe.

Generelt for alle kommunale omklædningsrum

I alle omklædningsrum (undtagen de 2 stk. til ude – og hjemmedivisionshold) skal der etableres:

- Bænke og knager og et mindre antal aflåselige skabe (ca. 20 stk.) i 2 etager med elektronisk låsesystem.

- Adgangen til omklædningsrummene skal udføres således, at de omklædende ikke kan iagttages, når døren til omklædningen åbnes.
- I forbindelse med omklædningsrummene skal der forefindes toilet med håndvask. Håndvasken skal være så dyb, at man kan fylde en drikkedunk. Dør til toilet skal være med adgang fra omklædningsrummet og ikke fra bruserum.
- Omklædningsrummene skal være inddelt i en bruseafdeling og en omklædningsafdeling. I bruseafdelingen skal der være klinker på gulv med jævnt fald mod afløb og fliser på vægge helt til loft. Afløb skal kunne håndtere granulat fra kunstgræsbanen uden at stoppe til.
- Der skal etableres min. 6 brusere.
- I omklædningsafdelingen skal der være fliser på gulvet. Vægge og gulve skal kunne spules pga. granulat fra kunstgræsbanen. Der skal være afløb i gulvet.
- Der skal etableres et behørigt antal eludtag til opladning af mobiltelefoner, tv-skærme, projektor etc. Endelig placering og antal af disse aftales nærmere i nøje samråd med brugere
- Alle elarmaturer skal være indbygningsarmaturer i nedhængt loft.

4.1.6 Vaskerum

Der skal etableres et vaskerum i tilknytning til omk. afd. 1.

- Vaskerummet skal have plads og eludtag til 4 industrivaskemaskiner og 4 tørretumblere. Tørretumblere skal have aftræk til det fri.
- Der skal etableres den nødvendige tavleopbygning, forsyningskabler og stiktyper til funktionen.
- Maskinerne skal være placeret langs væggen og hæves på sokkel.
- Der skal være sorteringsplads og foldeplads med mulighed for hæve/sænkefunktion.
- Gulv og vægge skal være rengøringsvenlige og kunne spules pga. granulat. Der skal etableres gulvafløb med jævnt fald mod gulvafløbet i hele rummet. Afløb skal kunne håndtere granulat uden at stoppe til.
- Der skal opsættes reolplads med hylder til spillernes tøj

Vaskemaskiner og tørretumblere indkøbes af bygherre.

4.1.7 Depoter til omk. afd. 1

Der skal etableres depoter til omklædning afdeling 1.

- Rummene skal være opvarmede
- Gulvbelægning skal være fliser eller beton.

Boldrum

- Der skal etableres plads til opbevaring af bolde. Rummene kan etableres under tribuner.
- Rummene skal være opvarmede
- Gulvbelægning skal være fliser eller beton.
- Både depot og boldrum skal ventileres, så er ikke opstår fugtproblemer.

4.1.8 Klublokale

Klublokalet skal bruges til ophold, fælles arrangementer og socialt samvær.

- I tilknytning til klublokalet skal der etableres et anretterkøkken med tilhørende lille depot.
- Køkkenet skal udstyres med plads til 2 stk. fryseskabe, ovn, 4 kogeplader med emhætte, hurtig opvaskemaskine (18 minutter) og 3 køleskabe. Brugere af klublokale indkøber selv hårde hvidevarer.
- Til klublokalet skal der være 2 stk. toiletter med adgang via et forrum. I forrummet skal der være en vask, hvor det er muligt at fylde en drikkedunk.
- Klublokalet skal kunne mørklægges til fremvisning af TV/video, og der skal etableres den nødvendige solafskærmning for at undgå overophedning.
- Der skal være adgang til det fri til vareindlevering og udeservering/ophold.
- Oplukkelige facader eller store døre i facader skal sikre, at udeservering bliver naturligt.
- Gulvoverfladen skal have fokus på rengøringsvenlighed og være linoleum eller lign. Loftet skal være et nedhængt akustikloft.
- Der skal etableres et behørigt antal eludtag til opladning af mobiltelefoner, tv-skærme, projektor etc. Endelig placering af disse aftales nærmere i nøje samråd med brugere
- Klublokalet skal have en synlig placering evt. på hjørnet mod Rådmandshaven.

- Der skal etableres en terrasse eller plads ved klublokalet, så medlemmer kan trække ud om sommeren. Udearealer ved klubben skal indrettes, så det bliver naturligt at opholde sig der med fx læ og siddemuligheder.
- Skiltningen, der henviser til klublokalet, skal være tydelig og let læselig på lang afstand.

Taktikrum og møderum ved klublokale

I forbindelse med klublokalet skal der etableres et taktikrum og et møderum med mulighed for at opsætte en storskærm og projektor.

- Begge rum skal kunne mørklægges.
- Gulvoverfladen skal have fokus på rengøringsvenlighed og være linoleum eller lign. Loftet skal være et nedhængt akustikloft.
- Der skal etableres et behørigt antal eludtag til opladning af mobiltelefoner, tv-skærme, projektor etc. Endelig placering af disse aftales nærmere i nøje samråd med brugere
- I mødelokalet skal der være plads til et mødebord til 20 personer. Løst inventar leveres af bygherre.

Følgende er ønsker:

I taktikrum kan der evt. laves en trappeopbygning i rummet, så spillere kan sidde her og ikke skal flytte rundt på løse stole.

4.1.9 Depoter og boldrum omk. afd. 2

- Der skal etableres depot og boldrum til omk. afd. 2 i sydtribunen. For indretning se punkt 4.1.7.

Der ønskes endvidere et opvarmet fjerndepot evt. under tribuner.

4.1.10 Taktikrum omk. afd. 2

Der er et ønske om, at der etableres et taktikrum til omklædningen i sydtribunen. For indretning se punkt 4.1.8.

4.1.11 Fysio/lægerum

- Der skal etableres et fysiorum med plads til 2 stk. brikse. Fysiorum må gerne være i forbindelse med rum til delegeret samt det store omklædningsrum.

4.1.12 Salgsboder

Der skal placeres 2 stk. salgsboder ved hver tribune på langsiderne og 1 stk. på hver endetribune.

Til hvert salgssted skal der være:

- Et mindre anretterkøkken med plads til tilberedning/opvarmning af den nødvendige mad. Det kunne fx være kogekar, brødrister samt friturefaciliteter til pomfritter etc.

- Der skal være plads til 2 stk. køleskabe og 1 stk. fryseskab samt mulighed for opbevaring i skabe etc. Hårde hvidvarer og køkkenmaskiner leveres af bygherre.
- Der skal være køkkenvask med varmt og koldt vand samt separat håndvask af hensyn til hygiejne.
- Der skal etableres den nødvendige ventilation, så rummet undgår overophedning.
- Der skal etableres gulv afløb og gulv skal kunne spules. Overflader på gulv og vægge skal være rengøringsvenlige.
- Der skal etableres det nødvendige antal eludtag samt den nødvendige tavleopbygning, forsyningskabler og stiktyper.
- Boderne skal have en skydeserveringslåge, der kan låses efter brug, af en længde på ca. 6 meter.
- Salgssteder skal placeres strategisk og let tilgængelige. De må ikke kunne blokere gangarealer, hvor tilskuerstrømmene bevæger sig.
- Boderne skal så vidt muligt placeres, så publikum fra køen til boden kan følge med i kampen.

Samlet depot til salgsboder

Der skal etableres et samlet depot til alle salgssteder.

- Rummet skal have plads til 2-3 stk. fryseskabe. Hårde hvidvarer leveres af bygherren.
- Der skal etableres et fuldt funktionsdygtigt kølerum på min. 4 x 3 m med hylder på hver side.
- Der skal etableres den nødvendige tavleopbygning, forsyningskabler og stiktyper til funktionen.
- Der skal være gode forhold for vareindlevering.
- Der skal forberedes til et tankrum til øl, samt slanger til fadølsanlæg på hovedtribunen. Carlsberg oplyser, at der skal trækkes den nødvendige strøm, vand og etableres afløb. Til de resterende salgsboder på de andre tribuner vil øl blive leveret i fustager.
- Totalentreprenøren skal, i projekteringen, koordinere specifikationer til tankrum i samarbejde med en leverandør som f.eks. Carlsberg.

4.1.13 Teknikrum til kommunale funktioner

Teknikrum skal disponeres således:

- At installationerne sikres god tilgængelighed.
- Teknikrum skal brandsektioneres i henhold til gældende lovgivning.
- Teknikrum skal have indvendig adgang og direkte adgang fra det fri af hensyn til udskiftning af store komponenter.
- Rumtemperaturen i teknikrum skal holdes mellem 15 og 30 °C. Dette skal opnås primært ved isolering af varmegivende komponenter, og sekundært ved mekanisk ventilation.
- Teknikrum skal være vel disponeret, således at de enkelte komponenter kan serviceres uden pladsen er for trang.
- Der skal ved projekteringen disponeres for etablering af varmtvandsbeholder til forsyning af Roskilde kommunes arealer.
- Endvidere skal der etableres ny/nye veksler med pumper til forsyning af bygningen med varme til nyt radiatoranlæg, strålevarmepaneler og gulvvarmeanlæg samt til varmeklader i ventilationsanlæg.
- I teknikrummet skal der være plads til styrepaneler for evt. pumpebrønde og undertavler for tilslutning af CTS-anlægget og eltavler.
- Der etableres spulehaner over gulv samt rengøringsvask.
- Der skal etableres gulvafløb til udslamning af varmtvandsbeholder. Gulvafløbet skal udføres med P-vandlås og have en størrelse på min 300 x 300 mm med en dybde på 200 mm.
- Der skal være gulvafløb i teknikrum for VVS samt ventilation. Der må ikke være synlige afløbsrør på gulv.
- Ventilationsrum skal udføres som selvstændige teknikrum i henhold til gældende normer.
- Alle kommunale funktioner skal forsynes fra teknikrummet. Alt efter placering af de kommunale funktioner skal der evt. etableres flere teknikrum.

4.1.14 Kontrolrum/speakerrum

Der skal etableres et kontrolrum til stadionspeaker samt den person, der skal håndtere bandereklamer og resultattavler

- Rummet skal placeres på sydtribune midtfor, så der er frit udsyn til stadion og evt. fremskudt, så hele banen er synlig.
- Fra rummet styres al kommunikation som fx alarmering af brandvæsen samt varsling og evakuering af tilskuere.

- Totalentreprenøren skal levere og etablere lyd anlæg se afsnit 3.1.5 og 7.7.20
- Rummet skal være ca. 25 m².
- Der skal etableres et behørigt antal eludtag samt nødvendig tavleopbygning, forsyningskabler og stiktyper til al teknik. Endelig placering af disse aftales nærmere i nøje samråd med brugere

4.1.15 Videoovervågning

Totalentreprenøren skal etablere og levere et fuldt funktionsdygtig videoovervågningssystem, der kan overvåge alle områder, hvor tilskuerne kan opholde sig.

- Som bilag til konkurrencen, skal der vedlægges produktbeskrivelse og evt. datablad samt referencer.
- Alle udearealer omkring stadion og indgange til stadion skal overvåges. Der skal være specielt fokus på indgange i overvågningen
- I toiletområde skal der ikke være opsat kamera.
- Rummet til videoovervågning skal placeres i forlængelse af kontrolrum/speakerrum.
- Alle kameraer skal være forbundet med en skærm i kontrolrummet.
- Der skal ved skiltning eller på anden tydelig måde orienteres om, at TV-overvågning finder sted.
- Udgifter til lagringsudstyr/optagemedier mv. skal være indeholdt i totalentreprenørens tilbud.

4.1.16 Platforme til TV kameraer (For specifikationer se bilag)

Der skal etableres tre platforme:

Hovedplatform:

- 1 stk. hovedplatform på 10 m² der er overdækket og placeret i 16m højde. Platformen skal placeres midt for banen i forhold til længderetningen.
- Hovedplatformen skal placeres på nordtribunen, så der filmes mod sydtribunen, hvor der vil være flest tilskuere.
- Hovedplatformen skal være minimum 7meter bred x 3 meter dyb.

Off-site platforme:

- 2 stk. mindre "off-site platforme" skal være placeret ud for stregen til straffesparksfeltet.

- Offside kamera-plattformene skal være minimum 2 meter x 2 meter (gerne 3 meter x 3 meter) og skal kunne bære minimum 250 kg.
- Hvis der opsættes hegn på platformen, skal disse under TV produktion kunne foldes ned til en max højde på 60 cm.
- Plattformene skal gerne være i samme højde som hovedkamera-plattformen og være placeret i flugt med 16 meter linjerne.
- Der skal være nem adgang til og fra platformen – helst ikke gennem en stor publikumsmængde, da offside-fotograferne også betjener studiekamera, og de derfor skal kunne komme hurtigt frem og tilbage.

Generelt krav til platforme:

- Der skal være frit udsyn til alle fire hjørneflag, og der må ikke være søjler eller lysmaster i synsfeltet.
- Kameraplattformene skal være meget stabile, eftersom selv de mindste rystelser og vibrationer kan ses på tv.
- Adgang til platforme skal være spærret for uvedkommende.
- Der skal etableres en kablet "plug'n play" løsning til kameraer fra TV-platforme og direkte til OB vogne.

Udover de 3 TV-platforme ønskes "reverse kamera" og kamera bag målene.

Reverse kamera

Der er et ønske om, at der i forbindelse med nogle kampe opsættes reverse kamera – midtfor - modsat hovedkamera platformen.

Kameraplattformene skal være minimum 2 meter x 2 meter (gerne 3 meter x 3 meter) og skal kunne bære minimum 250 kg.

Kamera højt bag målene

Der er et ønske om, at der opsættes kamera højt bag mål. Kamera-plattformene skal være minimum 2 meter x 2 meter (gerne 3 meter x 3 meter) og skal kunne bære minimum 250 kg. Dette er ikke et krav fra DBU.

4.1.17 Spillerboks og spillertunnel

- Der skal etableres 2 stk. spillerbokse placeret midtfor på hver side af banen.
- Boksene skal placeres ved spillertunnellen.
- Spillertunnel skal være overdækket og ca. 2 meter bred.
- Hver spillerboks skal være overdækket, så spillere og trænere bedst muligt er skærmet for regn og have plads til mindst 13 stole/siddepladser.

4.1.18 Toiletter til tilskuere

For indretning af toiletter og sanitet se punkt 5.6.3

- Toiletterne placeres hensigtsmæssigt i forhold til tilskuerbelastningen på alle 4 tribuner.
- Der skal indrettes handicaptoiletter tæt ved handicaptilskuerpladser. Handicaptiletter skal indrettes med opklappelig pusleplads.
- Toiletterne indrettes iht. myndighedernes og DBU's krav. Der skal pr. 200 tilskuerpladser mindst være: 1 dametoilet, 1 herretoilet og 1 urinalplads.
- Der skal, udover toiletter til tilskuere etableres toiletter til omklædning, klublokale og café.
- Gulv- og vægoverflader på toiletter skal være klinker i minimum højde af 1,70 meter,
- Der skal være gulvafløb i alle rum. Hvis flere toiletter placeres samlet, skal der være gulvafløb i forrum, og der etableres fald til dette.
- Håndvaske skal være så dybe, at man kan fylde en drikkedunk. Der skal være 1 stk. håndvask pr. toilet og 1 stk. pr. 5 stk. urinaler.
- Toiletterne skal placeres, så der kan opstå kø ved indgangen til forrum, uden at det naturlige flow på stadion stoppes.
- Toiletterne skal være placeret så tæt ved tilskuerpladserne som muligt, og det skal være nemt og overskueligt at finde dem.
- God og tydelig skiltning skal sikre effektiv afvikling af "spidsbelastning" i pausen.

Der er følgende ønsker:

Toiletter til tilskuere ønskes indrettet med vindue ved urinaler så man kan stå og følge med i kampen, mens man er på toilettet.

4.1.19 TV studie og OB vogn (for specifikationer se bilag)

Der skal etableres et rum til TV studie.

- Rummet skal placeres højt, så der er frit udsyn til hele banen og stadion.
- Rummet skal være flerfunktionelt, så når det ikke er TV studie, kan det benyttes til andet formål.
- Rummet skal være min. 20 m² og indrettes hensigtsmæssigt. Ca. 6 meter bredde og 4 meter dybde 3,50 meter højde

- Der ønskes glasfacade på 3 sider og så stort vinduesfag som muligt.
- Der skal etableres parkeringsmulighed til OB-vogn og følgevogn. Arealet skal være min. 25 meter x 16 meter.
- Arealet til OB-vogn skal kunne indhegnes og placering af p-plads skal koordineres med et TV-selskab som f.eks. DR.

4.1.20 Antidoping rum

Dette rum er et krav fra DBU.(se medsendte bilag), men det kan være flerfunktionelt. Såfremt der ikke etableres ekstra omklædningsrum i sydtribuen som ønsket, skal dette lokale etableres.

- Rummet skal indrettes med; et separat venterum, et separat toilet, rindende vand, bord, 5 stole og et køleskab.
- I indretningen skal krav fra ADD (Anti Doping Danmark) følges. Både krav og anbefalinger/ønsker i "krav til indretning af faciliteter ved dopingkontrol" skal etableres.

4.1.21 Presserum

Der skal etableres et presserum på ca. 40m² med TV monitor, der kan vise kampen.

- Der skal centralt placeres 20 stk. arbejdspladser (Superliga) inde på stadion.
- Der skal være let adgang til presserum fra arbejdspladser og indgang til tribune fra presserum til arbejdspladser.
- Nødvendig strøm og Wifi opkobling skal være tilgængeligt til arbejdspladserne.
- Der ønskes separat indgang til stadion gerne sammen med VIP og sponsor (via foyer)
- Presse må ikke være sammen med VIP og sponsorer udover i foyer.
- Der skal etableres en mixedzone, som pressen har let adgang til.
- Der skal være adgang til min. 1 toilet

4.1.22 Førstehjælpsrum til tilskuere

Der skal kunne etableres et førstehjælpsrum. Såfremt der ikke er etableret ekstra omklædningsrum i sydtribune som ønsket, skal dette lokale etableres, da det er et DBU krav.

- Førstehjælpslokalet skal placeres tæt ved tilskuerarealet og helst med så direkte adgang til ambulancetilførslen som muligt.

- Lokalets størrelse skal være ca. 12 - 20 m² og være forsynet med en håndvask
- Rummet bør placeres i direkte forbindelse med et toilet.
- Der være mulighed for såvel intern som ekstern kommunikation (samtaleanlæg eller walkie-talkies og telefon).
- På adgangsdøren til lokalet skal der opsættes et skilt, der angiver, at det er et førstehjælpsrum.
- Der skal være plads til en undersøgelsesbriks, stole, et bord og et vægmonteret skab til opbevaring af førstehjælpsudstyr.
- Der skal være plads til en bære og et transportabelt genoplivningsudstyr.

4.1.23 Lokale til delegeret

- Der skal etableres et lokale til delegeret.

Lokalet kan være flerk funktionelt, såfremt der ikke er etableret ekstra omklædningsrum i sydtribune, som ønsket, skal dette lokale etableres. Rummet ønskes placeret i forbindelse med fysiorum.

4.1.24 Rengøringsrum kommunale funktioner

Der skal etableres rengøringsrum til at betjene alle etager og alle kommunale funktioner. Antal af rum afhænger af placeringen af de kommunale funktioner.

- Rummene skal indrettes med plads til 2 stk. rengøringsvogne (ca. 65 cm x 100 cm)
- Der skal være plads til en gulvvaskemaskine, som betjenes gående (ca. 125 cm x 75 cm)
- Der skal være plads til 1 stk. vaskemaskine og 1 stk. tørretumbler.
- Der skal i midten af rummet være et gulvafløb, der skal udføres med vandlås og sandfang, så afløb ikke stopper til og have en størrelse på min 500 x 500 mm med en dybde på 200 mm.
- På gulv skal der være skridsikre klinker, og vægge skal være beklædt med klinker i en højde af 1,70 meter.
- Der skal etableres en udslagsvask samt taphaner ved siden af.
- Der skal etableres eludtag 3 x 16 amp. til opladning af gulvmaskine samt 2 stk. 16 amp. eludtag til vaskemaskine og tørretumbler.
- Der skal etableres nødvendig tavleopbygning, forsyningskabler og stiktyper til rummets funktion.

- Rummene skal have tilstrækkelig udsugning, da opladning af maskine samt tørretumbler kan belaste luften i rummet.

4.1.25 Depot til banevedligehold

Der skal etableres et depot til maskiner og værktøj til brug af banevedligehold.

- Rummet skal være uopvarmet og med en frostsikret hane til tapning af vand.
- Rummet skal være 75-100 m².
- Der skal etableres nødvendig tavleopbygning, forsyningskabler og stiktyper til rummet.
- Der skal være plads i portåbninger, således at maskiner kan køre ind i depotet.
- Fra depotet og ind til banen skal der etableres en kørevej med den nødvendige bredde på åbninger uden markante terrænspring. Den præcise hældning og udformning af kørevej aftales i samarbejde med det firma, der skal vedligeholde banen.

5 Udearealer

5.1.1. Udearealer generelt

I medsendte lokalplanforslag er udearealer og parkering beskrevet. P-pladser, cykelparkering og udearealer skal etableres iht. lokalplanen. Derudover stilles følgende krav:

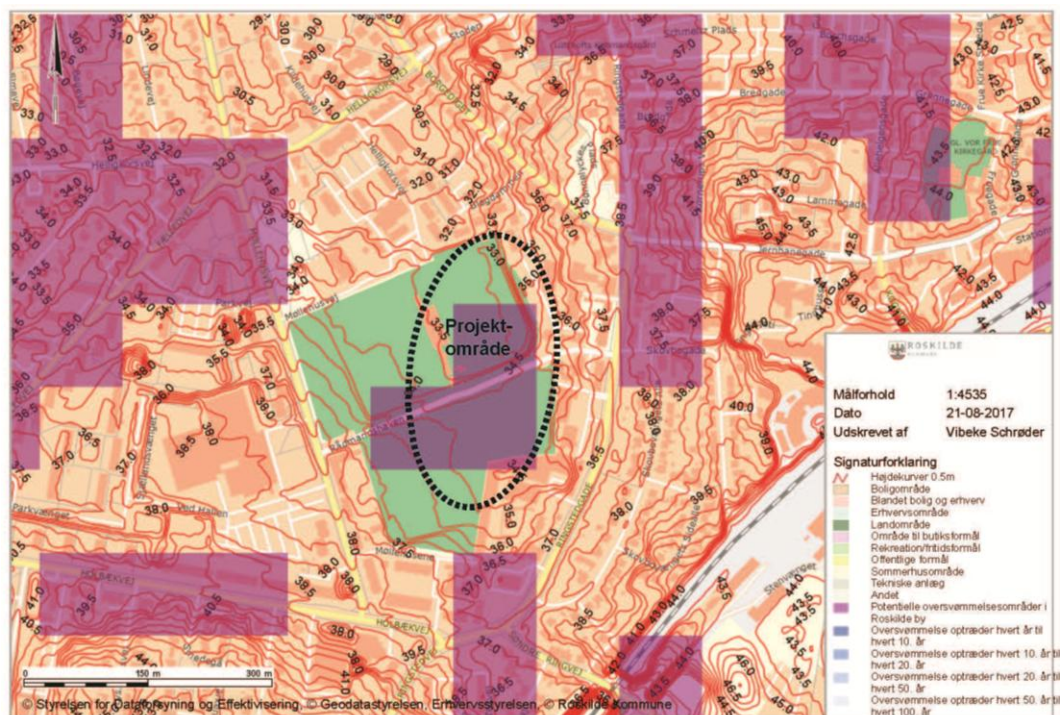
- På medsendte kortbilag, med entreprisegrænse markeret med rødt, skal totalentreprenøren forestå alt nedrivning, nyopførelse og nyanlæggelse til nøglefærdigt stadion og udearealer.
- Anlægget skal indeholde miljøvenlige og bæredygtige løsninger, der sætter fokus på forsinkelser af regnvand så oversvømmelser forebygges.
- Beplantning skal være hårdfør, tilpasset forholdene og vedligeholdelsesvenlig.

5.1.2. Afløbskoefficient

Afløbskoefficienten for entrepriseområdet (se medsendte kortbilag med entreprisegrænse markeret med rødt) skal være maksimalt 0,6.

- Dvs. at det forudsættes, at entrepriseområdet efter anlæg samlet vil bortlede maksimalt 60 % af overfladevandet. De resterende 40 % skal tilbageholdes, opstaves og nedsives på stedet gennem timer og dage.
- Der skal separatkloakeres på området. Fors flytter eks. kloakledning under bygninger og banen.

- Området skråner og falder med 4,5 m fra det sydvestlige hjørne til det nordøstlige. (se GIS kortuddrag herunder). Det naturlige fald betyder, at det meste regnvand vil nedsive i terræn eller opsamles omkring de lavere områder. Midterdelen af Rådmandsvejen ved hovedadgangen til stadion er et lokalt lavpunktsområde, hvor regnvand naturligt vil opsamles.
- Der skal i udformningen af bygninger, udearealer samt belægninger være fokus på, at der skal indarbejdes forskellige LAR- løsninger (Lokal Afledning af Regnvand). Mulige løsninger kunne være; konstrueret opstuvning, grøfter, regnvandsbede eller forsinkelsesbassiner.
- I områder med forurening er permeable belægninger på arealer, som anvendes til lokal opsamling og tilbagehold af overfladevand, ikke hensigtsmæssigt, da dette vil kunne medføre en koncentreret nedsivning. I områder med forurening, bortfalder krav om permeable belægninger, og der stilles i stedet krav om udførelse af membran eller andet, som hindrer koncentreret nedsivning.
- Efter aflevering af konkurrenceforslaget, skal projekteringen af LAR løsninger koordineres med Fors og Roskilde Kommune.



GIS kort med koter og klimamarkering som viser 10 års regnskyldspotentialet. Stadion og idrætspark området er det grønne i midten af kortet.

5.1.3. P-pladser og kørebane

Langs Rådmandshaven er der i dag parkeringspladser samt cykelparkering til stadion, boligbebyggelsen ved Møllehusvej og korttidsparkeringer til butikker ved Ringstedgade. Der skal etableres p-pladser og cykelparkering iht. krav i lokalplanen.

Nye p-pladser skal opfylde følgende krav:

- Parkeringsplads skal være med EI-ladestandere til minimum 2 el-biler.
- P-forhold skal imødekomme af - og påstigning fra busser i nærheden af hovedindgang ved tribuner og omklædningsrum samt af - og pålæsning af sportsrelateret udstyr. Udeholdets spillerbus skal kunne parkere i nærheden af omklædningsrummene til udeholdet.
- Der skal etableres 2 stk. faste taxaholdepladser.
- Der skal etableres parkering til 2 OB vogne tæt på stadion. Placering skal overholde max. længde på kabling etc.

Der stilles følgende krav til belægninger på p-plads og kørebane:

- Eksisterende granitkantsten skal genanvendes. Supplerende sten skal være som eksisterende; lys grå granit og i samme dimensioner; 30 x 12 x 100. Overkørsler skal etableres med brosten.
- Hvor kørebanen på Rådmandshaven er lavest, skal der etableres permeabel asfalt.
- Kørebaner på parkeringsplads skal etableres med permeable armerede betonsten. Permeable belægninger skal være med membran mellem bærelag med dræn og råjordsplanum.
- Flexareal (angivet i lokalplanen) skal være med fast, evt. permeabel belægning.

Der er følgende ønsker:

I p-båse ønskes grus i permeable armerede betonsten.
Den højereliggende del af kørebanen kan være med alm. asfalt med genanvendelse af standard bærelagsopbygning, alt efter om kvaliteten af laget er intakt efter rydning af den gamle asfalt.
Ødelagte bærelagsområder erstattes i hele vejens bredde.

5.1.4. Stier og pladser

Der stilles følgende krav til stier og pladser:

- Fællestier skal være i lys grå asfalt.
- Stien gennem grønt areal mod nord skal etableres som en 3 m bred fællesti i slotsgrus. Der skal etableres yderligere 2 m permeable belægningssten med muld og græs for at danne belægningsbredde som en tilkørselsvej for beredskabskøretøjer.

Der er følgende ønsker:

Der ønskes in situ støbt pladsknudepunkt ved hjørnet og opkoblingen til Kildegårdens in situ støbte betonstier. Der er et ønske om, at der etableres permeabel asfalt på stier.

5.1.5. Beplantning

Der stilles følgende krav til beplantning:

- Platantræet skal danne den overordnede karakter på den nye parkeringsplads og stien i området syd for Rådmandshaven. De nye plantantræer skal danne samhørighed med de eksisterende platantræer på Kildegården.
- Langs rådmandshaven plantes Bornholmsk Røn i nye træbede. Træer på parkeringspladser og langs veje plantes i str. 3 x omplantning og med et stammeomfang på 25-30 cm. Træer plantes med rodvenligt bærelag i et plantehul, som dræner vand godt nok, til at en spandfuld tømmes indenfor ½ time. Der skal være et drænlag i bunden bestående af grus, vandings- og ventilationsrør. Træet skal beskyttes og støttes med 3 stokke af FSC robinietræ, egetræ eller lærketræ med tværstiver for oven. Opbinding sættes således, at træets vækst fremmes bedst muligt. Stokke skal min. slås 90 cm i jord og række 120 cm over terræn og stå så tæt på træet og bankes i uden at skade træets rodklump. Al indpakning, inkl. sækkelærred og metalgitre, omkring rodklumpen fjernes efter sætning i plantehullet, inden plantehullet pålægges muld. Træet skal plantes med en hovedstamme i lod og vage og med rodhalsen i niveau med bedets afsluttende kote. Rodhalsen må ikke blotlægges eller dækkes af muld. Der skal være et saltværn opsat omkring træet om vinteren.
- Træhuller i befæstede områder skal være min. 20 m² i kørearealer med parkeringsbåse og min. 15 m² i sti eller fortovsarealer.
- Bøgehæk eller pur skal fortsat udgøre en indramning af boldbanerne på sydsiden af Rådmandshaven.
- Buske og små træer må ligeledes gerne anvendes i bede. Hassel skal prioriteres, men der er også muligt at plante bærmispel, æble / pære eller kirsebærkornel. I bede med uformel plantning (uden bøgepur eller hæk) er det et krav, at der sås en engplantning af blandede urtearter tilpasset bedets forhold i form af jordtyper, dræn, højde i terrænet, sol og skyggeforskel samt vind. Urterne og græsserne plantes i biotoper af minimum 20 og gerne med flere arters forskellighed.
- I regnvandsbede og områder uden kloak eller anden ledningsarbejde indenfor en radius af 30 m og dybde af 12 m

plantet pil og poppel. På de mere tørre områder af regnvandsbedet plantes birk og solbær.

- Området udenfor baner skal i sin helhed beplantes med en artsrigdom på minimum 35 plantearter.
- Bede ved kørebaner og parkeringsbåse skal være med kantsten sat i 12 cm højde for beskyttelse mod saltnings-skader.

Der er følgende ønsker:

Klatreplanter som bunddækker og/eller facadeplantning kan indgå i det nye stadions arkitektur.

Der ønskes bede på parkeringsplads med mindre høje træsorter som fx lind, ahorn, tempeltræ, eg og bornholmsk røn.

Det samlede muldvolumen til disse arter skal være 20 m³ og gerne mere.

5.1.6 Grønt areal mod nord

Udearealerne mod nord ønskes koblet rumligt, æstetisk og aktivitetsmæssigt til det kommende "aktivitetsstrøget" på Kildegården.

- Parken skal fungere som friareal til boliger, og skal anlægges så den lever op til krav til disse.
- Der skal indrettes varierede opholdsarealer med tanke på lys, skygge, åbne arealer og minde intime rum.
- Det ønskes, at der bliver en god forbindelse mellem parken, de nordøstlige offentlige områder med caféhjørne, stadionadgang og aktivitetsstrøg.
- Der skal etableres en pladsdannelse med mulighed for ophold og udeservering til café.

5.1.7 Kunstgræsøvebane

Totalentreprenøren skal anlægge en kunstgræsbane udenfor stadion. (Se kortbilag i lokalplan)

- Banens størrelse og opstribning skal opfylde DBU krav på 105 m x 68 m med et græsareal på 111 m x 72 m.
- Banen skal være opstreget iht. krav til kampe i Superligaen.
- Græsset skal anlægges efter matrixmodel.
- Banen skal kunne leve op til den test der er i FIFA quality Programme, som foretages hvert 1-2 år. (Se FIFA's hjemmeside)
- Banen skal hælde fra midten og ud mod sidelinjen i forhold til FIFA qualityprogram.

- Der skal etableres midlertidig belysning på 500 lux til afvikling af kampe i byggeperioden.
- Der skal efter endt byggeperiode etableres permanent belysning, der kan indstilles på 125 lux og 250 lux. Se afsnit om lys punkt 3.1.2

Vanding og opbygning

- Der skal være mulighed for at vande hele banen. Dyserne skal være placeret langs hver langside af banen.

Opbygningen udføres med følgende minimumskrav til opbygning af bærelag med toplag:

- 40-45 mm kunstgræstæppe
- 20-25 mm E-layer
- 150 Stabil grus
- 200 mm Bundsikringsgrus
- Drængrus 1/8
- Dræn
- Afrettet grusplanum
- Råjordsplanum
- Overfladevand skal håndteres, og overløb skal tilkobles regnvandskloak. Der kan evt. etableres faskiner og/eller forsinkelsesbassin under banen.

5.1.8. Belysning på udearealer

Der skal være belysning på veje, stier og parkeringsarealer.

- Udendørsbelysning skal koordineres med den nye anlagte belysning på Kildegården, så der er sammenhæng i design af lamper.
- Belysning på offentlig vej skal etableres som eksisterende master på Rådmandshaven. Masten skal være i galvaniseret stål
- På fællessti ved parkeringsplads og gennem grønt område mod nord skal der etableres belysning med mastehøjde 4 m. Lamper kan være som Nyxen eller lign. På fx parkeringspladsen må masten gerne bære flere lamper.
- Lyset skal primært være nedadrettet på fx kørevejen.
- Drift, vedligehold og pæreskift skal være billig og let tilgængelig.
- Det er et ønske, at lyskilden er justerbar i lux, dvs. niveauerne 1200 - 3-4000 lumen så lampen er med justerbar nedskruining om natten eller i tidsrum i døgnet, hvor der ikke er færdsel.

Der er et ønske om, at belysning i master suppleres med anden belysningsform, fx pullertbelysning, up lights, spotbelysning i jord langs stier eller gangarealer.

5.1.9 Inventar: Bænke og affald

- Totalentreprenøren skal etablere siddepladser svarende til omkring 5 stk. bænke. Picnic borde, bænke i genbrugsplast og antrasitgrå eller lysegrå.
- Roskilde Kommunes leverer affaldsspande i galvaniseret stål iht. kommunens driftsbeskrivelser.
- Cykelstativer skal være af galvaniseret stål (hverken malet eller pulverlakerede).
- Riste og dæksler skal etableres iht. Roskilde Kommunes driftsbeskrivelser.

Affald

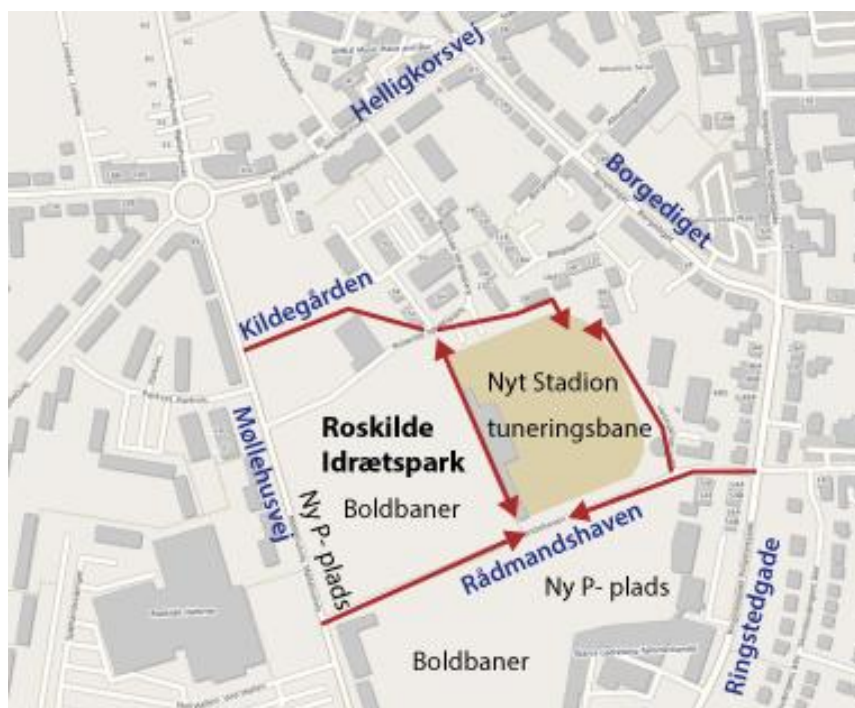
- I tilknytning til stadion stadion skal der etableres min. 40 stk. alm. 60 l containere.
- I tilknytning til ny kunstgræsbane skal der etableres min. 10 stk. alm. 60 l containere.
- Roskilde Kommune ønsker, at affaldsspande er grupperet med 5 stk. ad gangen nær indgange og pladsområder på både stadion og på kunstgræsbane. De 5 fraktioner skal være: Glas, papir, plastic, metal og 1 til restaffald i samme 60 l.
- Under kampe skal de faste affaldsbeholdere suppleres med mindre containere og små spande med ca. 20 l. i hver bænkerække.
- Ved kampe med op til 10. 000 tilskuere skal der afsættes plads til opsætning af midlertidige affaldsspande og containere på arealerne.
- Affaldsspande og daglig renovation til både klublokale, erhverv og nye kollegieboliger skal etableres iht. Roskilde Kommunes regler på området (se kommunes hjemmeside under affald og miljø).
- Det skal etableres nedgravede affaldscontainere til boliger i det nordlige grønne areal. Der skal etableres min. 14 nedgravede containere til boliger.
- Derudover container til cafeen, erhverv etc. der kan nedgraves eller bygges ind i konstruktionen.

5.1.10 Beredskab – herunder tryghed og terrorsikring

Planlægning af adgangsforhold, veje og alle udearealers skal følge gældende retningslinjer, regler og vejledninger.

- Der skal udarbejdes en fysisk formgivning, der tillader beredskabet at komme frem, stadion i at blive evakueret til nærliggende udearealer samt forebygger brand, ulykker, kriminalitet og terrorisme. Der skal i bygningsmassen være de nødvendige bredder og højder på åbninger så brand- og redningskøretøjer kan køre igennem.

Som en del af programmeringsfasen skal der ved dispositionsforslag inddrages en brandrådgiver samt en rådgiver ang. sikkerhed og crowdmanagement. Der skal gennemføres en kvalitetssikring med koordineringsmøder i dispositionsforslagsfasen med deltagelse af Østsjællands Beredskab og Roskilde politi lokalt, således at idrætsparkens kommende fysiske form og rammer integrerer gode beredskabspotentialer.



Beredskabstilkørselsveje potentialer er foretaget (se diagram med røde markører) og skal benyttes i videst muligt omfang og iht. beredskabsvejledningerne. Der kan benyttes grønne permeable belægninger til beredskabsveje.

Tryghedsskabende løsninger må gerne være integrerede planlægningsmæssigt og landskabsarkitektonisk med værdier, elementer og funktioner såsom:

- Gode naturlige overvågningsforhold skabt af arkitekturen og udearealernes formgivning. Tryghedsskabende arealer er kendetegnende ved gode flugtvejsmuligheder, oplyst, indbydende for mennesker at opholde sig i, med visuelt udsyn og overblik mv.
- Adgangskontrol for lastbiler primært med fx hæve-sænke pullerter.

- Adgangsforhold, veje, som er trafikdæmpende, proportioner og udformning, som giver gode trafiksaneringsforhold
- Værn om mennesker udenfor stadion imod påkørsler ved god planlægning af trafikale forhold og midlertidige opsætninger af fx ekstra værn, betonkanter ved arrangementer, dog er så få som muligt af ekstra opsætninger et ønske.
- Fysisk afgrænsning: Stadion område til ophold af tilskuere under kamp som er afgrænset og skærmet (af mure/væg/hegn) med mulighed for aflukning.
- Stadion skal kunne evakueres for tilskuere på 8 min. Et UEFA (Union of European Football Associations) krav til ethvert stadion.

6 Energi, arbejdsmiljø, indeklima og brand

6.1.1 Energiramme

Bygningen skal overholde energiramme i henhold til gældende bygningsreglement.

6.1.2 Energiltag

Hvis det kræver solceller at kunne overholde energirammen, kan der installeres solceller på tag i henhold til gældende lovgivning.

Solceller skal som minimum overholde følgende:

- Beregning af solcelleanlæggets ydelse.
- Materialeliste.
- Plantegning med anlæggenes endelige placering på tag inkl. placering af føringsveje.
- Plantegning af konstruktioner for solcelleanlæg og føringsveje.
- Statiske beregninger for konstruktioner på hhv. tag og stålkonstruktion.
- Detalje for montering af montagesystem på tagkonstruktion. Der skal her tages højde for minimering af kuldebroer og inddækninger sammen med tagmembran.
- Plantegning for faldsikringsplacering og statisk beregning for anlægget.
- Plan med fastgørelsespunkter for montagesystemer.
- Detalje for placering af føringsveje.
- Der udarbejdes tegninger med placering af alle samlinger.
- Der skal udarbejdes komplet el dokumentation og herunder udarbejdelse af tegninger med alle kabler/forbindelser/inddeling af komponenter anført/inddeling af strømkredse.
- Internetbaseret dataopsamling.

6.1.3 Forbrugsmålere

- Al energi, som anvendes af Roskilde Kommune, skal leveres fra separate afregningsmålere.
- Alle målere af anerkendt kvalitet og forsynet med kommunikationsudgange i form af fortrådet m-bus til dataopsamling. Dette gælder alle målere for el, vand og varme

Der skal for alle afregnings- og bimålere (el, vand og varme) etableres fjernaflæsningsudstyr, således at værdierne overføres til energiledelsesprogrammet "Min Energi".

Der skal som minimum leveres:

- Kontrolbokse
- Etablering af 230V forsyning til kontrolboksene
- Klargøring af målere
- Kommunikationsforbindelse mellem målere og kontrolbokse
- Opretning af målere på brugerflade i min energi

Der skal etableres separate målere på:

Lysmaster, varme i banen, fællesarealer, samt omklædning i vesttribunen og sydtribunen.

Ventilation:

Der skal etableres energimåler og elmåler i forbindelse med ventilationsanlæg. Værdierne skal overføres til energiledelsesprogrammet "Min Energi".

Centralvarme:

Energiforbruget (varme afregningsmåler) skal overføres til energiledelsesprogrammet "Min Energi".

Brugsvand:

Afregningmålere på vandstik og bimåler på koldt vandstilgang til varmtvandsbeholder. Vandforbruget skal overføres til energiledelsesprogrammet "Min Energi".

El:

Afregningmålere og diverse bimålere på elforbruget skal overføres til energiledelsesprogrammet "Min Energi".

6.2 Indeklima

6.2.1 Generelt

I det understående er krav til indeklima primært beskrevet som krav til kategori i normer for området. Opfyldelsen af anførte krav skal dokumenteres gennem kontrolmålinger af færdigt byggeri.

6.2.2 Henvisninger

Der henvises til følgende publikationer over emnet:

- Bygningsreglement.
- Dansk Standard DS/CEN/CR 1752 Ventilation i bygninger –
- Projekteringskriterier for indeklimaet.
- Dansk Standard DS 474, Norm for specifikation over termisk indeklima.
- Dansk Standard DS/ISO 7730, Termisk miljø.
- SBI-anvisning 130, Måling af termisk indeklima.
- DS 490:2007

- SBI-anvisning 196, Indeklimahåndbogen.
- Dansk standard DS/EN 15251

Hvis ikke andet er anført, er seneste udgave gældende.

- Myndighedskrav, herunder krav fra Arbejdsministeriet og Arbejdstilsynet, skal overholdes.
- Det skal sikres, at bidrag til indeklimaet fra eventuel ekstern forurening i jord og grundvand ikke overstiger de gældende grænseværdier, der er angivet i luftvejledningen, samt de retningslinjer der er fastsat i Miljøstyrelsens projekt nr. 12 1995 om jord og grundvand, "Toksikologiske kvalitetskriterier for jord og drikkevand".
- Kravspecifikationerne indgår som en væsentlig del af grundlaget for byggeriets projektering og udførelse. Ved byggeriets aflevering udgør de en del af grundlaget for kontrol af det færdige byggeri.
- Det forudsættes, at rådgiverne og totalentreprenøren løbende under projektforløbet vurderer de anførte krav og forudsætninger efter krav og forudsætninger i nærværende afsnit.

6.2.3 Termisk indeklime

Termisk indeklime skal overholde DS/EN ISO 7730 Kategori B.

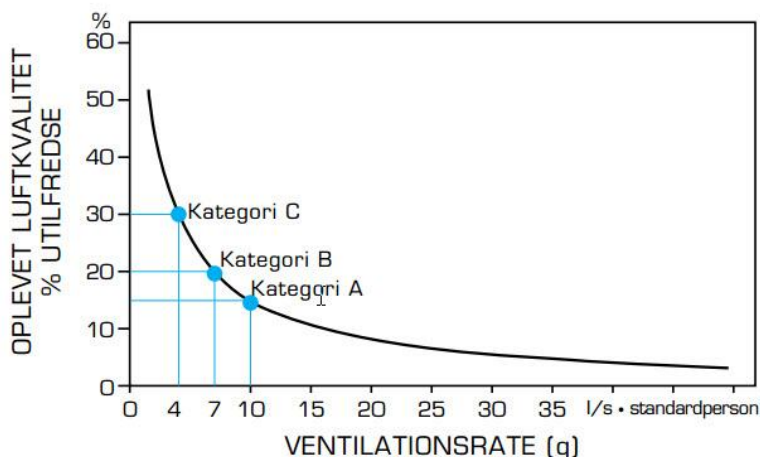
- Det påhviler totalentreprenøren at påvise om de anførte krav til termisk indeklime kan opfyldes gennem beregninger og kontrolmålinger foretaget på stedet.
- Som en del af kvalitetssikringen skal beregninger og forudsætninger for beregninger kunne fremlægges senest ved projektforslag.

6.2.4 Indendørs luftkvalitet

Det atmosfæriske indeklime skal overholde DS/CEN/CR 1752 kategori B

- Det påhviler totalentreprenøren at påvise om de anførte krav til atmosfærisk indeklime kan opfyldes gennem beregninger og kontrolmålinger foretaget på stedet.
- I tilbuddet skal det beskrives, hvilke luftmængder der er regnet med i de enkelte lokaler.

Som en del af kvalitetssikringen skal beregninger og forudsætninger for beregninger kunne fremlægges senest ved projektforslag.



6.2.5 Akustisk komfort

- Akustisk indeklima skal overholde DS 490 lydklasse B. Eftervisning ved beregning suppleret med måling (stikprøver).
- Det er et krav, at totalentreprenørens arkitektrådgiver benytter sig af en akustiker under udarbejdelsen af hele projektet.
- Som en del af kvalitetssikringen skal beregninger og forudsætninger for beregninger kunne fremlægges senest ved projektforslag.

6.2.6 Visuel komfort

Den visuelle komfort vurderes ud fra følgende indikatorer:

(1) Dagslys i rummene:

Dagslys i primære funktioner, såsom lounge, klublokale og presserum skal opfylde $DF > 1,0$ %.

(2) Udsyn

Når solafskærmningen er aktiveret, er der udsyn til de ydre omgivelser. Solafskærmning er dynamisk og forhindrer ikke udsyn, når der ikke er brug for solafskærmning.

(3) Farvegengivelse

Farvegengivelsesindeks for glas skal være $Ra \geq 95$

7.0 Bygningsbeskrivelse

7.1.1 Adgang til installationer

Lodrette installationsskakte skal udføres med inspektionslemme.

- Vandrette installationskanaler skal så vidt muligt være tilgængelige for inspektion i hele deres udstrækning.
- Såfremt vandrette vandbærende installationer ikke er tilgængelige, skal installationerne føres i foringsrør, således at eventuelle utætheder kan opdages og udskiftning af installationen kan foretages uden nedbrydning af bygningsdele.

- Alle rørinstallationer, der føres ind i bygningen, skal kunne afspærres umiddelbart, hvor forsyningen føres ind eller i skakte og ved afgreninger fra hovedrør og foran alle armaturer, radiatorer, udstyr etc.
- Alle rørstrækninger skal kunne aftappes og udluftes.
- Det skal ved projekteringen sikres, at der etableres acceptable plads og højder over nedhængte lofter og i skakte for servicering og evt. senere udvidelser.

Der ønskes let tilgængelighed for vedligeholdelse, reparationer og udskiftninger af alle installationer, derfor bør skjulte installationer undgås og i stedet placeres i tilgængelige installationsskakte / kanaler eller over demonterbare nedhængte lofter. Der skal især tages hensyn til placering af afspærrings- og strengreguleringsventiler.

7.1.2 (02) Kvalitet

Kvalitetssikringen skal som anført i udbudsbetingelserne udføres iht. Erhvervs- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 169 af 15. marts 2004, samt Eurocode 0-7, samt i "Ydelsebeskrivelser, Byggeri og planlægning 2012" punkt 3.4.6.

- I tilbuddet skal være indregnet alle ydelser til gennemførelse af den i udbuddet beskrevne kvalitetsstyring for såvel de udførende entreprenører som de projekterende rådgivere, herunder kvalificeret personel i fornødent omfang til registrering, kontrol og dokumentation. KS-personel må ikke have deltaget i udførelsen af det arbejde, der kontrolleres.
- Totalentreprenøren fremsender firmaets samt de projekterende rådgiveres kvalitetssikringshåndbøger til bygherrens orientering.
- Kvalitetssikringssystemet skal være baseret på fortrykte skemaer til registrering af arbejdets omfang og den udførte kvalitetskontrol.
- Entreprenørens samt de projekterendes kvalitetskontrol dokumenteres ved de af KS-personalet udfyldte og underskrevne skemaer, som afleveres til bygherren før delarbejder færdigmeldes.
- Alle dokumenter skal opbevares på byggepladsen og være tilgængelige for tilsynet. Kvalitetssikringsdokumentationen kan evt. baseres på BPS's kvalitetssikringsblanketter BPS-publikation nr. 106, august 1992.
- Vejrligsfølsomme arbejder skal så vidt muligt udføres uden for vinterperioden. I tilfælde af, at det er nødvendigt, at udføre

betonarbejder i vinterperioden skal retningslinjerne i SBI-anvisning nr. 125 "Vinterstøbning af beton" følges.

- Byggeriet skal i øvrigt overholde kravene til udførelse og tolerancer angivet i Dansk Byggeris håndbøger "Hvor går grænsen?".
- Totalentreprenøren skal betale og sørge for, at hovedafsætninger udføres af en landinspektør og skal dokumenteres i kvalitetssikringen. Afsætningsplaner etc. skal fremsendes til bygherren, inden arbejdet igangsættes.

7.1.3 (04) Fugtisolering

Det skal overalt sikres, at der ikke kan opstå fugt i konstruktionerne.

I øvrigt henvises til SBI-anvisning 224 "Fugt i bygninger".

7.1.4 (05) Udtørring

- Der skal afsættes tilstrækkelig tid og evt. udgifter til korrekt udtørring af råhuset, inden overfladebehandlinger eller belægninger påbegyndes. Det skal ligeledes sikres, at betongulve har en passende fugtighedsprocent, inden gulvbelægning påbegyndes.
- Det skal indarbejdes i kvalitetssikringsmaterialet, at der skal udtages fugtprøver inden overfladebehandling/belægning påbegyndes. Fugtprøver skal fremsendes og godkendes af bygherre.
- Kontrol udføres desuden ved at gennemgå rummene visuelt og ved at måle indholdet af sporer og kim. Lugten af råd, misfarvninger på byggelementer eller svampevækst er typiske tegn på angreb. Koncentrationen af kim og sporer i rumluften (iht. DS/EN ISO 16000 del 16-18) sammenlignet med koncentrationen i udeluften lægges til grund for en hygiejnisk evaluering.
- Ovenstående prøver skal forestås og leveres som en del af totalentreprisen.

7.2 (1) Bygningsbasis

7.2.1 (10) Jordbundsforhold

Der henvises til den geotekniske rapport udarbejdet af Geo A/S

- Jordarbejdet omfatter alle nødvendige ekstra geotekniske prøver, leverancer, arbejdsydelse, afdækninger, afspærringer, afstivninger, sikkerhedsforanstaltninger, bortkørsel af jord inkl. deponeringsafgifter til fuld færdiggørelse.
- I henhold til EC7 (DS/EN 1997-1:2007) skal der udarbejdes en geoteknisk projekteringsrapport. Rapporten fremsendes til bygherretilsynet i god tid inden gravearbejdet startes op.

7.2.2 (12) Fundamenter

- Sokler, hvor terrænet ligger højere end 100 mm under overside terrændæk, skal fugtisoleres.
- Totalentreprisetilbuddet skal omfatte fundering til funderingsniveauer, som anført i geoteknisk rapport og de efterfølgende prøver rapporten angiver der skal foretages, når der foreligger et projekt.
- Der ydes ikke ekstrabetaling for yderligere geotekniske prøver
- Alle fundamentsudgravninger skal besigtiges og dokumenteres af en geotekniker. Geotekniske rapporter fra besigtigelserne skal alle fremsendes til bygherretilsynet i god tid inden støbearbejdet udføres.
- Alle fundamenter skal som min. armeres for optagelse af differenssætninger.
- Såfremt fundamenter armeres og udstøbes straks efter eller kontinuerligt med gravearbejdet, skal funderingsforholdene kontrolleres og dokumenteres af en uvildig geotekniker.

7.2.3 (13) Terrændæk

Terrændæk skal iht. Eurocode 1 beregnes for en nyttelast i kategori C4.

Terrændæk skal udover den normmæssige fastsatte belastning være dimensioneret for følgende karakteristiske belastninger:

- Terrændæk skal kunne optage belastningen fra trækvogne og paralleløftere med en samlet last på 10 kN.

7.2.4 (14) Dræn

- Der skal udføres omfangsdræn omkring alle foreslåede bygninger. Totalentreprenøren skal indhente de relevante tilladelser i forbindelse med etablering af omfangsdræn.
- Det skal undersøges, om der er behov for netdræn under bygning ifm. udførsel.
- Alle dræn skal ledes til pumpebrønd.

7.2.5 (15) Kloak og regnvand

Se punkt 2.4.4

7.3 (2) Primære bygningsdele

7.3.1 (21) Ydervægge

Der er principielt frihed til valg af facadetype/ydervægge, disses konstruktion, sammensætning og udformning, dog i overensstemmelse med gældende lokalplans bestemmelser.

Bygherren ønsker dog en robust og vedligeholdelsesvenlig konstruktion, der tilgodeser de gældende krav til lyd, brand, varmeisolering og statiske funktion. Desuden skal der ved anvendelse af reflekterende materialer sikres, at genskin fra disse ikke er til gene for områdets trafik eller beboere.

7.3.2 (22) Indervægge

Generelt skal indervægge udføres med særlig henblik på slidstærke materialer og med et kvalitativt arkitektonisk niveau.

- Valg af vægbeklædninger skal følge en rød tråd gennem hele huset og respektere husets forskellige grader af offentlige og private funktioner samt sportslige og rekreative aktiviteter.
- Vægge i omklædning, gangzoner og andre zoner med høj slitage skal udføres i slidstærkt materiale såsom beton, murværk, letbeton eller fibergips på egnet underlag.
- Ikke stabiliserende skillevægge i zoner til kontorformål og lign. udføres af fibergipsplader på stålskelet og skal besidde en sådan styrke, at sædvanligt kontorinventar frit kan ophænges uden deformation af væggene og uden ekstra foranstaltninger og således, at kravene til lydisolering og brandforhold kan overholdes. Endvidere skal væggene kunne bære inventar og andet.
- Omkring køkken, toilet- og baderum samt VVS-teknikrum skal skillevægge udføres af beton, murværk eller letbeton.
- Andre rum, hvor der er partiel vandbelastning, såsom rengøringsrum og andre steder, hvor der opsættes vaske, kan væggene udføres med vådrumsgips.
- I lokaler, hvor krav om efterklangstid eventuelt ikke kan reguleres i loftet, skal der på vægge indbygges akustikregulerende paneler eller andet i nødvendigt omfang, således at kravene opfyldes. Løsningen skal være robust og tilpasses lokalernes funktion og arkitektur.
- Omkring toilet og vådrum skal der anvendes vægopbygninger og overflader jf. Sbi anvisning 252 vådrum.

7.3.3 (23) Dæk

Etagedæk skal iht. Eurocode 1 beregnes for en nyttelast i kategori C3.

7.3.4 (24) Trapper og ramper

- Udvendige trapper og ramper, skal udføres i galvaniseret stål eller beton.
- Udvendige trapper skal udføres med max. 10 trin for hvert løb. Ved trappeløb på mere end 10 trin udføres reposer.
- Ramper skal udføres med min. bredde på 1,5 m og udføres med vandret repos på 1,5x1,5 m ved start og slut af rampe.
- Indvendige trapper udføres i malet stål eller beton med vaskbare belægninger og forsynes med vaskekant.

7.3.5 (27) Tage

Der er principielt frihed til valg af taghældning, udhæng og stern, disses konstruktion, sammensætning og udformning, dog i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

- Tage og ovenlys i tage skal udføres, så der opnås tilfredsstillende sikkerhed mod gennemtrængning. Der skal desuden udføres faldsikring på hele tagfladen.
- Tagkonstruktionen skal udover de iht. Eurocode 1 krævede belastninger være dimensioneret for følgende karakteristiske laster.
- Lasterne skal regnes at kunne virke samtidig med de normmæssige belastninger.
- Permanente lamper etc. i tagkonstruktionen skal være placeret, så der opnås en respektafstand til de midlertidige lamper og øvrige ophæng i tagkonstruktionen på 300-500 mm.

7.3.6 (28) Øvrige primære bygningsdele

Ingen bemærkninger.

7.4 (3) Kompletterende bygningsdele

7.4.1 (31) Ydervægge, komplettering

- Vinduer og døre placeres, så stueetagen fremstår så åben og transparent, som det er hensigtsmæssigt iht. den enkelte funktion.
- Kunstlys begrænses mest muligt.
- Der skal etableres mekanisk udvendig solafskærmning i forbindelse med alle glasarealer mod syd/øst og vest. Hvis mekanisk solafskærmning ikke er mulig, skal der etableres andre tiltag, der sikrer mod overophedning og blænding.
- Ved alle udvendige døre monteres udvendig løs skraberist med ramme i rustfri stål. Indvendigt monteres nedfældet måtteramme med måtte. Skraberiste og måtter udføres niveaufrit med omkringliggende belægninger og gulve.
- Udvendige døre leveres med dørpumper og skal udføres som 18M dobbeltdøre.

7.4.1 (32) Indervægge, komplettering

- Der skal etableres mulighed for mørklægning i møderum, klublokale og taktikrum.
- Mørklægning skal fungere uafhængigt af udvendig solafskærmning og kan udføres uden sluser men med mørklægningsdug.

- Rengøring af gulve sker overvejende ved brug af gulvmaskine. Fodlister udføres robuste som træfodpaneler, rustfri stålskinne eller sokkelklinke.
- Alle udadgående hjørner skal sikres med rustfri stålvingler med en højde på min. 120 cm.
- Dørplader skal være massive og udføres med malet overflade og/eller glasrammedøre med sikkerhedsglas.
- Døre til baderum skal være vandtæt forseglede i bunden og i toppen.
- Der skal opsættes dørstoppere ved alle gående døre.

Bygherren skal gives mulighed for at vælge mellem flere forskellige farver på døre. I forbindelse med projekteringen skal totalentreprenøren udarbejde en farveplan, som skal godkendes af bygherren (RAL-skalaen).

7.4.2 (33) Dæk, komplettering

Under udførelsen skal der tages målsatte foto af installationer i strøgulve, inden gulve lukkes. Disse fotos vedlægges KS materiale.

Pilhøjder mv. skal overalt udlignes ved etablering af slidlag, således at der opnås et plant vandret underlag for efterfølgende gulvbelægning.

7.4.3 (34) Trapper, komplettering

Trinfladers begrænsning skal markeres for svagtseende via belysning, kontrastfarve eller ophøjede /udfræsedede markeringer eller indlægninger.

7.4.4 (35) Lofter, komplettering

Ingen bemærkninger.

7.4.5 (36) Tage, komplettering

Der kan med fordel placeres røgventilation på tag i form af opluk. Der skal sikres, at der ikke kan ske blænding fra opluk.

Der udføres faldsikring på tag.

7.5 (4) Overflader

7.5.1 (41) Udvendige vægoverflader

Udvendige vægoverflader skal beskyttes mod graffiti enten ved valg af rengøringsvenlig overflader eller efterbehandling af overfladerne.

7.5.2 (42) Indvendige vægoverflader

Malerbehandling skal opfylde MBK blad svarende til bygningsdelen. Alle vægge skal være med filt, hvor andet ikke er nævnt.

I toiletrum og bruserum opsættes fliser, helt til loft.

7.5.3 (43) Gulve, overflader

Eksempel på overflader:

Klinkegulve

Gulvbelægninger etableres således, at de optræder antistatiske, rengøringsvenlige og tager hensyn til støv- og allergiforhold.

- Arbejdet skal udføres i henhold til GSO gulvfakta samt leverandørens læggeanvisning.
- Gulvbelægningen skal kunne tåle en belastning som anført under afsnit Terrændæk.
- De korrekte temperaturer og fugtforhold i rum og betondækket iht. leverandørens anvisning skal kunne dokumenteres i en periode på min. 1 uge inden udlægningen af gulvopbygningen.
- Fugtindholdet i betondækket inden lægningen af færdigt gulv skal dokumenteres af et akkrediteret og uvildigt firma, godkendt af bygherren, med speciale i fugtmåling.
- Under og efter udlægningen af gulvbelægningen skal temperaturen og den relative fugtighed i rummet løbende registres ved data-logning, og det skal kunne dokumenteres, at kravene iht. leverandørens anvisning er overholdt i hele perioden frem til afleveringsforretningen. Dokumentation for at kravene til temperaturer og relativ fugtighed er overholdt skal udleveres til bygherren i forbindelse med afleveringsforretningen.

Epoxy

- Epoxy eller polyuretanbelægning, som er revneoverbyggende og trinlydsdæmpende. Overflader, der skal belægges, skal være rene, tørre og frie for løstsiddende materiale, støv, olie, fedt og andre forureninger. Ny beton skal være minimum 28 dage og udtørret til maksimum 4% restfugt. Belægning skal have høj modstandsevne overfor slidtage (<AR 1). Belægning skal være brandklassificeret til min. Bfl-s1.
- Belægnings skal være Eemicodemærket EC1 eller EC 1 plus.
- Belægning skal være godkendt til vådrum.
- Kvalitet og type samt leverandør af gulvbelægningen skal oplyses i tilbuddet.

Linoleumsgulve

- Linoleum skal være 2,5 mm tyk og med separat underlag af korkment. Der anvendes en egnet vandbaseret linoleumsklæber. Linoleum skal være GSO-klassificeret og med 5 års slidgaranti for den aktuelle anvendelse.

- Kvalitet og type samt leverandør af gulvbelægningen skal oplyses i tilbuddet.

7.5.4 (44) Trapper og ramper, overflader

Udvendige trapper og ramper skal udføres med skridsikre overflader.

7.5.5 (45) Lofter, overflader Nedhængt akustik loft

- Nedhængte lofter etableres med plads til føring af installationer.
- Lofterne opsættes i system, så fleksibiliteten øges.
- Lofter skal have perforering eller anden form for akustik overflade.
- Nedhængte demonterbare lofter monteres i synligt skinneresystem i modul 600x600mm.
- Totalentreprenøren skal til bygherren ved afleveringen levere loftplader til brug for senere udskiftninger. Antallet skal være 1 ‰ (dog min. 5 stk.) af det antal loftplader af hver lofttype, der er opsat i bygningerne.

Nedforskallet akustik loft

- Træbetonlofter monteret på træforskalling.
- Hvor der fremføres installationer over loft, skal loft være demonterbart.

7.5.6 (47) Tage, overflader

Ingen kommentarer.

7.6 (5) Ventilation og VVS

7.6.1 Generelt

Projektet skal udføres iht. gældende love, normer og beskrivelser.

- Der skal vælges gennemprøvede principper og systemløsninger, hvor man har de nødvendige driftserfaringer og referencer som beslutningsgrundlag. Dette gælder ligeledes materiale- og komponentvalg, som skal efterleve et kvalitetsniveau, der svarer til god dansk byggeskik og tradition.
- Alle nødvendige beregninger vedr. energirammer og redegørelser, der eksakt beskriver og dokumenterer de projekterede anlæg, skal fremlægges for bygherrerådgiveren.
- Anlæggene skal kontrolmåles og om nødvendigt indreguleres i en periode over min. 1 år, eller indtil ydelser er dokumenteret.
- Vejledninger i normer skal betragtes som krav og må kun fraviges efter aftale med bygherren.

- Der skal ydes min. 5 års garanti på leverede anlæg og 1 års service indbefattet udskiftning af filtre, rensning af snavssamlere og gennemskylning af rør for snavs, urenheder o.l. at regne fra den endelige aflevering.
- Alle komponenter, hvortil der stilles krav om godkendelse, skal være CE- og/eller VA-godkendte.
- Alle rør skal isoleres iht. forskrifterne i DS 452 og gældende lovgivning mod energitab, frysning, teknisk beskyttelse og brand.
- Der udføres stigrør og øvrige installationer iht. evt. brandstrategirapport og/eller efter aftale med brandvæsenet.
- Alle rør (herunder afløbsrør) og komponenter skal mærkes pr.10 m og ved alle murgennemføringer iht. forskrifter i DS 134.
- Installation for varme og vand skal trykprøves.
- Installationer for varmeanlæg trykprøves til 2 gange højeste tilladte arbejdstryk, dog mindst 4 bar.
- Installationer for brugsvand trykprøves med et vandtryk på 1,5 gange det højeste statiske tryk, som den lavest beliggende ledning kan blive udsat for dog mindst 6 bar. Prøvetrykket holdes i mindst 2 timer, og trykprøvningen skal godkendes af byggeledelsen og indsættes i KS-mappen.

7.6.2 (50) VVS-anlæg, terræn

- Spilde- og regnvandsinstallationerne udføres af plastrør og skal være VA-godkendte/ CE-mærket i klasse SN4.
- Formstykker skal være som angivet i normerne og være af samme fabrikat som det tilhørende ledningssystem. Under bygningen udføres installationen i SN8.
- Ved tilslutning til ledninger af andet materiale benyttes VA-godkendte/ CE-mærket overgangsstykker
- Der etableres nedgangsbrønde i nødvendigt omfang. Rense-, nedløbs- og vejbrønde skal placeres, således at rensning af alle ledninger er muligt.
- Pumpebrønde etableres i nødvendigt omfang. Pumpeanlæg for dræn og spildevand skal placeres i terræn og skal udføres med dobbelte pumper med alternerende drift.

- Nødvendige el-installation og styretavle for pumpebrønde skal placeres i nyt teknikrum.
- Pumpebrønde skal tilsluttes nyt CTS-anlæg med afgivelse af alarm for højvandstand samt pumpefejl.
- Riste og dæksler på brønde skal være af støbejern. Riste på nedløbsbrønde skal vendes på tværs af køreretningen og være aflåsbare.
- Der skal etableres interimsafvanding i byggeperioden, så oversvømmelse og vandskader på veje og omkringliggende bygninger undgås.
- Til afleveringsforretningen skal der afleveres TV-inspektion af alle nye kloakledninger i digitalt form.
- TV-inspektionen skal foretages af et firma, der er medlem af Danske tv-inspektionsfirmaers Kontrolordning og har et gyldigt DTVK-certifikat.

7.6.3 (52) Afløb og sanitet

- Gulvafløb i terræn samt i etagedæk udføres i rustfrit stål med P-vandlås eller indbygningsvandlås. Dog udføres gulvafløb i rengøringsrum med vandlås og sandfang 500x500x200mm egnet til tømning af gulvvaskemaskine.
- Riste og rammer skal til alle gulvafløb være af rustfrit stål og skal passe til den aktuelle gulvbelægning.
- Afløbsledninger i bygningen skal udføres af støbejern (som MA- eller SML-system).
- Udluftning skal føres over tag. Vakuumentiler må ikke anvendes
- Afløbssystemet skal sikres mod rotter ved anvendelse af rottestop.
- Afløb fra håndvaske o.lign. udføres som skjult installation. De synlige dele af afløbsinstallationen skal udføres med forkromet vandlås og afløbsrør.
- Sanitetsporcelæn skal være som almindelig handelsvare i anerkendt fabrikat med reservedelsgaranti. Glasur og emalje skal være behandlet med smudsafvisende behandling som Wondergliss, KeraTect eller CeramicPlus. Farven skal være hvid, klar og ren.
- Toiletter skal være væghængte med vandbesparende dobbeltskyllende funktion med 3-6 liter. Toiletsæder og låg skal være i

god stiv kvalitet. Afløbsledningerne skal være dimensioneret for lavt skyl.

- Armaturer til håndvaske skal være i god og anerkendt kvalitet med reservedelsgaranti. Armaturer skal være berøringsfri med 230V forsyning. Alle blandingsbatterier og haner skal være med keramiske åbne-/lukkemekanisme og skal være vandbesparende.
- I baderum med flere brusere skal der leveres forblandet vand (38°), automatisk tidsstyret trykafbryder samt fast bruserstang. Der udføres skjult installation og sparehoved.
- Derudover placeres et stk. håndbruser med armeret slange til vask af babyer etc. i hvert baderum.
- Der leveres og monteres, spejle, toiletpapirholdere, papirholdere, affaldsstativer, madameposestativer, berøringsfri skumdispenser mv., der normalt hører til udstyr i toiletter. Udstyret skal være i rustfrit stål i god og anerkendt kvalitet.
- Afløbssystemet for bortledning af tagvand skal sikres mod tilisning. Tagnedløb skal, hvis de føres indvendigt i bygningen, være kondensisoleret og skal være udført med rensmuligheder.

7.6.4 (53) Vandinstallation i bygning

- Alle brugsvandsinstallationer i Roskilde kommunes arealer skal forsynes fra vandstik indført i varmecentral.
- Der udføres komplet koldt- og varmtvandsanlæg med cirkulation samt anlæg for blandet vand til bruserområder.
- Anlægget skal opbygges, således at bakterievækst undgås.
- Vandinstallationerne skal udføres i rustfri stålør AISI 316, samt PEX-rør i rør til skjulte installationer. Der må i vandinstallationen ikke være komponenter af kobber.
- Der må ingen steder i brugsvandsinstallationerne udføres skjulte rørsamlinger.
- Alle installationer i toiletter, omklædning og baderum udføres som skjult installation. Der udføres kun synlige installationer i depot-, rengørings-, og servicenum samt i varmecentral.
- Varmtvandsproduktion skal foretages ved hjælp af varmtvandsbeholdere (VVB) placeret i varmecentral.
- Beholder skal beskyttes af katolyse eller anden korrosion beskyttelse.

- Varmtvandsbeholderen skal styres, således at tilkalkning undgås. Brugsvandstemperatur skal regnes at være 55°C med mulighed for opvarmning til 65°C via CTS-anlægget, som skal kunne programmeres alle ugens dage (legionelleprogram).
- I varmtvandsinstallationen skal der indbygges mulighed for regulering af temperaturen for det varme brugsvand med dynamiske strengreguleringsventiler. Ventilene placeres og mærkes, således at indregulering og evt. efterregulering umiddelbart kan foretages.
- Installationer til brandslukning (slangevinder) udføres iht. myndighedskrav. Slangevinderskabe skal være planforsænkede.
- I teknikrum, rengøringsrum o.lign. etableres spulehane for koldt og varmt vand over gulv afløb. Der opsættes udslagsvask med koldt og varmt vand i disse rum:
- Varmtvandssystemet gennemskylles grundigt, indreguleres og kontrolmåles. Indregulerings- og målerapport skal foreligge ved afleveringen sammen med dokumentation for vandkvaliteten.
- Der skal etableres måling af forbrug for koldt og varmt brugsvand, som kan fjernaflæses via "Min Energi".
- Trykforøgeranlæg må ikke anvendes.

7.6.5 (56) Varmeinstallation i bygning

- Alle varmeinstallationer (radiatorer, gulvvarmeshunte, varmtvandsbeholder og ventilationsvarmeblader) for Roskilde kommunes arealer skal forsynes fra separat fjernvarmestik i varmecentral.
- Fjernvarmestikket føres ind til varmecentral og afsluttes ved afspærringsventiler.
- I teknikrummet placeres veksler, varmtvandsbeholder, blandesløjfer m.m. Veksler og varmtvandsbeholder skal styres af cts-anlægget.
- Varmeinstallationen skal udføres med loddet varmevekslere.
- Der skal i varmeinstallationen sikres en god afkøling ved såvel udformning, dimensionering og automatikopbygning iht. FORS A/S betingelser.
- I varmeinstallationen skal det sikres, at der kan opnås en afkøling på mindst 30°C ved en fremløbstemperatur på 65°C, ved en udendørstemperatur på -12°C.
- Pumper skal være trykstyret og regulerbare og være energimærket i klasse A. Pumper skal tilsluttes CTS-anlægget.

- Ventilationsvarmeblader forsynes med separate blandesløjfer, monteret tæt på varmebladen og skal være forsynet med 2-vejs motorventil.
- Samtlige blandesløjfer skal forsynes med snavssamler foran ventiler, pumper mv. og der skal være mulighed for udluftning og aftapning. Endvidere skal der være termometer og cts-føler på frem og retur både før og efter blandesløjfen samt trykudtag via en strengreguleringsventil.
- Varmeinstallationen for radiatorer og konvektor skal opbygges som et 2-strengt radiatoranlæg med vandret eller lodret fordeling alt efter bygningernes udformning.
- Gulvvarme udføres med pumpeshunt i de enkelte områder og skal være tilsluttet CTS-anlægget. Der etableres gulvvarme i omklædnings- og bruserum.
- Varmeledninger udføres som sorte stålrør. Alle dele af varmeinstallationerne skal være tilgængelige for servicering, vedligeholdelse og reparationer.
- Der må ikke forekomme skjulte samlinger, og tomrør skal føres helt igennem og/eller over gulvniveau og skal være fastholdt, således at eventuelle utætheder kan iagttages.
- Ved afgreninger fra hovedledninger skal der på fordelingsledningerne monteres strengreguleringsventiler til indregulering af anlægget. Strengreguleringsventilerne skal være med måleudtag, således at den korrekte varmefordeling kan måles og dokumenteres
- Der skal være mulighed for at lukke for de enkelte afsnit, så alle områder ikke berøres af eventuelle service.
- Radiatorer og konvektorer skal fortrinsvis placeres i vinduesbrystninger for at hindre kuldenedfald.
- Ved vinduespartier højere end tre meter, men mindre end seks meter, skal der være varmegivere dimensioneret efter at modvirke kuldenedfaldet både under vinduerne og også et sted ca. midt på vinduet.
- Ved vinduespartier højere end seks meter skal der som minimum være varmegivere dimensioneret efter at modvirke kuldenedfaldet både under vinduerne og også for hver tre meter i højden.
- Fra alle tagvinduer skal kuldenedfald modvirkes med enten varmegivere til vandbåren varme eller med dedikerede ventilationssystemer til indblæsning af opvarmet luft. Sådanne anlæg skal være separeret fra bygningens øvrige komfortventilationsanlæg.

- Samtlige radiatorer skal monteres med termostater og ventiler med forindstilling samt evt. returkobling med forindstilling. I store rum erstattes termostatventiler med motorventil og rumføler, som styres via cts-anlægget.
- Radiatorer og konvektorer skal generelt placeres med underkant min. 100 mm over gulv. Overkanten af radiatorer og konvektor skal være min. 50 mm under vinduesplader, hvis vinduespladerne går indover radiatorer og konvektorer, skal der dog være min 150 mm.
- Ved afleveringsforretningen skal samtlige snavssamler være rensset og rengjort. Endvidere skal der foreligge indregulerings- og målerapport.
- Samtlige strengreguleringsventil skal være nummereret iht. indreguleringsrapporten og skal være noteret på tegningerne i rapporten.

7.6.6 (57) Ventilationsanlæg

Generelt

- Ventilationsanlæg skal generelt udføres iht. gældende bygningsreglement og dimensioneringskriterier skal fastsættes iht DS/CEN/CR 1752
- Omklædningsrum skal min. ventileres med 40 l/s pr. bruser og skal behovstyes via VAV-spjæld, fugt og tilstedeværelsesmelder.
- Klublokaler, taktikrum, møderum og fysiorum mv. skal ventileres efter antal personer angivet i rumoversigt og iht. kriterier nævnt under indeklima. Luftmænden skal kunne behovstyes via VAV-spjæld, CO₂, temperatur og tilstedeværelsesmelder.
- Alle birum depoter, rengøringsrum mv. skal ventileres.
- Krav til ventilationsaggregaterne er, at de skal være Eurovent-certificeret. Ventilationsaggregaterne skal være til indendørsmontage uden automatik. CTS leverandøren skal leverer den nødvendig automatik.
- Ventilationsaggregaterne skal dimensioneres ud fra personbelastning anført i rumoversigt.
- Totalentreprenøren skal forestå koordineringen mellem ventilationsleverandøren og CTS leverandøren og skal levere komplette ventilationsanlæg med CTS iht. til Roskilde Kommunes CTS-manual.
- Anlæggene, hvor der ikke er lugtgener, skal være med roterende vekslere, varmeplader, by-passspjæld og tætsluttende spjæld 24 V med spring-return på afkast og udeluftindtag.

- Anlæggene, hvor der kan være risiko for lugtgener, skal være med modstrømsveksler, varmeblænde, by-passspjæld, tætsluttende spjæld 24 V med spring-return på afkast og udeluftindtag.
- Ventilatorerne skal være kammerventilatorer med EC-motor.
- Alle indblæsningsanlæg udføres som minimum med finfiltre F5.
- Luftindtag skal udføres, så der undgås kortslutning med afkastluft.
- Ventilationsanlægget skal udføres med varmegenvinding med en tør temperaturvirkningsgrad på mindst 0,8.

- Hvor funktionsdele kræver regelmæssigt eftersyn, skal kanaler/komponenter være forsynet med tilgængelige inspektionslemme, og der skal være lemme, der muliggør effektiv rensning af kanalsystemet.

- Ved afleveringsforretningen skal der foreligge indregulerings- og målerapport.
- Samtlige luftmængder og målepunkter skal fremgå af indreguleringsrapporten. Der skal herudover afleveres tegninger (som udført) med angivelse af samtlige komponenter og målepunkter mv. med nr. svarende til indreguleringsrapport.

Brandsikring

Ventilationsanlægget skal brandsikres iht. DS 428

7.6.8 Automatik

CTS-anlægget skal overholde de krav, der er anført i Roskilde kommunes krav til CTS-anlæg, se Roskilde kommunes CTS manual.

Roskilde Kommune.
Tekniskforvaltning - bygningsdrift
CTS- Designmanual
Rev. 2 – september 2017

- CTS-anlægget skal udføres med åbne protokoller og med mulighed for senere udvidelse svarende til 10%.

- CTS-anlægget skal foretage den overordnede styring af alle anlæg med understationer, adresse-, struktur, brugerflade, energistyreprogrammer, årsurfunktion og alarmfunktioner.

- Varmeanlæggene skal være afsnitsopdelte blandesløjfeanlæg. Automatikken til hvert anlæg skal kunne regulere en individuel fremløbstemperatur og automatisk styre individuelle forudbestemte start- og stoptidspunkter.

- Rumtemperaturen og CO² skal kunne styres i hvert rum ud fra et givet setpunkt.

- Anlæggene skal automatisk kunne startes og stoppes individuelt efter forudbestemte tidspunkter, og der skal være mulighed for at kunne overstyre ventilationen til forlænget drift via kontakt med timer, og der skal yderligere være mulighed for tvangsudluftning via tidsprogram.
- Kapaciteten på indblæsnings- og udsugningsanlæg skal kunne reguleres via CTS-anlægget via frekvensomformer for decentral styring.
- De enkelte varmeanlæg forsynes med CTS for styring og overvågning af udetemperaturer, frem - og returtemperaturer, motorventiler, pumper samt vejrkompenseret fremløbstemperatur.
- Ventilationsanlæg forsynes med styring og overvågning af indblæsningstemperatur med minimumtemperaturbegrænsning, temperatur i indblæsning, udsugning og friskluftindtag, afkast, flowkontroller, filterpressostater, brandautomatik, drifttider, returvandstemperatur, frostsikring og genvinding, hastighedsregulering styret efter behov.
- Varmtvandsforsyningen forsynes med styring og overvågning af brugsvandstemperatur. I VVB skal temperaturen overvåges i bund, midt og i toppen samt temperaturen for varmtvands-cirkulation, pumpedrift og temperatur for fjernvarme frem og retur.
- Der installeres skærm-billeder for alle anlæg med visning og styring af ovennævnte punkter.

7.7 (6) El og mekaniske anlæg

7.7.1 (60) Generelt

- Alle elforbrugende anlæg i Roskilde kommunes funktioner skal forsynes fra afregningsmåler placeret i teknikrum.
- P-plads, udearealer og banelys og fællesområder (foyer), samt Roskilde kommunes funktioner betjenes fra Roskilde kommunes stik/afregningsmåler.
- Der etableres bimåler til hver af de ovennævnte områder samt Roskilde Kommunes arealer i vesttribune og sydtribune. Målerne tilsluttes Min Energi, som beskrevet under målere.
- Projektet skal udføres iht. gældende love, normer og beskrivelser og samtidigt være i overensstemmelse med seneste opdaterede viden indenfor fagområdet.
- Der skal vælges gennemprøvede principper og systemløsninger, hvor man har de nødvendige driftserfaringer og referencer, som beslutningsgrundlag. Dette gælder ligeledes materiale- og

komponentvalg, som skal efterleve et kvalitetsniveau, der svarer til god dansk byggeskik og tradition.

- Alle nødvendige beregninger vedr. energirammer og redegørelser, der eksakt beskriver og dokumenterer de projekterede anlæg, skal fremlægges inden udførelse.
- Anlæggene skal kontrolmåles og om nødvendigt indreguleres i en periode over min. 1 år, eller indtil ydelser er dokumenteret.
- Vejledninger i normer skal betragtes som krav og må kun fraviges efter aftale med bygherren.
- Der skal i forbindelse med udførelse af installationen udarbejdes et komplet detailprojekt for elinstallationer med planer og kredsskemaer. På planer og kredsskemaer skal komponenter skal være anført med entydige betegnelser for gruppe nr. tændinger etc.

7.7.2 (61) Elforsyning

- Elinstallationerne skal tilpasses husets funktion og skal have en rimelig indbygget fleksibilitet, der tilgodeser fremtidige ombygninger. Installationer udføres skjult.
- Der skal fremføres den nødvendige tavleopbygning, forsyningskabler og stiktyper til rum/funktioner.
- Dagslyset skal i størst muligt omfang udnyttes, og der skal arbejdes med forholdet mellem dagslys og det elektriske lys.
- Installationer skal udføres bly -, halogen- og PVC-frit.
- Der må ikke anvendes kabler med reduceret nulleleder.

7.7.3 Udvidelses mulighed

Der skal være mulighed for 25 % udvidelse i stikledning og hovedledninger.

- Føringsveje for stærkstrøm skal have tilstrækkelig kapacitet til senere 25 % udvidelse, hvor føringsveje for svagstrømsinstallationer skal have tilstrækkelig kapacitet til senere 50 % udvidelse.

7.7.4 Føringsveje

- Føringsveje udføres med 4 adskilte spor (stærkstrøm, CTS/maskininst., IT og svagstrømsinstallationer).
- Hvis der anvendes gitterbakker til IT-installation (PDS- og fiberkabler), skal der udføres telerende i gitterbakke for IT-kabling.
- Alle føringsveje skal planlægges, så installationerne fremtræder velordnet og med gode muligheder for service og ændringer/udvidelser.

- Hvor ventilation, VVS og el fremføres samlet, skal prioriteringen for adgangsforhold være bedst for el og herefter VVS og ventilation.
- Brandtætning skal udføres af autoriseret brandlukningsfirma.
- Der ønskes let tilgængelighed for vedligeholdelse, reparation og udskiftning af alle installationer, hvorfor skjulte installationer skal placeres i tilgængelige installationsskakte eller over demonterbare nedhængte lofter.
- Der skal ved projekteringen sikres acceptable adgangsforhold i skakte, over lofter mv. for at kunne servicere og evt. udvide installationen.

7.7.5 Beskyttelse

- Beskyttelse mod indirekte berøring udføres med HPFI-relæer foran alle installationer med undtagelse af edb-installationer, der udføres det med PFI-relæer
- Transientbeskyttelse af elinstallationer foretages med mellembeskyttelse kombineret med finbeskyttelse foran edb-grupper med rest-spænding mindre end 800 V.

7.7.6 Installationsmåder

- Totalentreprenøren skal foretage en hensigtsmæssig etablering af tavler for henholdsvis bygningsinstallationer, varmecentral, ventilationsanlæg mv.
- Tavler og andre større elektriske komponenter placeres tilgængeligt, så arbejdsforhold tilgodeses.
- Alle tavler udføres som pladekapslet.
- Alle tavler skal udføres som TN-S system (5-leader).
- Alle tavler skal være forsynet med indgangsafbryder. Indgangsafbryder skal placeres i form 4A felt.
- Tavler skal være sektionsoptelt, således de kan udlægges for Lægmand.
- Alle tavler skal have minimum have 30 % udvidelsesmulighed inkl. Din-skinne for M-36 materiel. Hovedtavle skal derudover have 25 % udvidelse.

7.7.7 Hovedledninger

- Der etableres selvstændige hovedledninger til hver enkelt tavle fra hovedtavlen.
- Alle hovedledninger skal udføres som TN-S system.

7.7.8 Gruppeledninger

- Det samlede spændingsfald fra forsyningspunkt må maksimalt være 4 %.

- Gruppeledninger, inklusive 25 % tillæg for fremtidig effektforøgelse, belastes maksimalt med 75 % af den tilladelige strømværdi under hensyntagen til varmeafledningsforhold med videre.
- Der anvendes TN-S system.
- Alle gruppeledning skal opmærkes efter følgende principper som et minimum: Ved hver afgang eller dåse.

7.7.9 Belysningsanlæg

- Der skal være fokus på, at grundbelysningen udføres som energirigtig belysning med et lavt elforbrug pr. m².
- Belysning skal være dæmpbar LED belysning. LED-armaturer skal være testet iht. IEC 62717 og skal min. være kvalitet L80/B10=50.000h
- Belysningen skal generelt overholde kravene i DS/EN 12464-1 mht. blænding, farvegengivelse, regelmæssighed og belysningsstyrke
- Belysningsanlæg skal dimensioneres efter tabelkravene samt rumskemaer, og der skal i projekteringen medregnes vedligeholdelsesfaktorer og møbleringer. Der må i projekteringen ikke medregnes – 25 % afvigelse fra tabelværdi i DS/EN 12464-1.
- Placeringen og valget af armaturer skal tage hensyn til aktiviteterne i det enkelte rum.
- Generelt skal armaturerne være af høj kvalitet i hele bygningen.

7.7.10 Styring af lys

- I rum med lysindfald skal der etableres Dali til dagslysstyring, som dæmper armaturerne i rummet lineært proportionelt med dagslysindfaldet, så der opnås en optimal driftsøkonomi i forhold til dagslysindfaldet fra vinduesarealerne. Lyset skal kunne overstyres (tvangstændes) og dæmpes manuelt.
- Belysningsanlægget skal kunne tændes/slukkes via afbrydere og PIR og altid slukke via PIR ved forladt område.
- Udvendigt lys styres via ur og luxføler.
- Alle birum (toiletter, depoter, gange osv.) regnes ikke styret af ovennævnte belysningsstyringssystem men kun af PIR-detektorer.
- Alle PIR-meldere skal vælges og placeres så disse detektore i hele rummets udstrækning og helt ned til gulvniveau. I dimensioneringen skal der tages højde for den forventede møblering.
- Lystryk for overstyring af belysningen skal placeres logisk og tilgængeligt ved døre og skal være i stor størrelse og i en farve, der står i en god kontrast til væggen. Tryk kan endvidere være med indbygget LED.

7.7.11 Udendørs belysning

Se punkt 5.1.8

7.7.12 Sikkerhedsbelysning

- Sikkerhedsbelysning skal udføres som en centralforsyningsløsning med overvågning.
- Armaturer til sikkerhedsbelysning skal være med LED, og lyskilder er inkluderet i nærværende arbejde.
- EN1838 skal følges.

7.7.13 Kraftinstallationer

- I forbindelse med lysinstallationer må der gerne anvendes stikforbindelser, hvis dette udføres som fast installation iht. El-rådsmeddelelser.
- Der placeres 230V rengøringsstikkontakter uden afbryder i alle lokaler ved døre. I gangarealer placeres rengøringsstikkontakter med max.10 meters mellemrum. Rengøringsstikkontakter skal forsynes fra egne grupper fra tavlerne.
- Som supplement til rengøringsstikkontakter etableres der 230V stikkontakter uden afbryder i alle lokaler for div. brugsgenstande i forhold til lokalets størrelse, således at rummet er jævnt dækket. Stikkontakter generelt skal fordeles jævnt på grupperne.
- Der skal udføres forsyning til alle anlæg som nævnt i udbuddet såsom ventilation, pumper, gardiner, vinduer, sikringstekniske anlæg mv.

7.7.14 Særinstallationer

Ingen bemærkninger.

7.7.15 Potentialudligning

Der skal etableres potentialudligning, herunder hoved- og supplerende udligningsforbindelser, jf. SBEi afs. 6 på alle anlæg.

7.7.16 IT-systemer

Installationen udføres i henhold til Roskilde kommunes anvisninger.
Se punkt 2.5.5

7.7.17 Forbrugsmålere

- Der installeres hovedmåler i hovedtavlen.
- Der skal etableres separate forbrugsmålere i forbindelse med ventilationsanlæg, banelys foyer/fællesrum og omklædning i vest- og sydtribunen.
- Alle målere fjernaflæses og skal kobles op til "Min energi".

7.7.18 Generelt for sikringsanlæg

- Alle anlæg leveres komplette og funktionsdygtige, og der skal sørges for 230V strømforsyning, telefonforbindelser og alle føringsveje til anlæggene.
- Placering af centraler, betjeningsenheder mv. placeres efter aftale med myndigheder.

7.7.19 ADK- / AIA-anlæg

- Totalentreprenøren skal etablere et ydre adgangskontrolsystem, som sikringsniveau 20-S inklusiv føringsveje, webopkobling, central og 230V.
- Systemet skal være webbaseret med låsebrikker, der kan kodes frit. Adgangskontrolsystem skal kunne udelukke/oprette brugere via webportal, og hele bygningen skal kunne aflåses centralt både brugerstyret og tidsstyret.
- Der etableres motorlåse på hovedadgangsdøre svarende til sikringsniveauet.
- Kortlæsere placeret uden på bygningen skal være beregnet for montage i det fri og være vandalsikre.
- Alle døre skal kunne styres via ur, således at dørene er åbne inden for selvvalgte tidsrum.
- På indvendig side placeres et udpasseringstryk. Trykket skal graves "UD", og placeres enten i selve døren eller ved siden af døren.
- Hvis en dør holdes åben i mere end 3 minutter, skal der lyde en akustisk alarm ved døren. Alarmen skal fortsætte til døren atter er lukket. Hvis en dør holdes åben udenfor normal åbningstid, skal der udover den akustiske alarm sendes en alarm til vagtcentralen
- Alle låsearbejder, herunder motorlåse, skal være indeholdt i entreprisen.
- Der skal etableres et F&P-godkendt AIA-anlæg.
- Forsikring & Pensions (F&P) regler lægges til grund for projektering som AIA-C
- IA-anlægget skal materialemæssigt være udført som F&P klasse III som anført i F&P's forskrift for automatiske indbrudsalarmeringsanlæg

AIA-anlægget skal tilpasses den bygningsudformning som entreprenøren tilbyder:

- Generelt skal anlægget udformes som et skalsikringsanlæg, hvor alle døre og vinduer i facaden indtil 4 meters højde over terræn eller anden bygningsdel detekteres ved hjælp af åbningskontakter og glasbrudsdetektorer.

- I en ydermur monteres en nøgleboks. Placeringen skal aftales med bygherren. Nøgleboksen skal tilsluttes alarmanlægget.

Skalsikringen skal til - og frakobles via adgangskontroltastaturerne, som placeres ved indgangsdørene til de pågældende områder. Områderne skal nærmere defineres når bygningslayoutet er kendt men i hovedtræk med følgende opsplitning:

- Hvor der er flere indgangsdøre til samme område, skal det være muligt at betjene tyverialarmen ved alle dørene. Der skal samtidig tages højde for det naturlige flow igennem bygningen.
- Det skal være muligt at færdes i bygningen, samtidig med at skalsikringen er tilkoblet.
- Alarm skal overføres til en af bygherren anvist alarmcentral. Totalentreprenøren bestiller og betaler oprettelsen af alarmlinjen, samt tilmelding til alarmcentral.

7.7.20 ABA- / varslingsanlæg

Byggeriet skal opføres iht. DS 428. Byggeriet udføres som funktionsbaseret brandkrav i henhold til gældende bygningsreglement, udstyret med automatisk brandventilation og fuld ABA tilsluttet CTS-anlægget.

Der skal til afleveringsforretningen leveres drift -, kontrol- og vedligeholdelsesplan for hele komplekset, som en samlet enhed.

Arbejdet skal udføres i overensstemmelse med:

- DBI Retningslinje 024 "Varslingsanlæg, Projektering, installation og vedligeholdelse".
- Brandstrategirapport
- Totalentreprenøren skal detailprojektere, levere, installere, konfigurere, idriftsætte samt dokumentere AVA-anlægget.
- Varslingsanlægget skal designes og konfigureres således, at det kan fungerer både manuelt (ved en event) og automatisk (uden event) aktiveret af ABA-anlægget.
- Varslingsanlæggene skal opbygges struktureret og fleksibelt, så eventuelle fremtidige ændringer og udvidelser imødeses i størst muligt omfang.
- Der opsættes nøgleafbryder, således at det er muligt for beredskabets indsatsleder at standse varslingen i bygningen. Afbryder placeres ved ABA- og varslingscentralen.
- AVA-anlægget skal kunne håndtere signaludveksling med ABA-anlægget.

- En fejl i en forstærker eller signalvejen til den enkelte forstærker skal indikeres på kontroludstyret og overføres til ABA-anlægget.
- Anlæggets centraludstyr og strømforsyning skal være forberedt til en udvidelse med minimum 20 % ekstra varslingsenheder.

ABA-anlæg

- ABA-anlægget skal udføres i overensstemmelse med myndighedernes krav.
- Der skal udføres et komplet ABA-anlæg automatisk virkende brandmeldeanlæg og varslingsanlæg
- Den endelige udformning af alarmsignalgivning til brandvæsen, opbygning af brandmeldeanlægget og varsling til personale m.v. skal fastlægges i samarbejde med det lokale brandvæsen
- Anlægget skal endvidere tilsluttes en godkendt brandcentral efter aftale med brandmyndighederne
- Anlægget skal overholde DBI's regler for automatisk brandmeldeanlæg i de overvågede områder, og i øvrigt vil omfang blive fastlagt i brandteknisk byggesagsbehandling
- Brandsikringsanlægget skal installeres og vedligeholdes i henhold til DBI forskrifter
- Brug og placering af varsling -/ brandtryk efter gældende regler aftales med brandmyndighederne.
- Der skal etableres ABDL-anlæg på alle myndighedskrævede døre.

7.7.21 ITV-system

Der skal etableres føringsveje til et komplet ITV-system.

- Hele bygningsfacaden skal dækkes af kameraer, der kan tage billeder i V1 niveau iht. Sikkerhedsbranchens sikringsniveauer.
- Ved alle indgange skal der tages billeder i I2 iht. Sikkerhedsbranchens sikringsniveauer.

7.8 (7) Inventar

- Alt fast inventar, der er nævnt som "medtages i totalentreprisen" i de øvrige punkter, skal med i totalentreprisen.
- Hvis der i teksten står: "forberedt til", leveres det specifikke inventar af byggherre. Totalentreprenøren skal sørge for nødvendige forberedelser.

- Alle hårde hvidvarer og køkkenmaskiner leveres af bygherre.

7.8.1 (72) Tavler og skilte

Skilte skal være omfattet af totalentreprisen.

- Der skal laves en identitet og genkendelighed i skiltningen, så indtrykket bliver en grafisk helhed. Identiteten starter fra indkørsel på Rådmandshaven til skilte ved toiletterne.
- Skilteprojekt skal godkendes af bygherren

Roskilde kommune opsætter skiltning til andre lokale offentlige rekreative byområder eller til lokale besøgsmaal og attraktioner nær stadion, iht. lokalplanen.



Tilbudsliste

- Ny Idrætspark i Roskilde

Tilbudsliste
April 2018



1. Indledning

Undertegnede tilbyder herved at udføre den udbudte Totalentreprise i henhold til det offentliggjorte udbudsmateriale inkl. rettelsesblade.

Prisangivelse på alle kommunale funktioner samt udearealer:

[DKK]

Antal kommercielle m2 (brutto) til boligformål

[m2]

Antal kommercielle m2 (brutto) til erhvervsformål

[m2]

Antal fællesarealer m2 (brutto)

[m2]

2. Evt. tillægskøbesum

Eventuel tillægskøbesum såfremt alle tilbudte løsninger i tilbudslisten er opfyldt:

[DKK]

3. Tilbudte løsninger

Tilbudte løsninger 1-11 er i prioriteret rækkefølge. Tilbudte løsninger 12-19 er ikke i prioriteret rækkefølge, jf. udbudsbetingelsernes pkt. 9.

Tilbudt løsning nr.	Tilbudt løsning - Beskrivelse	Er denne løsning en del af tilbuddet? (ja: sæt X)	Henvisning til relevant dokument og afsnit i tilbuddet, hvori opfyldelsen af løsningen er beskrevet
1	Større kommunale omklædningsrum til elitehold i sydtribune.		
2	3 ekstra omklædningsrum i sydtribune		
3	Kommunalt taktikrum i sydtribune		
4	Kommunalt fjerndepot til Roskildes Elitehold		
5	Større kommunale depoter i sydtribune		



6	Større kommunale depoter i vesttribune		
7	Er omklædningsrum til elitehold indrettet med de ønskede funktioner; spa, koldtvandsbassin, etc.		
8	Afl levering af kommunale funktioner og udearealer i fuldt funktionsdygtigt superligastation tidligere end 23 måneder efter opstart byggeri		
9	Afl levering af ny kunstgræsbane med tilhørende faciliteter før opstart byggeri		
10	Er lounge etableret til 500 personer		
11	Er lounge indrettet med de ønskede funktioner såsom foldevægge, stoledepot og anretterkøkken		
12	Bandereklamer hele vejen rund langs alle 4 tribuner i en højde af 1,2 m		
13	Er der indarbejdet bæredygtige tiltag såsom solceller eller lign.		
14	Er der etableret altan til boligerne i forslaget		
15	Er fællesarealer til boliger placeret centralt så de er tilgængelige til mange boliger		
16	Er materialer i boliger robuste men med et "hjemligt udtryk" der nemt kan skifte og vedligeholdes		
17	Er badeværelser og køkkener til boliger indrettet funktionelt		
18	Er foyer indrettet med højt til loftet (mere end 4 meter)		
19	Er facadematerialer robuste, funktionelle og vedligeholdelsesvenlige		
20	Er facaderne varieret i forskellige materialer		



21	Er funktioner i stueetager i syd – og vesttribune udadvendte funktioner med store glaspartier		
22	Er indgange synlige og fremhævet i facaderne		
23	Indeholder tilbuddet ”reverse kamera” platforme og kamera platform bag målene		
24	Er forsinkelse af regnvand etableres så vedligeholdelsesfrit som muligt		
25	Er plads ved cafe insitustøbt		
26	Er der i forslaget etableret permeable asfalt på stier		
27	Er p-plads begrønnet ekstra udover krav		
28	Er belysning i master suppleret af anden belysning som f.eks. pullert, up-light etc.		
29	Er installation let tilgængelige for vedligeholdelse.		

Bydende entreprenør

Navn:

Firma:

Adresse:

Post nr.

By:



FORBEHOLD

Beløb ekskl. moms:

Såfremt forbehold vedlægges, frafalder tilbudsgiver disse i den udstrækning forbeholdene strider mod udbudsmaterialet, se tillige udbudsbrevet.

Samtlige forbehold kapitaliseres af den bydende og angives i nedenstående for hver enkelt forbehold. Samtlige forbehold sammentælles og tilføjes samlet over denne tekst.

Oversigt over kommunale rum og funktioner

Afsnit	Antal	Rumbetegnelsen	Specielle krav	DBU krav (se bilag)	Er rum/funktion krav eller ønske udbud	Person-belastning per. rum	Mindstekrav til nettoarealer
4.1.2	1	Banen		72x111m, selve banen 68x105. Anbefales 74x113	krav	-	Se DBU krav
4.1.3	4	Tribuner til tilskuere			Krav	-	Se DBU krav
Omklædningsafd 1 i vesttribune							
4.1.4	4	Omklædning nr. 1-4 i vesttribune	Inkl. 1 stk. toilet per. rum	-	Krav	25	Min. 40 m2 per stk.
4.1.4	2	Omklædning 5-6	Inkl. 1 stk. toilet per. rum	-	Krav	20	Min 30 m2 per. stk.
4.1.4	1	Omklædning nr. 7 i vesttribune	Inkl. 1 stk. toilet	-	Krav	25	Min. 55- 60 m2
4.1.4	4	Dommeromklædning vesttribune	Inkl. toilet	-	Krav	7	Min. 17- 20 m2 per stk.
Omklædningsafd. 2 sydtribune							
4.1.5	3	Omklædning nr. 8-10	Inkl. 1 stk. toilet per. rum	-	Ønske	25	Ønske om 30 – 40 m2 per. stk.
4.1.5	1	Omklædning nr. 11 udehold	Inkl. 1 stk. toilet	Min. 50 m2 WC, bad med 6 brusere, massagebænk	Krav	25	Min. 50 m2. Ønske om 55 m2
4.1.5	1	Omklædning nr. 12 hjemmehold	Inkl. 1 stk. toilet	Min. 50 m2 WC, bad med 6 brusere, massagebænk	Krav	35	Min. 50 m2. Ønske om 120 m2
4.1.5	2	Dommer/træneromklædning sydtribune	Et rum med toilet og bad	2 stk. med bad og wc min. 12m2	Krav	5	Min. 12 m2 per. stk. Ønske om 17-20 m2
Faciliteter til omk. afd. 1 vesttribune							

Afsnit	Antal	Rumbetegnelse	Specielle krav	DBU krav	Er rum/funktion krav eller ønske udbud	Person- Belastning per. rum	Mindstekrav til nettoarealer
4.1.6	1	Vaskerum	Nødvendig strøm etc. til maskiner	-	Krav	2	Min. 50 m2
4.1.7	2-3 rum	Depot til omkl. vesttribune		-	Krav	Ingen personbelast. skal dog ventileres	I alt Min. 90 m2
4.1.7	2	Boldrum vesttribune		-	Krav	Ingen personbelast. skal dog ventileres	Min. 30 m2 per. stk.
4.1.8	1	Klublokale	Inkl. 2 stk. toiletter og køkken	-	Krav	150	Min. 150 m2 Ønske om 175 m2
4.1.8	1	Taktikrum til omk. vesttribune		-	Krav	20	Min. 30 m2
4.1.8	1	Møderum til klub- lokale		-	Krav	20	Min. 30 m2
Faciliteter til omk. afd. 2 sydtribune							
4.1.9	1	Depot til omkl. sydtribune		-	Krav	Ingen personbelast. skal dog ventileres	Min. 30 m2
4.1.9	1	Boldrum til sydtri- bune		-	Krav	Ingen personbelast. skal dog ventileres	Min. 20 m2
4.1.9	1	Fjerndepot	Placering kan være i anden tribune eller lign.	-	Ønske	-	Ønske om ca. 50 m2
4.1.10	1	Taktikrum til omk. sydtribune		-	Ønske	35	Ønske om ca. 30 -40 m2
4.1.11	1	Fysiorum/lægerum		Tæt på spillerne, vand anbefales min 25 m2	Krav	8	Min. 25 m2
Generelt på stadion							
4.1.12	6	Salgsboder	Med tilhørende køkken og depot	-	Krav	5	Min. 20 m2 per. stk.

Afsnit	Antal	Rumbetegnelse	Specielle krav	DBU krav	Er rum/funktion krav eller ønske udbud	Person-Belastning per. rum	Mindstekrav til nettoarealer
4.1.12	1	Samlet depot/køle- rum til salgsboder		-	Krav	Ingen personbelast. skal dog ventileres	Min. 50 m2
4.1.13	1	Teknikrum til kommunale funktioner		-	Krav	Ingen personbelast. skal dog ventileres	Ikke defineret
4.1.14	1	Kontrolrum/- speakerrum		Udsyn over stadion, placeret højt, anbefales 25 m2	Krav	10	Min. 25 m2
4.1.15	1	Rum til videoovervågning			Krav	8	Min. 15
4.1.16	3	Platforme til TV- kameraer		Placeret midtfor, samt ud for målfeltets linje (16m)	Krav	-	Se DBU krav
4.1.17	2	Spillerbokse	Overdække plads til 13 siddepladser		krav	-	Se DBU krav
4.1.18	-	Toiletter til tilskuere	Inkl. HC toilet	1 herre, 1 dame og 1 urinal per. 200 tilskuere	Krav	skal ventileres	Ikke defineret
4.1.19	1	TV studie		Anbefalet mørkt	Krav	10	20 m2
4.1.20	1	Antidoping rum	Funktion kan kombineres med ønsket omk. nr. 8-10 punkt.4.1.5	Toilet/ vand stole og bord, plads til briks, skal kunne afskærmes samt køleskab,	Krav	10	Min. 20 m2
4.1.21	1	Presserum		Wifi og skærm til at se kampen. Anbefalet rumstørrelse 40 m2	Krav	20	Min. 40 m2
4.1.22	1	Førstehjælpsrum til tilskuere	Funktion kan kombineres med ønsket omk. nr. 8-10 punkt.4.1.5	Anbefalet 20m2	Krav	5	Min. 20 m2

Afsnit	Antal	Rumbetegnelse	Specielle krav	DBU krav	Er rum/funktion krav eller ønske udbud	Person- Belastning per. rum	Mindstekrav til nettoarealer
4.1.23	1	Lokale til delegeret	Funktion kan kombineres med ønsket omk. nr. 8-10 punkt.4.1.5	Anbefalet 16m2	Krav	5	Ca. 16. m2
4.1.24	-	Rengøringsrum til kommunale funktioner	Skal kunne servicere alle etager	-	Krav	Ingen personbelast. skal dog ventileres	Ikke defineret
4.1.25	1	Depot til banevedligehold	Uopvarmet	-	Krav	-	Min 75 m2 Ønskes ca. 100 m2



Entreprisegrænse

Indenfor den røde afgrænsning skal totalentreprenøren forestå alt nedrivning, nyopførelse og nyanlæggelse til nøglefærdigt stadion og udearealer





Udbudsbetingelser

- Ny Idrætspark i Roskilde



Udbudsbetingelser
April 2018



Indholdsfortegnelse

1.	Indledning	2
2.	Ordregiver	3
3.	Udbudsmaterialet	3
4.	Spørgsmål	5
5.	Orienteringsmøde	5
6.	Prækvalifikation (anmodning om deltagelse)	5
7.	Afgivelse af tilbud og tilbuddets indhold	10
	Tilbudsliste	10
	Tilbudsbilag nr. 1	11
	Tilbudsbilag nr. 2	11
	Tilbudsbilag nr. 3	12
8.	Forhandlingsforløbet	12
10.	Tidsplan for udbudsforretningen	15

1. Indledning

Nærværende dokument indeholder udbudsbetingelserne samt forhold vedrørende prækvalifikation og afgivelse af tilbud på totalentrepriseopgaven vedrørende etablering af Ny idrætspark ved Rådmandshaven i Roskilde som bekendtgjort i EU-Tidende, jf. udbudsbekendtgørelse nr. [2018/S xxx-xxxxxx].

Totalentrepriseopgaven vil ikke være opdelt i delkontrakter, da bygherren vurderer, at en opdeling vil vanskeliggøre den efterfølgende kontraktadministration uforholdsmæssigt meget og hindre den nødvendige koordinering for en tilfredsstillende opfyldelse af kontrakten samt hindre en reel konkurrence om delkontrakterne.

Udbudsforretningen gennemføres som et udbud med forhandling i overensstemmelse med udbudslovens §§ 61-66 (Lov nr. 1564 af 15. december 2015, der gennemfører Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2014/24/EU af 26. februar 2014 om offentlige udbud). De virksomheder, der er prækvalificeret efter udvælgelsesfasen i udbuddet, er inviteret til at deltage i tilbudsfasen.

Totalentreprisens indhold og omfang, herunder funktionskrav, er beskrevet nærmere i dokumenterne "Konkurrenceprogram generelle beskrivelser og information" og "Byggeprogram fokuspunkter og kommunale funktioner" samt øvrige bilag.



2. Ordregiver

Ordregiver er:

Roskilde Kommune
Rådhusbuen 1
Postboks 100
4000 Roskilde

I det følgende er ordregiver benævnt "bygherre".

Bygherrens kontaktperson for udbuddet er:
Anne Barfod Hørsving
anneba@roskilde.dk

3. Udbudsmaterialet

Udbudsmaterialet består af følgende dokumenter:

Bilag	udbudsdokumenter
1	Konkurrenceprogram – generelle beskrivelser og informationer
2	Byggeprogram – fokuspunkter og kommunale funktioner
3	Udkast til betinget salgsaftale
4	Kort med entreprisegrænse
5	Rumoversigt
6	Udbudsbetingelser
7	Tilbudsliste
8	Kontraktbestemmelser om sociale og etiske
9	Rådgiverydelser for udearealer
10	Anmeldelse af bygge- og anlægsaffald
11	Foreskrift for miljøhensyn ved bygge – og anlægsaktiviteter
12	Tro og love erklæring



13	Skema til varmt arbejde
14	Skema til stikprøvekontrol omkring overholdelse af sociale klausuler
15	Overordnet PSS
16	IKT- ydelsesbeskrivelse
17	Politiske behandlede sager og bilag ifm. ny idrætspark
18	Landinspektøropmåling
19	Udkast til betinget salgsaftale
20	Høringsmateriale samt Lokalplansforslag med bilag
21	LER-oplysning indhentet af landinspektør
22	Fors´ kort over eks. ledninger
23	Miljøscreening foretaget af GEO A/S
24	Geoteknisk forundersøgelse foretaget af GEO A/S
25	Gennemgang af servitutter
26	Kortbilag med maksimal byggelinje
27	Entreprisegrænse på kort
28	§25 udtalelse fra museum
29	Tegninger eksisterende idrætspark der skal nedrives
30	DBUs krav til superligastadion
31	Rapporter fra Rambøll ang. støj og lys
32	TV-platforme, TV-rum og OB vogn
33	Vejledende retningslinjer for udførelse af adgangsveje, brand – og



34	Roskilde Kommunes CTS manual
35	Roskilde Kommunes IT-manual
36	Tidsplan
37	Vejledning til ansøgning om prækval på Byggeprojekt.dk

4. Spørgsmål

Med henblik på at sikre, at tilbuddet udformes i overensstemmelse med de stillede krav, er det muligt at stille skriftlige spørgsmål til udbudsmaterialet.

Spørgsmål kan rettes skriftligt til Roskilde Kommune
att.: Anne Barfod Hørsving mail: anneba@roskilde.dk

Spørgsmål skal være mærket "Ny Idrætspark – totalentreprise".

Tilbudsgiver bør stille spørgsmål så tidligt som muligt og senest 14 dage inden henholdsvis ansøgningsfristen og de efterfølgende tilbudsfrister.

Såfremt nogle af de stillede spørgsmål måtte give anledning til en konkret tydeliggørelse, justering eller supplerende af udbudsmaterialet, vil alle ansøgere og tilbudsgivere blive orienteret herom sammen med besvarelsen af de stillede spørgsmål.

Bygherren vil løbende og senest 6 dage inden henholdsvis ansøgningsfristen og de efterfølgende tilbudsfristers udløb udsende spørgsmål og svar i anonymiseret form og eventuelt supplerende materiale. Inden ansøgningsfristen vil spørgsmål og svar og eventuelt supplerende materiale blive offentliggjort sammen med det øvrige udbudsmateriale. Efter ansøgningsfristen vil spørgsmål og svar og eventuelt supplerende materiale blive sendt til tilbudsgiverne.

Bygherren vil i øvrigt bestræbe sig på at besvare indkomne spørgsmål løbende og inden for 5 arbejdsdage.

5. Orienteringsmøde

Før ansøgningsfristen gennemføres et orienteringsmøde samt en besigtigelse, som skal give ansøgere mulighed for at besigtige de aktuelle forhold på det eksisterende stadion på Rådmandshaven.

Orienteringsmødet afholdes den [xxxxx 2018, kl. 10.00] på idrætsparken i Rådmandshaven, 4000 Roskilde.

Tilmelding skal ske til Roskilde Kommune, att.: Anne Barfod Hørsving på e-mail-adresse anneba@roskilde.dk senest den [xxxxx 2018].

6. Prækvalifikation (anmodning om deltagelse)

Ansøgningsfrist



Fristen for anmodning om deltagelse er den [xxx 2018 kl. 12.00].

Afleveringssted

Ansøgningen skal uploades til www.byggeprojekt.dk. Se medsendte bilag med retningslinjer for at ansøge på Byggeprojekt.

Adgang til www.byggeprojekt.dk samt udbudsmaterialet i sin helhed kræver online-registrering. Ved tekniske spørgsmål til anvendelse af systemet kontakt da venligst tlf.nr.: 43 90 14 70 (tast 2) / e-mail: support@byggeprojekt.dk.

Ansøgningens indhold

Ansøgningen om prækvalifikation skal indeholde en udfyldt ESPD med følgende oplysninger:

- Del II.A: Oplysninger om den økonomiske aktør (ansøger behøver ikke at udfylde oplysninger om den økonomiske aktør er et beskyttet værksted mv., om den økonomiske aktør er optaget på en officiel liste over godkendte økonomiske aktører mv., om den økonomiske aktør er i stand til at fremlægge et certifikat vedrørende betaling af bidrag til sociale sikringsordninger og skatter og afgifter mv. eller den eller de delkontrakter, som den økonomiske aktør ønsker at afgive tilbud på)
- Del II.B: Oplysninger om den økonomiske aktørs repræsentanter
- Del II.C: Oplysninger om udnyttelse af andre enheders kapacitet
- Del III.A: Udelukkelsesgrunde vedrørende straffedomme
- Del III.B: Udelukkelsesgrunde vedrørende betaling af skatter og afgifter eller bidrag til sociale sikringsordninger
- Del III.C: Udelukkelsesgrunde, der vedrører insolvens, interessekonflikter eller forsømmelse i forbindelse med udøvelsen af erhvervet (se nedenfor relevante udelukkelsesgrunde som tilbudsgiver skal besvare)
- Del IV.B: Udvælgelseskriterier vedrørende økonomisk og finansiel formåen (se nedenfor for relevante udvælgelseskriterier)
- Del IV.C: Udvælgelseskriterier vedrørende teknisk og faglig formåen (se nedenfor for relevante udvælgelseskriterier)
- Del VI: Afsluttende erklæringer

Ansøger behøver ikke udfylde Del V: Begrænsning af antallet af kvalificerede ansøgere.

Hvis ansøger deltager i udbudsproceduren sammen med andre (fx som et konsortium), eller hvis ansøger baserer sig på andre virksomheders formåen, skal ansøgningen om prækvalifikation også indeholde en udfyldt ESPD fra hver af disse andre deltagere/virksomheder.

Vejledning om udfyldelse af ESPD og aflevering af ansøgning er anført nedenfor.

Udelukkelsesgrunde

Ansøger er udelukket fra at deltage i udbudsproceduren, hvis:



- Ansøger er omfattet af udelukkelsesgrundene vedrørende straffedomme, jf. udbudslovens § 135, stk. 1 og 2
- Ansøger har ubetalt forfalden gæld på 100.000 kr. eller derover til offentlige myndigheder vedrørende skatter og afgifter eller bidrag til sociale sikringsordninger, jf. udbudslovens § 135, stk. 3

(ansøger er dog ikke udelukket fra at deltage, hvis ansøger stiller sikkerhed for betaling af den del af gælden, der er på 100.000 kr. eller derover, eller ansøger har indgået aftale med inddrivelsesmyndigheden om en afviklingsordning og denne ordning er overholdt)
- Ansøger har tilsidesat forpligtelser inden for det miljø-, social- eller arbejdsretlige område, jf. udbudslovens § 137, stk. 1, nr. 1
- Ansøger er erklæret konkurs, er under insolvens- eller likvidationsbehandling, er under tvangsakkord, befinder sig i en lignende situation i henhold til en tilsvarende procedure i henhold til national ret, hvis dennes aktiver administreres af en kurator eller af retten, eller hvis dennes erhvervsvirksomhed er blevet indstillet, jf. udbudslovens § 137, stk. 1, nr. 2
- Ansøger har indgået en aftale med andre økonomiske aktører med henblik på konkurrencefordrejning, jf. udbudslovens § 136, nr. 2, eller § 137, stk. 1, nr. 4
- Ansøger har begået alvorlige forsømmelser, der sår tvivl om ansøgers integritet, jf. udbudslovens § 137, stk. 1, nr. 3
- Ansøger er i en interessekonflikt i forhold til det pågældende udbud, jf. udbudslovens § 136, nr. 1
- Ansøgers forudgående inddragelse i forberedelsen af udbudsproceduren medfører en konkurrencefordrejning, som ikke kan afhjælpes, jf. udbudslovens § 136, nr. 2
- Ansøger væsentligt har misligholdt en tidligere offentlig kontrakt, kontrakt med en forsyningsvirksomhed eller koncessionskontrakt, og misligholdelsen har medført den pågældende kontrakts ophævelse eller en lignende sanktion, jf. udbudslovens § 137, stk. 1, nr. 5
- Ansøger er skyldig i afgivelse af urigtige oplysninger, tilbageholdelse af oplysninger, ude af stand til at fremlægge de dokumenter, der anmodes om, og indhentede fortrolige oplysninger i forbindelse med denne procedure, jf. udbudslovens § 136, nr. 3, og § 137, stk. 1, nr. 6.

Ansøger er dog ikke udelukket fra at deltage, hvis ansøger inden en af bygherre fastsat passende frist efter ansøgningsfristens udløb har forelagt tilstrækkelig dokumentation for ansøgerens pålidelighed i medfør af udbudslovens § 138.

Mindstekrav til ansøgers økonomiske og finansielle formåen:

I. Ansøger skal have en gennemsnitlig årsomsætning for de sidste tre regnskabsår på minimum DKK 100 mio. (anføres i feltet "gennemsnitlig omsætning").

II. Ansøger skal have en gennemsnitlig soliditetsgrad for de sidste tre regnskabsår på minimum 15 % (anføres i feltet "finansielle nøgletal").

Såfremt ansøger deltager i udbudsproceduren sammen med andre (fx som et konsortium), eller hvis ansøger baserer sig på andre virksomheders formåen, så skal deltagerne/virksomhederne tilsammen opfylde mindstekravene til økonomisk og finansiell formåen.

Mindstekrav til ansøgers tekniske og faglige formåen:



Ansøger skal som minimum have udført (igangværende eller afsluttede) 3 kontrakter inden for de sidste 10 år, som dækker et areal på minimum 10.000 m² og vedrører min. 2 af nedenstående punkter:

- Opførelse af ejendomme med flere boliger
- Opførelse af bygninger med flere funktioner
- Bygge- og anlægsarbejde i forbindelse med idrætsanlæg,
- Opførelse af stadioner
- Opførelse af butiksbygninger

Det er den enkelte kontrakt, som skal dække et areal på minimum 10.000 m², hvorfor flere kontrakter om mindre arealer ikke kan opfylde kravet.

I beskrivelsen af hver kontrakt skal ansøger angive:

- Typerne af bygge- og anlægsarbejder
- Areal for bygge- og anlægsarbejderne
- Ansøgers rolle i forbindelse med opgavens udførelse
- Ansøgers modtagne beløb for udførelsen af sine opgaver
- Startdato (for bygge- og anlægsarbejdernes påbegyndelse)
- Slutdato (for aflevering af bygge- og anlægsarbejderne, hvilket kan være den forventede dato for igangværende arbejder)
- Modtager af bygge- og anlægsarbejderne

Ansøger bedes maksimalt oplyse om 5 kontrakter. Hvis ansøger oplyser om mere end 5 kontrakter, så vil bygherre alene tage de 5 seneste (baseret på den anførte startdato) i betragtning.

Hvis ansøger deltager i udbudsproceduren sammen med andre (fx som et konsortium eller hvis ansøger baserer sig på andres formåen), så skal deltagerne bidrage til udførelsen af de typer af opgaver ved opfyldelsen af kontrakten, som de har angivet i relation til teknisk og faglig formåen.

Såfremt ansøger deltager i udbudsproceduren sammen med andre (fx som et konsortium), eller hvis ansøger baserer sig på andre virksomheders formåen, så skal deltagerne/virksomhederne tilsammen opfylde mindstekravene til teknisk og faglig formåen.

Udvælgelse

Der vil blive prækvalificeret op til 3 ansøgere, der vil blive opfordret til at afgive et indledende tilbud.

Hvis flere end 3 ansøgere opfylder betingelserne for deltagelse (ikke er omfattet af udelukkelsesgrunde og opfylder mindstekravene til økonomisk og finansiel formåen samt teknisk og faglig formåen), vil bygherre udvælge de ansøgere med den bedste og mest relevante tekniske og faglige formåen i relation til opfyldelsen af den udbudte kontrakt. Bygherre vil i den forbindelse kun tage kontrakter i betragtning, som opfylder mindstekravene til ansøgers tekniske- og faglige formåen.

Bygherre vil i den forbindelse lægge særligt vægt på:

- At ansøger har været totalentreprenør i forbindelse med opgavernes udførelse
- At ansøger har erfaring med arkitektprojektering i forbindelse med opgavernes udførelse
- At ansøger har erfaring med opførelse af stadioner, og
- At ansøger har erfaring med opførelse af ejendomme med flere boliger

Ansøgernes økonomiske og finansielle formåen indgår således ikke i forbindelse med udvælgelsen.

Indtastning af oplysninger i ESPD og aflevering af ansøgning

ESPD kan alene udfyldes elektronisk.



For at udfylde ESPD uploades den vedlagte ESPD-anmodning ("espd-request.xml") på hjemmesiden: <https://ec.europa.eu/growth/tools-databases/espd/filter?lang=da>

Derefter kan oplysningerne indtastes i de respektive felter.

Når alle felter er udfyldt, så trykker man først på knappen "Oversigt" og derefter på "Download i", hvor man vælger PDF-format og gemmer sit ESPD-svar ("espd-response.pdf").

Ansøgningen uploades til www.byggeprojekt.dk.

For yderligere vejledning om udfyldelse af ESPD henvises der til Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens hjemmeside (hvor man også kan finde en trin for trin video om udfyldelse af ESPD): <http://www.kfst.dk/Offentlig-konkurrence/Udbud/Udbudsregler/ESPD>

Dokumentation for oplysninger i ESPD

Inden bygherres beslutning om tildeling af kontrakten skal den tilbudsgiver, som bygherre har til hensigt at tildele kontrakten, fremlægge dokumentation for oplysningerne i ESPD, jf. udbudslovens § 151, stk. 1.

Hvis flere end 3 ansøgere opfylder betingelserne for deltagelse, forbeholder bygherre sig dog retten til at kræve, at ansøgerne fremlægger dokumentation for de oplysninger, der er afgivet i ESPD, jf. udbudslovens § 151, stk. 2.

Virksomheder, der er etableret i Danmark, kan anvende en serviceattest fra Erhvervsstyrelsen som dokumentation for ikke at være omfattet af udelukkelsesgrunde.

Virksomheder, der ikke er etableret i Danmark, kan i henhold til udbudslovens § 153 fremlægge følgende som dokumentation for ikke at være omfattet af udelukkelsesgrunde (prioriteret rækkefølge):

- Uddrag fra det relevante register eller tilsvarende dokument udstedt af en kompetent retslig eller administrativ myndighed, der viser, at virksomheden ikke er omfattet af udelukkelsesgrundene i udbudslovens § 135, stk. 1
- Et certifikat udstedt af den kompetente myndighed i det pågældende land som bevis for, at virksomheden ikke er omfattet af udelukkelsesgrundene i udbudslovens § 135, stk. 3, og § 137, stk. 1, nr. 2
- Udsteder det pågældende land ikke de ovenfor nævnte dokumenter eller certifikater, eller dækker disse ikke alle de nævnte tilfælde, kan de erstattes af en erklæring under ed
- Anvendes edsafklæggelse ikke i det pågældende land, kan der anvendes en erklæring på tro og love, der er afgivet for en kompetent retslig eller administrativ myndighed, for en notar eller for en kompetent faglig organisation i det land, hvor virksomheden er etableret.

Bygherre kan ikke acceptere erklæringer afgivet af virksomheden selv.

Som dokumentation for overholdelse af mindstekrav til økonomisk og finansiel formåen kan virksomheder fremlægge:

- Årsregnskaber eller uddrag heraf,
- Relevante erklæringer fra et pengeinstitut eller en revisor, eller
- Andet relevant dokument, som bygherre vurderer passende (alene hvis virksomheden af en gyldig grund ikke er i stand til at fremlægge ovenstående dokumenter)

Hvis ansøger deltager i udbudsproceduren sammen med andre (fx som et konsortium), eller hvis ansøger baserer sig på andre virksomheders økonomiske og finansielle formåen, så skal deltagerne i



sammenslutningen eller disse andre virksomheder vedlægge en erklæring om, at de påtager sig direkte, solidarisk og ubegrænset hæftelse for opfyldelsen af kontrakten.

Hvis ansøger deltager i udbudsproceduren sammen med andre (fx som et konsortium), eller hvis ansøger baserer sig på andre virksomheders tekniske og faglige formåen, så skal deltagerne i sammenslutningen eller disse andre virksomheder vedlægge en erklæring om, at de er juridisk forpligtet til at stille deres formåen til rådighed for opfyldelsen af kontrakten.

7. Afgivelse af tilbud og tilbuddets indhold

Frist for indledende tilbud

Frist for aflevering af indledende tilbud er den [xxx 2018].

Kun de ansøgere, som bygherre har opfordret dertil, kan afgive et indledende tilbud.

Afleveringssted

Tilbuddet skal uploades til www.byggeprojekt.dk.

Tilbuddets indhold

Tilbud skal afgives på grundlag af hele udbudsmaterialet, jf. dokumentoversigten i pkt. 3, samt eventuelle rettelsesblade.

Bygherre forbeholder sig retten til at tildele kontrakten på grundlag af det indledende tilbud, således at forhandlingsforløbet ikke gennemføres. Tilbudsgiver opfordres derfor til at afgive det indledende tilbud uden forbehold og indeholdende alle elementer, således at kontrakten kan tildeles uden, at der gennemføres forhandlinger.

Tilbudsgiverne kan ikke afgive alternative tilbud eller sideordnede (flere) tilbud.

Tilbud med tilhørende bilag skal afgives på dansk.

Ved afgivelse af indledende tilbud og endeligt tilbud skal følgende dokumenter afleveres:

- Udfyldt og underskrevet tilbudsliste
- Beskrivelse, tegning og illustration af forslag til den arkitektoniske udformning herunder adgangs- og parkeringsforhold (tilbudsbilag nr. 1)
- Beskrivelse af byggeprocessen (tilbudsbilag nr. 2)
- Beskrivelse af de ønskede bygningsdele/ byggekomponenter (tilbudsbilag 3)

Tilbudsliste

Udfyldt og underskrevet tilbudsliste indeholdende følgende:

- Dato, underskrift mv.
- Eventuel tillægskøbesum såfremt alle tilbudte løsninger i tilbudslisten er opfyldt.
- Afkrydsning af tilbudte løsninger
- For hver tilbudt løsning skal tilbudsgiver henvise til relevant dokument og afsnit i tilbuddet, hvori opfyldelsen af løsningen er beskrevet



Tilbudslisten udleveres som PDF og som Excel. Det er PDF'en, der er den gældende. Excel tilbudslisten er udelukkende et hjælperedskab. Tilbudsgiveren må ikke ændre, tilføje eller fjerne i posterne på tilbudslisten. Det er kun de grønne felter, der skal udfyldes.

Samtlige rubrikker i tilbudslisten skal være udfyldt af tilbudsgiveren. Hvis et punkt på tilbudslisten ikke er udfyldt, så risikerer tilbudsgiveren, at tilbuddet vil blive vurderet som ikke-konditionsmæssigt, og at tilbuddet ikke vil indgå i tilbudsvurderingen.

Tilbudsbilag nr. 1

Beskrivelse, tegning og illustration af forslag til den arkitektoniske udformning.

Der skal udarbejdes skitseprojekt indeholdende:

Tegningsmateriale

Situationsplan 1:200: Situationsplan visende bygningernes placering, adgangsforhold, veje, stier, trapper, ramper, beplantning mm. plan skal redegøre for disponeringen af området, adgangsforhold for gående, cykler og biler.

Hovedtegninger 1:50/1:100: Planer og snit 1:50, samt facadetegninger 1:100, der på en overskuelig måde skal redegøre for bygningernes arkitektur, funktioner og konstruktionsprincip.

Rummelige illustrationer: Illustrationer der rummeligt viser udvalgte funktioner/rum både eksteriør - og interiøriillustrationer skal indgå i tilbuddet.

Beskrivelse

Der ønskes en beskrivelse, som supplerer tegningsmaterialet samt oplysninger om forslaget arkitektoniske kvaliteter.

Beskrivelsen skal omfatte konstruktionsprincipper, beton, stål, materialer, overflader, belægninger, lysarmaturer, aptering og facadekomponenter, etc. der anvendes i bygningen.

De valgte materials egenskaber og kvaliteter ønskes beskrevet.

Endvidere skal tilbudsgiver i sin beskrivelse og eventuelle tegninger begrunde og redegøre for, hvorledes og i hvilket omfang tilbudsgiver i sine valg har 1) reduceret omfanget af materialer, 2) anvendt materialer med lang levetid samt 3) anvendt materialer, der er rengørings- og vedligeholdelsesfrie 4) minimering af nedslidningsgraden.

Materialevalg ønskes grundlæggende baseret på minimering af ressourceforbrug, dvs. genanvendelige, rigelige og fornyelige ressourcer.

Genanvendelsesmuligheder skal tilgodeses ved så vidt muligt at undgå konstruktionsmåder, samlinger og kompositprodukter, der hindrer genanvendelse.

Tilbudsbilag nr. 2

Tilbudsbilag nr. 2 skal indeholde en beskrivelse af hvorledes tilbudsgiver påtænker håndtering af selve byggeprocessen. Herunder beskrivelse af kvalitetsikringsprocedure og håndtering af mangler.

Tilbuddet skal indeholde oplæg til detailtidsplan.



Derudover skal tilbudsgiver aflevere cv'er med angivelse af erfaringer og kompetencer for nøglepersoner i projektet omfattende tilknyttede rådgivere.

Tilbudsbilag nr. 3

Tilbudsbilag skal indeholde en mere uddybende beskrivelse af følgende bygningsdele og byggekomponenter:

Belysning til hybrid - og kunstgræsbanen, sæder til tilskuerpladser, lydanlæg, resultattavler, lysreklamer, videoovervågning og adgangskontrol.

Beskrivelsen skal indeholde tegninger og beskrivelse af nævnte bygningsdele, samt datablade og beskrivelse af de valgte byggekomponenter. Derudover skal der angives en reference hvor bygningsdel/byggekomponent er brugt.

Beskrivelsen skal indeholde en uddybende forklaring af, hvorledes Tilbudsgiver agter at opfylde alle de beskrevne tilbudte løsninger i tilbudslisten.

Aflevering af endelige tilbud

Den foreløbige frist for aflevering af endeligt tilbud er angivet i tidsplanen under pkt. 10.

Bygherre vil samtidig og skriftligt underrette alle tilbudsgivere om forhandlingernes afslutning og anmode om at modtage endelige tilbud. Bygherre vil fastsætte fristen i forbindelse hermed, uanset om den ændres eller ej.

Forbehold

Tilbudsgiver opfordres til ikke at tage forbehold, da forbehold indebærer risiko for, at tilbuddet ikke vil blive taget i betragtning. I stedet for at overveje forbehold opfordres tilbudsgiver til tidligst muligt at henlede bygherres opmærksomhed på eventuelle u hensigtsmæssigheder eller uklarheder i udbudsmaterialet ved at fremsætte spørgsmål i overensstemmelse med pkt. 4.

Bygherren er berettiget til og kan være forpligtet til at se bort fra et tilbud, hvis tilbuddet ikke overholder forskrifterne i disse udbudsbetingelser, eller hvis det indeholder forbehold for grundlæggende elementer.

Ved et forbehold overfor grundlæggende elementer i udbudsmaterialet forstås et forbehold, som kan have påvirket potentielle tilbudsgivers deltagelse i udbuddet eller fordrejet konkurrencen mellem ansøgerne eller tilbudsgiverne, såfremt forbeholdet tillades. Forbehold over for mindstekrav udgør forbehold over for grundlæggende elementer. Flere forbehold over for ikke-grundlæggende elementer i udbudsmaterialet kan samlet set medføre, at forbeholdene må anses som grundlæggende.

Vedståelse

Tilbudsgiver skal vedstå sine tilbud i 80 arbejdsdage regnet fra tilbudsfristens udløb.

Meddelelse om tildelingsbeslutningen indebærer ikke, at de øvrige tilbudsgivere allerede på dette tidspunkt er frigjort fra deres tilbud. De øvrige tilbudsgivere er således bundet af deres tilbud indtil vedståelsesfristens udløb, dog ikke senere end frem til kontraktindgåelsen.

8. Forhandlingsforløbet



Formålet med forhandlingerne

Formålet med forhandlingerne er at drøfte om der ved en tilpasning af udbudsmaterialet eller tilbudene kan ske en optimering af bygherres behov.

Forhandlingerne kan derfor omhandle både forhold i udbudsmaterialet, herunder vilkår i kontraktudkast og udkast til anfordringsgaranti, dagbudsstørrelse samt tilbuddenes indhold.

Der kan dog ikke forhandles om det endelige tilbud og grundlæggende elementer, herunder krav der i udbudsmaterialet er beskrevet som mindstekrav, samt tildelingskriterier.”

Individuelle forhandlingsmøder

Det indledende tilbud danner grundlag for de individuelle forhandlinger.

Bygherren vil i den forbindelse kommentere det indledende tilbud.

Der afholdes første forhandlingsmøde med hver tilbudsgiver i uge [xx].

Dagsordenen for første forhandlingsmøde er:

1. Præsentation af deltagerne
2. Kort gennemgang af og spørgsmål til nærværende beskrivelse af udbud med forhandling
3. Bygherrens kommentarer til det indledende tilbud
4. Tilbudsgivers kommentarer til udbudsmaterialet og det indledende tilbud
5. Opsamling fra mødet og det videre forløb
6. Eventuelt

Forhandlingsmødet vil foregå på adressen Rådhuset, Rådhusbuen 1, 4000 Roskilde.

Efter mødet vil hver tilbudsgiver på www.byggeprojekt.dk modtage et kort notat om, hvad der er drøftet på mødet. Bygherren vil i den forbindelse sikre, at der ikke videregives oplysninger om en tilbudsgivers løsning til en anden tilbudsgiver.

Bygherre forbeholder sig retten til at afholde yderligere individuelle forhandlingsmøder. Alle tilbudsgivere vil få mulighed for at deltage i samme antal forhandlingsmøder. Bygherre vil i den forbindelse ikke frasortere tilbudsgivere.

Forhandlingsforløbet vil blive dokumenteret på www.byggeprojekt.dk.

9. Vurdering

Tildelingskriteriet

Opgaven udbydes i omvendt licitation. Bygherrens økonomiske ramme for totalentrepriseopgaven kan ikke være mindre end værdien af de byggeretter som bygherre overdrager til totalentreprenøren, jf. den betingede salgsaftale. Tilbudsgiver skal således tilbyde at udføre totalentrepriseopgaven mod vederlæggelse i form af byggeretterne, jf. dog nedenfor om ”pris”.

Tildeling af kontrakt vil ske til den tilbudsgiver der afgiver det økonomisk mest fordelagtige tilbud på grundlag af tildelingskriteriet ”bedste forhold mellem pris og kvalitet”.

Kvalitet



Tildeling vil ske til den tilbudsgiver, som har tilbudt flest af de løsninger, der fremgår af tilbudslistens pkt. [XX].

Tilbudte løsninger 1-11 skal prioriteres først. Tilbudte løsninger 12-29 er ikke i prioriteret rækkefølge. Antallet af tilbudte løsninger på listen er afgørende for evalueringen.

I tilfælde af at flere tilbudsgivere har samme antal tilbudte løsninger, jf. tilbudslistens pkt. [XX], jf. dog nedenfor under "Pris" som en del af deres tilbud, og dette antal er det højeste antal i alle tilbud, vil tildeling ske ud fra lodtrækning.

Pris

I den situation - og kun i den situation - at tilbudsgiver har tilbudt samtlige løsninger under tilbudslistens pkt. [XX] som en del af sit tilbud, har tilbudsgiver mulighed for at tilbyde en tillægskøbesum for byggeretterne, jf. tilbudslisten pkt. [XX].

Såfremt flere tilbudsgivere har samtlige ydelser i tilbudslistens pkt. [XX] med i deres tilbud, vil kontrakten blive tildelt den tilbudsgiver, som har samtlige ydelser med og samtidig tilbyder den højeste tillægskøbesum for byggeretterne.

Hvis der er flere tilbudsgivere som har tilbudt samtlige løsninger, og samtidig tilbyder samme tillægskøbesum for byggeretterne, vil tildeling ske ud fra lodtrækning.

Underretning om tildelingsbeslutning

Bygherres underretning om tildelingsbeslutningen er ikke et løfte om at ville indgå kontrakt, men alene underretning om, at tilbudsgiver efter bygherres vurdering har afgivet det vindende tilbud. Der er ingen kontrakt eller løfte herom, før eventuel kontrakt er underskrevet af alle parter.

Bygherres underretning om tildelingsbeslutningen fritager heller ikke forbigåede tilbudsgivere fra forpligtelserne efter tilbuddet, der fortsat er bindende i overensstemmelse med vedståelsesfristen.

I henhold til § 3 i lovbekendtgørelse nr. 593 af 2. juni 2016 om Klagenævnet for Udbud må bygherre tidligst indgå kontrakt efter udløbet af en standstill-periode på 10 dage fra dagen efter bygherres underretning om tildelingsbeslutning, når underretningen er sket ad elektronisk vej.

Bygherre vil få foretaget en mæglervurdering med henblik på værdiansættelse af byggeretterne.



10. Tidsplan for udbudsforretningen

Udbudsforretningen forventes gennemført efter nedenstående vejledende tidsplan:

Dato	Aktivitet
7. april 2018	Fremsendelse af udbudsbekendtgørelse til offentliggørelse samt upload af udbudsmateriale på www.byggeprojekt.dk
XXX	Orienteringsmøde
28. maj 2018	Frist for ansøgning om prækvalifikation
22.juni 2018	Underretning om udvælgelse og opfordring til at afgive indledende tilbud
17. september 2018	Frist for aflevering af indledende tilbud, evt. elektronisk afviklet licitation
24.september 2018	Første forhandlingsmøder
05.november 2018	Frist for aflevering af endeligt tilbud
19.november 2018	Underretning om tildelingsbeslutning
29.november 2018	Udløb af standstill periode
30.november 2018	Forventet kontraktindgåelse

Bygherre gør opmærksom på, at datoerne efter ansøgningsfristen alene er vejledende.



Ny idrætspark ved Rådmandshaven i Roskilde



Udkast til betinget salgsaftale

April 2018



1. Parterne

Roskilde Kommune
Rådhusbuen 1
Postboks 100
4000 Roskilde
("Roskilde Kommune")

Repræsenteret ved:

[indsæt navn]

og

[Indsæt navn]

[Indsæt adresse]

[Indsæt postnr. og by]

CVR.nr. [indsæt]

("Køber")

i det følgende benævnt hver for sig "Part" eller "Parten" og sammen benævnt "Parter" eller "Parterne", har dags dato indgået nærværende betingede salgsaftale ("Salgsaftalen"), hvor Roskilde Kommune på de i Salgsaftalen anførte vilkår overdrager de i pkt. 3 beskrevne byggeretter til Køber.

2. Projektet

Byrådet vedtog [indsæt dato] kommuneplantillæg 5 ("Kommuneplantillægget"), der er vedlagt som **bilag 1**, samt [indsæt dato] lokalplan 667 for Roskilde Idrætspark ("Lokalplanen"), der er vedlagt som **bilag 2**.

Kommuneplantillægget og Lokalplanen giver mulighed for at bebygge de af Roskilde Kommune ejede arealer, der er beliggende på matrikel nr. 7e, 220x, 7000aq, 20bp og 7ah Vestermarken, Roskilde Jorder ("Projektområdet"). Projektområdet skal anvendes til realiseringen af en ny idrætspark i Roskilde Kommune ("Projektet").

Projektet, som Køber skal opføre som en del af Roskilde Kommunes udbud, vedrører dels opførelsen af et nyt kommunalt DBU godkendt Superliga stadion med de dertilhørende kommunale funktioner, der er beskrevet i byggeprogrammet med fokuspunkter og kommunale funktioner og i konkurrenceprogrammet, herunder pkt. 1.1.2 ("Kommunale Funktioner"), og dels opførelsen af en række kommercielle funktioner, som er nærmere beskrevet i konkurrenceprogrammet ("Kommercielle Funktioner").

De Kommercielle Funktioner skal bygges helt sammen med de Kommunale Funktioner, som skal ejes af Roskilde Kommune. Roskilde Kommune får således fuldt ejerskab, råderet og adgang til de Kommunale Funktioner uanset de fremtidige ejerforhold af de Kommercielle Funktioner.

Roskilde Kommune overdrager byggeretter fra Projektområdet på anslået mellem ca. 16.000 – 19.000 m² ("Byggeretterne"), alt efter disponering, udformning og arkitektonisk løsning, til Køber til brug for opførelse af de ovenfor beskrevne Kommercielle Funktioner.



Der henvises til det samlede aftalegrundlag for den mellem Parterne samtidig hermed indgåede totalentrepriseraftale af [dato] ("Totalentrepriseraftalen") for en nærmere beskrivelse af Projektet.

3. Det overdragne – byggeretterne

Projektområdet andrager i alt ca. 55.800 m², som vist på det vedlagte kortbilag til Lokalplanen (bilag 2).

Byggeretterne, der i henhold til Salgsaftalen overdrages til Køber, skal udvikles og anvendes af Køber til Kommercielle Funktioner. Byggeretterne udgør anslået mellem ca. 16.000 – 19.000 m² afhængig af disponering, udformning og arkitektonisk løsning af de Kommercielle Funktioner, og dertil kommer en mulig udnyttelse af arealer under tribunerne.

Kravene i Kommuneplantillægget, Lokalplanen, byggeprogrammet og konkurrenceprogrammet samt bilag skal overholdes af Køber i forbindelse med disponeringen, udformningen og den arkitektoniske løsning af Projektet.

Køber er kun berettiget til at opføre Kommercielle Funktioner udover Byggeretterne, såfremt Parterne forud har indgået skriftlig aftale herom.

Størrelsen af det samlede byggeri for Projektet er planmæssigt begrænset. Roskilde Kommune er indstillet på at efterkomme Købers ønske om mindre overskridelser begrundet i arkitektur, etageplaner eller lignende, såfremt dette er muligt indenfor de planmæssige rammer og ikke efter Roskilde Kommunes opfattelse forringer området byggemuligheder.

4. Vederlag for Byggeretterne

Parterne har aftalt, at vederlaget for Byggeretterne svarer til værdien af de Kommunale Funktioner. Vederlaget berigtiges således ved Købers nedrivning af eksisterende idrætsanlæg og bygninger, projektering, opførelse og aflevering af de Kommunale Funktioner til Roskilde Kommune i overensstemmelse med Totalentrepriseraftalen.

Såfremt Totalentreprenøren realiserer mindre end 16.000 m², sker der ingen regulering af vederlaget for Byggeretterne.

Det er Parternes vurdering, at Byggeretterne kan overdrages uden moms. Roskilde Kommune har dog anmodet om et bindende svar fra SKAT herom, som forventes at foreligge inden totalentreprisens opstart. Roskilde Kommunes skatterådgiver, PricewaterhouseCoopers Statusautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 33 77 12 31, og Roskilde Kommune vurderer, at det er sandsynligt, at SKATs bindende svar vil være positivt, og at Byggeretterne dermed kan overdrages uden moms. Såfremt det bindende svar fra SKAT imod forventning er negativt, og Byggeretterne således skal overdrages med moms, bærer Køber risikoen for egne momsforhold, herunder begrænsninger i momsfradragsretten under hensyntagen til Købers fremtidige anvendelse af byggeriet.

5. Refusionsopgørelse

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejder Købers advokat sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende Byggeretternes indtægter og udgifter, hvis saldo betales kontant senest tre hverdage efter, at Parterne er blevet enige om saldoen. Kan Parterne ikke blive enige, udbetales den del, der er enighed om. Evt. restbeløb forrentes med diskonto plus 2 % p.a. fra overtagelsesdagen, og indtil betaling af restbeløbet er modtaget.



Køber tilmelder sig som ny forbruger hos de respektive forsyningselskaber fra overtagelsesdagen.

6. Ejendomsskatter og driftsudgifter

Køber afholder alle udgifter til ejendomsskatter og driftsudgifter vedrørende Byggeretterne fra og med overtagelsesdagen.

Da ejendomsskatterne opkræves hos Roskilde Kommune, har Parterne aftalt, at Køber betaler ejendomsskatterne i henhold til opkrævning fra Roskilde Kommune.

7. Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i måneden efter indgåelse af Salgsaftalen og Totalentrepriseaftalen. Fra overtagelsesdagen henligger Byggeretterne i enhver henseende for Købers regning og risiko.

8. Byggepligt og byggeforhold

Køber har pligt til senest november 2019 eller 3 måneder efter opstart på byggepladsen at aflevere kunstgræsbane med træningslys uden varme i banen, som beskrevet i pkt. 2.6.2 i konkurrenceprogrammet. Ligeledes har Køber pligt til at påbegynde den øvrige del af byggeriet senest 12 måneder efter indgåelsen af Salgsaftalen og Totalentrepriseaftalen.

Har Køber ikke opfyldt byggepligten vedrørende den øvrige del af byggeriet, er Roskilde Kommune berettiget til efter udløbet af fristen at give Køber skriftligt påkrav om at igangsætte opførelsen af Projektet inden 8 uger fra påkravsbrevets dato. Har Køber ikke igangsat opførelsen af Projektet inden udløbet af denne yderligere frist, således at de Kommunale Funktioner kan ibrugtages af Roskilde Kommune senest 2 måneder efter den nye frist, betragtes dette som væsentlig misligholdelse af Salgsaftalen, jf. pkt. 16.

Køber skal løbende holde Roskilde Kommune orienteret om fremdriften af Projektet som angivet i konkurrenceprogrammet, herunder byggestart, væsentlige opståede forsinkelser i byggeperioden mv.

Køber skal fremsende kopi af byggetilladelser, eventuelle tillæg hertil samt midlertidige og endelige ibrugtagningstilladelser til Roskilde Kommune, straks Køber har modtaget de enkelte dokumenter.

Køber giver ved sin underskrift på Salgsaftalen Roskilde Kommune en uigenkaldelig fuldmagt til at indhente oplysninger om Købers byggeri hos offentlige myndigheder.

9. Udstykning

Køber er ansvarlig for og bekoster matrikulering af Projektet i en eller flere selvstændige ejerlejligheder.

Der vil være blandede ejerforhold internt i hver tribune og bagvedliggende blok. Det vil derfor være hensigtsmæssigt at opdele efter ejerlejlighedsprincippet. Når Projektet kendes, skal Køber lave et projekt med udstykninger med hjælp fra en landinspektør. I udstykningerne bliver selve tribunen medtaget til blokkene bagved for at kunne opdele i ejerlejligheder i lokalerne under tribunerne. Tribunerne vil blive betragtet som taget over ejerlejlighederne.



10. Opdeling i ejerlejligheder og etablering af ejerforening

Som beskrevet i pkt. 9 ovenfor er Køber ansvarlig for, at Projektet opdeles i en eller flere selvstændige ejerlejligheder.

Køber skal sikre, at hver ungdomsbolig har en sådan størrelse, at ungdomsboligerne ikke kategoriseres som enkeltvise ejerlejligheder i forbindelse med matrikuleringen. Der vil desuden blive udarbejdet og tinglyst en servitut med Roskilde Kommune som påtaleberettiget, som sikrer mod videreopdeling af ejerlejlighederne (se pkt. 13 nedenfor).

Endvidere er Køber forpligtet til at medvirke til stiftelse af henholdsvis grundejerforeningen samt ejerforeningen(erne) med udgangspunkt i de vedtægter for grundejerforeningen, som senere vedtages mellem Parterne i henhold til pkt. 11 nedenfor.

11. Grundejerforening

Grundejerforening vil være bestående af ejerforeningerne. Grundejerforening stiftes på overtagelsesdagen oplyst ovenfor i pkt. 7.

Vedtægter for grundejerforeningen skal udarbejdes af Køber, Roskilde Kommune og eventuelt brugere inden totalentreprisen afleveres i henhold til Totalentrepriseraftalen, således at grundejerforeningen er stiftet inden ibrugtagning af Projektet.

I vedtægterne for grundejerforeningen skal driften af fællesarealerne nøje beskrives, hvorved tvivlsspørgsmål undgås. Ligeledes skal det reguleres i vedtægterne, hvem der vedligeholder, og med hvilken fordelingsnøgle hver part skal betale bidrag til vedligeholdelsen.

Alle udearealer skal fortsat tilhøre Roskilde Kommune, der også vil stå for den fremtidige drift af alle udearealer, jf. konkurrenceprogrammets bilag m, kortbilag, der viser ejerforhold til udearealer.

Lejerne og brugerne af de Kommercielle Funktioner skal eventuelt også have indflydelse på grundejerforeningen. Det kunne f.eks. være ved oprettelse af et brugerråd/lejernes råd, hvor brugerne/lejerne også får en stemme i grundejerforeningen.

12. Forbud mod videresalg af Byggeretterne

Køber er ikke berettiget til, uden Roskilde Kommunes forudgående samtykke, at videresælge Byggeretterne før end byggeriet er færdiggjort. Med videresalg sidestilles enhver overdragelse af den bestemmende indflydelse i det købende selskab (køber), jf. selskabsloven § 5, nr. 18, jf. § 7, stk. 1.

Nærværende bestemmelse skal tinglyses servitutstiftende som en byrde på Projektområdet i forbindelse med tinglysning af betinget skødet, dog senest på overtagelsesdagen.

Påtaleberettiget er Roskilde Kommune. Endvidere skal bestemmelsen noteres i selskabets kapitalejere eller interessentfortegnelse som en byrde. Noteringen skal ske samtidig med tinglysning af betinget skødet på ejendommen, dog senest på overtagelsesdagen.

13. Servitutter

Køber er forpligtet til at respektere de servitutter, der påhviler Projektområdet på tidspunktet for underskrivelsen af Salgsaftalen. Landinspektørfirmaet LE 34 har indhentet servitutuplysninger, der er vedlagt samlet som **bilag 4**.



Køber er endvidere forpligtet til at respektere og medvirke til, at der senest samtidig med tinglysning af endelige skøder til Køber, efter opfyldelse af betingelserne i pkt. 17, tinglyses yderligere servitutter på Projektområdet med Roskilde Kommune som påtaleberettiget, herunder vedrørende:

- Servitut om begrænset mulighed for videreopdeling af ejerlejlighederne, jf. konkurrenceprogrammets pkt. 1.1.4, 3. afsnit.
- Pant- og servitutstiftende vedtægter for grundejerforeningen, jf. Salgsaftalens pkt. 11 og konkurrenceprogrammets pkt. 1.1.4, 4. afsnit.
- Deklaration om nødvendige brugs- og adgangsretter for medlemmerne af grundejerforeningen, jf. konkurrenceprogrammets pkt. 1.1.4, 4. afsnit.
- Servitut om forbud mod videresalg i ubebygget stand, jf. Salgsaftalens pkt. 12.
- Forlejeret til brugere til delene af de Kommercielle Funktioner, som vil blive indrettet til administration og VIP-lounge for Roskildes elitefodboldhold, jf. konkurrenceprogrammets pkt. 1.2, 4. afsnit.
- Roskilde Kommunes fulde råderet og adgang til foyeren placeret i de Kommercielle Funktioner, jf. konkurrenceprogrammets pkt. 1.5.7.

Servitutteksterne foreligger ikke på tidspunktet for indgåelsen af Salgsaftalen, men vil blive udarbejdet af Roskilde Kommune inden opfyldelse af betingelserne i pkt. 17 og tinglysning af endelige skøder.

14. Købers garantistillelse

Køber stiller ved underskrift af Salgsaftalen og Totalentreprisaftalen, hvilket sker samtidig, sikkerhed i form af uigenkaldelig anfordringsgaranti gennem et pengeinstitut eller et kautionsforsikringssselskab, der er rated mindst A- hos et anerkendt kreditvurderingsinstitut. Garantien stilles til sikkerhed for Købers opfyldelse af samtlige Købers forpligtelser i henhold til Salgsaftalen og som Totalentreprenør til Totalentreprisaftalen. Roskilde Kommune er berettiget til på anfordring at kræve det fulde garantibeløb udbetalt som en konventionalbod, såfremt Køber misligholder sine forpligtelser i henhold til Salgsaftalen og/eller Totalentreprisaftalen, og Bygherren som følge heraf ophæver Salgsaftalen og/eller Totalentreprisaftalen.

Garantien stilles med et beløb på DKK 20 mio. Garantien skal være formuleret i overensstemmelse med paradigme vedlagt som bilag 1 til Totalentreprisaftalen.

Garantien står til sikkerhed for opfyldelse af (i) *de/s* Købers forpligtelser i henhold til Salgsaftalen og (ii) *de/s* samtlige Købers forpligtelser som totalentreprenør i henhold til Totalentreprisaftalen, se nærmere herom i Totalentreprisaftalens pkt. 9 samt bilag 1 hertil.

Vilkår og størrelse på garanti kan forhandles i forhandlingsforløbet.

15. Handlens berigtigelse

Køber forestår og bekoster matrikulering af Projektet, når dette er muligt, jf. pkt. 9 ovenfor. Køber forestår og bekoster endvidere opdeling af Projektet i ejerlejligheder, når dette er muligt, jf. pkt. 10 ovenfor, således at ejerlejligheder indeholdende Byggeretterne kan tilskødes Køber, dog tidligst ved tinglysning af endelige skøder efter opfyldelse af betingelserne i pkt. 17.



Roskilde Kommune og Køber er forpligtet til at medvirke til, at Købers ret over Byggeretterne tinglyses på overtagelsesdagen eller snarest muligt derefter, samt at servitut vedrørende forbud mod videresalg af byggeretterne, jf. pkt. 12 og pkt. 13, 4. bullet, tinglyses senest på overtagelsesdagen. Øvrige servitutter nævnt i pkt. 13 skal tinglyses snarest muligt efter overtagelsesdagen, dog senest på tidspunktet for opfyldelsen af betingelserne i pkt. 17 og tinglysning af endelige skøder. Til brug for registrering af henholdsvis skøde, diverse servitutter mv., er Roskilde Kommune og Køber således blandt andet forpligtet til at underskrive tinglysningsfuldmagter og andre dokumenter til brug for registrering af indholdet af Salgsaftalen eller at tiltræde registrering i det digitale tinglysningsystem via digital signatur.

For så vidt angår tinglysning af servitutter nævnt i pkt. 13, dog ikke servituten vedrørende forbud mod videresalg af byggeretter nævnt i pkt. 12 og pkt. 13, 4. bullet, skal Køber forestå tinglysningen af disse forinden opfyldelsen af betingelserne i pkt. 17 og tinglysning af endelige skøder. Servitut vedrørende grundejerforeningsvedtægterne skal endvidere være tinglyst pantstiftende på de ejerlejligheder, som Køber skal erhverve, før digitalt endeligt skøde underskrives af Roskilde Kommune. Omkostningerne til tinglysning af servitutterne afholdes af Køber.

Bortset fra Roskilde Kommunes omkostninger til egne rådgivere, afholder Køber alle omkostninger til Salgsaftalens berigtigelse, herunder alle tinglysningsafgifter, omkostninger til egen advokat mv..

Endeligt skøde/endelige skøder udfærdiges af Roskilde Kommune, (i) når betingelserne i pkt. 17 er opfyldte, (ii) når tinglysningsafgift vedrørende skøde og servitutter er betalt af Køber, og (iii) når servitutter nævnt i pkt. 13 er tinglyst som anført. Herefter er Køber efter påkrav fra Roskilde Kommune forpligtet til at tage endeligt skøde på ejerlejlighederne uden unødigt ophold.

16. Misligholdelse

Følgende situationer kategoriseres blandt andet som misligholdelse:

- Hvis Køber ikke stiller den i pkt. 14 anførte garanti, er Roskilde Kommune berettiget til uden varsel at hæve Salgsaftalen og Totalentrepriseaftalen, ligesom Køber er forpligtet til at betale en konventionalbod stor DKK [20] mio.
- Hvis Køber ikke har opfyldt byggepligten i henhold til de i pkt. 8 fastsatte frister, betragtes dette som misligholdelse, som giver Roskilde Kommune ret til dels at hæve Salgsaftalen og Totalentrepriseaftalen samt kræve den af Køber stillede garanti i henhold til pkt. 14 udbetalt, som konventionalbod.
- Hvis Køber opfører et andet projekt end det af Roskilde Kommune godkendte projekt, betragtes det som misligholdelse, som giver Roskilde Kommune ret til at få udbetalt en konventionalbod stor DKK 20 mio., som kan kræves udbetalt under den af Køber i henhold til pkt. 14 stillede garanti. Roskilde Kommune bevarer herudover sædvanlige misligholdelsesbeføjelser i anledning af misligholdelsen.
- Hvis Køber ikke opfører og til Roskilde Kommune afleverer de Kommunale Funktioner i henhold til kravene i det samlede aftalegrundlag, opdelt i selvstændige ejerlejligheder, tinglyst uden anmærkninger og med endelig ibrugtagningstilladelse – dog – hvis dette ikke er muligt – med midlertidig ibrugtagningstilladelse, der ikke indskrænker, vanskeliggør eller fordyrer Roskilde Kommunes brug af de Kommunale Funktioner efter hensigten og således, at endelig ibrugtagningstilladelse uden anmærkninger skal foreligge senest 9 måneder efter overtagelsesdagen, betragtes dette som misligholdelse af Salgsaftalen, som berettiger Roskilde Kommune til – uden varsel – at hæve



Salgsaftalen samt kræve den af Køber stillede garanti i henhold til pkt. 14 udbetalt, som en konventionalbod.

Såfremt Roskilde Kommune på grund af Købers misligholdelse ophæver Salgsaftalen, indebærer det samtidigt, at Roskilde Kommune har ret til tillige at hæve Totalentrepriseaftalen. Ophævelse af Salgsaftalen og/eller Totalentrepriseaftalen indebærer, at Roskilde Kommune kan kræve det fulde garanterede beløb under den af Køber stillede anfordringsgaranti, jf. pkt. 14, udbetalt som en konventionalbod, og i øvrigt gøre ethvert erstatningskrav gældende i henhold til dansk rets almindelige regler, idet der ved tabsopgørelsen ses bort fra den førnævnte modtagne konventionalbod.

Såfremt Roskilde Kommune på grund af Købers misligholdelse ophæver Salgsaftalen, overgår alle Købers rettigheder til det ved tilbudsafgivelsen indleverede skitseforslag og senere færdigprojekteringer vederlagsfrit til Roskilde Kommune. Køber er forpligtet til at indsætte følgende bestemmelse i sine aftaler med sine rådgivere, entreprenører, underentreprenører, leverandører mv.:

"Roskilde Kommune er berettiget til at indtræde i samtlige [Købers] rettigheder og forpligtelser iht. [angivelse af aftale] mod at betale honorarer og omkostninger for perioden efter indtrædelsestidspunktet."

17. Særlige betingelser

Salgsaftalen er fra Roskilde Kommunes side betinget af, at Køber afleverer og overdrager de Kommunale Funktioner til Roskilde Kommune.

Det er herudover en betingelse fra Roskilde Kommunes side, at en vurdering fra en uvildig mægler, eventuelt i fællesskab med en byggesagkyndig eller anden ekspert, viser, at Byggeretterne er overdraget til Køber mindst til markedspris (dvs. at værdien af opførelsen af de Kommunale Funktioner ikke er lavere end værdien af Byggeretterne, der overdrages til Køber). Vurderingen foretages efter indgåelsen af Salgsaftalen og Totalentrepriseaftalen, dog før nedrivning af eksisterende stadion og før anden bebyggelse påbegyndes.

Såfremt vurderingen viser, at værdien af Byggeretterne overstiger værdien af de Kommunale Funktioner, bortfalder Salgsaftalen og dermed Totalentrepriseaftalen, medmindre Køber erklærer differencen til Roskilde Kommune.

18. Fortrolighed

Parterne betragter alle vilkår i Salgsaftalen med tilhørende bilag som fortrolige, og ingen oplysninger omkring Salgsaftalens indhold mv. må offentliggøres til tredjemand, uden at den anden Part skriftligt har godkendt dette.

Parterne er dog berettiget til at videregive oplysninger, i det omfang offentlige bestemmelser foreskriver det.

Køber må ikke udtale sig til pressen, uden at dette sker efter forudgående aftale med Roskilde Kommune.



19. Tvister

Enhver tvist som udspringer af eller omhandler Salgsaftalen, herunder dens ophævelse, skal afgøres ved voldgift af en voldgiftsret nedsat af Voldgiftsnævnet for Byggeri og Anlæg i overensstemmelse til enhver tid gældende regler herom. Tvister omhandlende Salgsaftalen og Totalentrepriseaftalen kan således behandles af samme voldgiftsret.

Såfremt en Part sagsøger eller bliver sagsøgt af tredjemand i en tvist for de almindelige domstole, eller hvis en Part indklager eller bliver indklaget af tredjemand i en tvist for en anden voldgiftsret, og den pågældende tvist har relation til denne aftale, kan Parten inddrage den anden Part under en sådan rets- eller voldgiftssag.

20. Underskrifter

Salgsaftalen underskrives i to originaleksemplarer med paraferede sider og bilag, hvoraf hver af Parterne modtager ét eksemplar.

Roskilde, den [indsæt] 2018

For Roskilde Kommune:

For Køber:

[indsæt]

[indsæt]

[indsæt]

[indsæt]



Ny idrætspark ved Rådmandshaven i Roskilde



Udkast til totalentreprisekontrakt

April 2018



1. Parterne

Roskilde Kommune
Rådhusbuen 1
Postboks 100
4000 Roskilde
(i det følgende kaldet "Bygherren")

Repræsenteret ved:

[indsæt navn]

og

[Indsæt navn]

[Indsæt adresse]

[Indsæt postnr. og by]

CVR.nr. [indsæt]

(i det følgende kaldet "Totalentreprenøren")

i det følgende benævnt hver for sig "Part" eller "Parten" og sammen benævnt "Parter" eller "Parterne", har dags dato indgået totalentreprisaftale om projektering og etablering af ny idrætspark ved Rådmandshaven i Roskilde (herefter benævnt "Totalentreprisaftalen").

2. Totalentreprisens omfang

Totalentreprisaftalen omfatter helt overordnet Totalentreprenørens nedrivning af den eksisterende idrætspark og andre bygninger samt projektering, etablering og nyanlæggelse af en ny idrætspark med tilhørende kommunale og kommercielle funktioner og udearealer ved Rådmandshaven i Roskilde (herefter benævnt "Totalentreprisen").

Totalentreprenøren forpligter sig til at udføre følgende totalentrepriseydelse:

- Udarbejdelse af alt nødvendigt projektmateriale og alle nødvendige ansøgninger for at Bygherren kan opnå tilladelse til etablering af Totalentreprisen.
- Planlægning, projektering og udførelse af (a) idrætspark og kommunale funktioner, (b) udearealer, (c) kommercielle funktioner og (d) parkeringsfaciliteter.
- Koordinering, projekteringsledelse, byggeledelse, fagtilsyn, tidsplanlægning, byggepladsdrift og projektopfølgning i henhold til Ydelsesbeskrivelser Byggeri og Planlægning og Ydelsesbeskrivelser Anlæg og Planlægning.

Projektområdet og totalentrepriseydelseerne er nærmere beskrevet i det øvrige aftalegrundlag.

I henhold til betinget salgsaftale af [...] (herefter benævnt "Salgsaftalen"), der er underskrevet samtidig med Totalentreprisaftalen, overdrager Bygherren til Totalentreprenøren byggeretter, hvorpå der kan opføres liberalt erhverv, sportscollege med fællesrum, ungdomsboliger/mindre boliger med fællesrum, café, sundhedscenter, sportel, lounge og fitness ("Kommercielle Funktioner"). Alle øvrige funktioner, herunder blandt andet nyt kommunalt superliga stadion, vil være kommunalt ejet, hvilket er nærmere beskrevet i konkurrenceprogrammet og byggeprogrammet fokuspunkter og kommunale funktioner ("Kommunale Funktioner").

Totalentreprenøren har i forbindelse med tilbudsafgivelsen udarbejdet og indleveret tilbudsliste for de Kommunale Funktioner med tilhørende tilbudsbilag nr. 1-4, herunder tilbudsbilag nr. 1



(skitseprojekt) indeholdende Totalentreprenørens beskrivelse, tegning og illustration af forslag til den arkitektoniske udformning af Totalentreprisen, herunder adgangs- og parkeringsforhold.

3. Bygherrens rådgivere

Bygherren har tilknyttet følgende rådgivere til Totalentreprisen:

Bygherrerådgiver: [indsæt navn]

4. Totalentreprenørens underrådgivere

Totalentreprenøren er berettiget til at kontrahere med underrådgivere for at kunne opfylde sine forpligtelser i henhold til Totalentreprisaftalen. Totalentreprenørens aftaler med underrådgivere skal indgås på grundlag af ABR89.

På tidspunktet for Totalentreprisaftalens indgåelse, har Totalentreprenøren tilknyttet følgende underrådgivere:

Ingeniørrådgiver: [indsæt navn]

Arkitektrådgiver: [indsæt navn]

Bygherren skal godkende samtlige af Totalentreprenørens underrådgivere, og Totalentreprenøren kan ikke uden Bygherrens forudgående skriftlige godkendelse udskifte en underrådgiver. Bygherrens godkendelse af en underrådgiver ændrer ikke på ansvarsforholdet mellem Totalentreprenøren og Bygherren for opfyldelse af Totalentreprisaftalen.

5. Totalentreprenørens nøglepersoner

Totalentreprenøren har tilknyttet følgende nøglepersoner:

Projektleder: [indsæt navn]

Projekteringsleder: [indsæt navn]

Byggeleder, Råhus: [indsæt navn]

Byggeleder, Styring Underentreprenør: [indsæt navn]

Sikkerheds- og Kvalitetschef: [indsæt navn]

Arbejds miljøkoordinator (P): [indsæt navn]

Arbejds miljøkoordinator (B): [indsæt navn]

IKT-leder: [indsæt navn]

Nøglepersonerne skal være tilgængelige på alle tidspunkter, hvor der udføres arbejde omfattet af Totalentreprisaftalen.

Totalentreprenøren kan ikke uden Bygherrens skriftlige forudgående godkendelse udskifte nøglepersonerne oplistet ovenfor.



Bygherren kan dog altid kræve en nøgleperson udskiftet, hvis Bygherren har en saglig indvending mod den pågældende.

Der etableres et byggeudvalg bestående af repræsentanter fra Bygherren, Totalentreprenøren og eventuelt vigtige nøglepersoner fra Totalentreprenørens underentreprenører, samt eventuelle investorer. Byggeudvalget styrer byggeriet og træffer alle faglige afgørelser inden for projektet, jf. konkurrenceprogrammets pkt. 1.3.

6. Underentreprenører

Totalentreprenøren er berettiget til at kontrahere med underentreprenører for at kunne opfylde sine forpligtelser i henhold til Totalentreprisaftalen. Totalentreprenørens aftaler med underentreprenører skal indgås på grundlag af AB92.

Bygherren skal godkende samtlige af Totalentreprenørens underentreprenører senest ved aflevering af hovedprojekt, og Totalentreprenøren kan ikke uden Bygherrens forudgående skriftlige godkendelse udskifte en underentreprenør. Bygherrens godkendelse af en underentreprenør ændrer ikke på ansvarsforholdet mellem Totalentreprenøren og Bygherren for opfyldelse af Totalentreprisaftalen.

7. Aftalegrundlaget

Aftalegrundlaget for Totalentreprisen består af nedenstående dokumenter, som udgør det samlede aftalegrundlag.

Der er aftalt følgende juridiske rangering af aftalegrundlaget:

1. Nærværende totalentrepriskontrakt med bilag 1 (Sikkerhedsstillelse) og bilag 2 (Sociale og etiske hensyn)
2. Rettelsesblad(e) nr. [x] til [x]
3. ABT93 med tilføjelser og fravigelser af [indsæt dato]
4. Udbudsmaterialet som oplistet i dokumentoversigt af [indsæt dato]
5. Udbudstidsplan af Ydelsesbeskrivelser Byggeri og Planlægning udarbejdet af FRI og PAR, dateret december 2012, samt Ydelsesbeskrivelser Anlæg og Planlægning udarbejdet af FRI og PAR, dateret april 2013
6. IKT-Ydelsesspecifikation af [indsæt dato]
7. Totalentreprenørens tilbudsliste dateret [indsæt dato] med tilhørende tilbudsbilag nr. 1-4

For udbudsmaterialet, der fremgår af pkt. 4, gælder at dette er sideordnet.

8. Totalentreprisevederlag

Totalentreprenørens arbejde i henhold til Totalentreprisaftalen omfatter enhver sædvanlig og nødvendig ydelse til Totalentreprisens fuldstændige udførelse.

Roskilde Kommunes kommunalbestyrelse har på et møde den [dato] besluttet at godkende gennemførelsen af projektet med ny idrætspark ved Rådmandshaven i Roskilde på betingelse af og under den forudsætning, at Totalentreprenørens totalentreprisevederlag for Totalentreprisens fuldstændige udførelse inkl. samtlige uforudsete hindringer og fordyrelser såsom vejrlig, vinterforanstaltninger, fortidsminder, forstyrrelser, forsinkelser m.v. – men bortset fra de nedenfor



anførte – udgøres af byggeretter på mellem anslået 16.000 m² og 19.000 m² beliggende på matrikel nr. 7e, 220x, 7000aq, 20bp og 7ah Vestermarken, Roskilde Jorder (herefter benævnt "Totalentreprisevederlaget"), som overdrages af Bygherren til Totalentreprenøren ved den samtidig hermed mellem Parterne indgåede Salgsaftale.

Hvad angår den momsmæssige behandling af Totalentreprisevederlaget, henvises til Salgsaftalens pkt. 4, 3. afsnit.

Totalentreprenøren kan alene kræve regulering af Totalentreprisevederlaget i følgende tilfælde:

- Uforudsete jordbundsforhold, som væsentligt afviger fra oplysningerne i udbudsmaterialets dokumentoversigt på en måde, der fordyrer udførelsen af Totalentreprisen i forhold til de ydelser, som er indeholdt i Totalentreprenørens tilbud, og som i øvrigt ikke kan udledes af oplysningerne i udbudsmaterialets dokumentoversigt.
- GEO A/S har på baggrund af forklassificeringen vurderet, at omkostninger til deponi af jord vil udgøre omkring 5 mio. kr. ekskl. moms (og ekskl. opgravning og bortkørsel af jord). Forudsætningen er, at de resterende prøver, der skal foretages, svarer til det niveau, der er blevet forklassificeret. Totalentreprenøren kan gøre et krav gældende, hvis de faktiske omkostninger til deponi væsentligt afviger fra GEO A/S' vurdering.
- Uforudsete forekomster af asbest, PCB mv. i forbindelse med nedrivningen, som væsentligt fordyrer udførelsen af Totalentreprisen i forhold til de ydelser, som er indeholdt i Totalentreprenørens tilbud.
- Ukendte forsyningsledninger i jord der ikke fremgår af udbudsmaterialet eller bilag
- Hvis der forefindes fortidsminder i jorden
- Såfremt Totalentreprenøren kan dokumentere, at Bygherren har handlet forsætligt eller groft uagtsomt og Totalentreprenøren er blevet påført økonomiske tab som direkte følge heraf.
- Såfremt Bygherren måtte forlange ændringer i arbejdets art og omfang, jf. ABT 93 § 14, og disse har fordyrende konsekvenser for Totalentreprenøren set i forhold til det af Totalentreprisen omfattede tilsvarende arbejde.

Regulering af Totalentreprisevederlaget, som anført ovenfor, sker på baggrund af Totalentreprenørens faktiske og dokumenterede udgifter tillagt et dækningsbidrag på [xx] %.

Totalentreprenøren accepterer og tiltræder dette. Totalentreprenøren giver således ved indgåelsen af Totalentrepriseaftalen uigenkaldeligt afkald på at kræve Totalentreprisevederlaget reguleret, herunder rette økonomiske krav mod Bygherren, i anledning af Totalentreprisens fuldstændige udførelse, på nær i de ovenfor anførte tilfælde.

9. Sikkerhedsstillelse

Totalentreprenøren stiller ved underskrift af Totalentrepriseaftalen og Salgsaftalen, hvilket sker samtidig, sikkerhed i form af uigenkaldelig anfordringsgaranti gennem et pengeinstitut eller et kautionsforsikringssselskab, der er rated mindst A- hos et anerkendt kreditvurderingsinstitut. Garantien stilles til sikkerhed for Totalentreprenørens opfyldelse af samtlige Totalentreprenørens forpligtelser i henhold til Totalentrepriseaftalen og som Køber i henhold til Salgsaftalen. Bygherren er berettiget til på anfordring at kræve det fulde garantibeløb udbetalt som en konventionalbod, såfremt Totalentreprenøren misligholder sine forpligtelser i henhold til Totalentrepriseaftalen og /eller salgsaftalen, og Bygherren som følge heraf ophæver Totalentrepriseaftalen og/eller Salgsaftalen.



Garantien stilles med et beløb på DKK 20 mio. Garantien skal være formuleret i overensstemmelse med paradigme vedlagt som **bilag 1** til Totalentrepriseaftalen. Vilkår i garanti kan forhandles i forhandlingsforløbet.

Garantien henstår som en uigenkaldelig anfordringsgaranti, indtil (i) Totalentreprisen er kontraktmæssigt afleveret til Bygherren, (ii) samtlige mangler konstateret på endelig aflevering er udbedret og Bygherren har godkendt dette, (iii) endelig ibrugtagningstilladelse til idrætspark med tilhørende kommunale funktioner foreligger, og (iv) at der er tinglyst endeligt skøde uden præjudicerende retsanmærkninger til Totalentreprenøren/Køber på de kommercielle ejerlejligheder.

Når samtlige forhold nævnt i pkt. 9 er opfyldt, ændres vilkårene for garantien således, at den herefter skal være på vilkår som efter ABT § 6, dog således at ved misligholdelse af Salgsaftalen, kan garantien også efter dette tidspunkt kræves udbetalt på anfordring i henhold til garantiens pkt. 4.(i) og pkt. 4(ii). Garantien skal uændret være på DKK [20] mio.

Med mindre Bygherren forinden har gjort krav gældende mod garantien, bortfalder denne 1 måned efter 5-årseftersyn af idrætspark og de kommunale funktioner er gennemført og samtlige mangler konstateret ved 5-årseftersynet er udbedret og udbedringen er godkendt af Bygherren.

Bygherren stiller ikke garanti.

10. Forsikring

Udover den i ABT 93 § 8, stk. 3 anførte sædvanlige ansvarsforsikring forpligter Totalentreprenøren sig til at tegne den i ABT 93 § 8, stk. 1, anførte sædvanlige brand- og stormskadeforsikring og afholde samtlige omkostninger hertil.

Totalentreprenøren tegner endvidere for egen regning sædvanlig all-risks forsikring for entreprisen med Bygherren som medsikret.

Totalentreprenøren betaler evt. selvrisiko.

Totalentreprenøren skal på begæring fremsende dokumentation for, at forsikringerne er tegnet og i kraft.

11. Vinter- og vejrligsforanstaltninger

Årstidsbestemte og vejrligsbestemte vinterforanstaltninger, jf. bekendtgørelse nr. 477 af 18. maj 2011, er indeholdt i Totalentreprisevederlaget.

12. Tidsplan, aflevering og dagbod

Totalentreprenøren har ret til tidsfristforlængelse i overensstemmelse med ABT 93 § 24.

Såfremt Totalentreprenøren har ret til tidsfristforlængelse har han imidlertid hverken ret til erstatning eller godtgørelse, idet Parterne har aftalt, at ABT 93 § 27, stk. 1-2, er fraveget og således ikke er gældende. Dette gælder dog ikke i de i pkt. 8, 3. afsnit anførte tilfælde.

Dette gælder dog ikke, såfremt Totalentreprenøren kan dokumentere, at Bygherren har handlet



forsættligt eller groft uagtsomt og Totalentreprenøren er blevet forsinket som direkte følge heraf.

Det anførte gælder ligeledes ikke, såfremt Bygherren måtte forlange ændringer i arbejdets art og omfang, jf. ABT 93 § 14, og disse har forsinkende konsekvenser for Totalentreprenøren set i forhold til det af Totalentreprisen omfattede arbejde.

Totalentreprenørens arbejde skal udføres i henhold til følgende hovedterminer:

- Termin 1: Frist for aflevering af ny kunstgræsbane med tilhørende faciliteter november 2019 eller senest 3 måneder efter opstart på byggepladsen.
- Termin 2: Frist for foraflevering af kommunale funktioner og udearealer juni 2021 eller senest 22 måneder efter opstart på byggepladsen.
- Termin 3: Frist for endelig aflevering af kommunale funktioner, fællesarealer og udearealer juli 2021 eller senest 23 måneder efter opstart på byggepladsen.
- Termin 4: Færdiggørelse af lounge til udlejning for Roskildes elitefodboldhold senest 24 måneder efter opstart på byggepladsen

Fælles for samtlige hovedterminer er, at Bygherren er berettiget til at opkræve dagbod for hver enkelt termin, der overskrides, uanset om Totalentreprenøren måtte indhente og overholde efterfølgende terminer. Bodsstørrelsen, der opkræves pr. arbejdsdag, er aftalt til følgende ekskl. moms:

- Termin 1: 10.000 kr.
- Termin 2: 25.000 kr.
- Termin 3: 25.000 kr.
- Termin 4: 10.000 kr.

Dagbøderne forfalder successivt til betaling efter fristdagen og kan kræves betalt af Bygherren efter påkrav eller kan modregnes i Totalentreprenørens garanti efter Bygherrens frie valg.

13. Sikkerheds- og sundhedsarbejde

Totalentreprenøren overtager Bygherrens ansvar for udførelse af sikkerheds- og sundhedsarbejder vedrørende Totalentreprisen. Herudover bærer Totalentreprenøren det fulde ansvar for, at alle påbud i henhold til lov om arbejdsmiljø mv. samt anvisninger fra arbejdstilsynet, nøje overholdes.

Der henvises desuden til foreløbig version af Plan for Sikkerhed og Sundhed dateret [indsæt dato].

14. Sociale klausuler

Totalentreprenøren er forpligtet til at overholde kravene vedrørende sociale og etiske hensyn, der fremgår af bilag 2 til Totalentreprisaftalen.

Totalentreprenøren og dennes underentreprenører er desuden forpligtet til at sikre at mindst 6 af de årsværk (962 arbejdstimer inkl. ferie, sygdom, skoleophold m.v.) der anvendes til at opfylde entreprisekontrakten, besættes af lærlinge/elever.

En lærling/elev defineres som en arbejdstager, med hvem entreprenøren har en uddannelsesaftale i henhold til lov om erhvervsuddannelser, eller som er omfattet af en lignende uddannelsesordning i et andet EU-land.



Det er ikke en betingelse, at ansættelses af lærlinge/elever sker efter entreprisekontraktens indgåelse.

Hvis entreprenøren ikke kan dokumentere, at kravet er opfyldt, pålægges entreprenøren en dagbod på 5.000 kr. per. manglende årsværk. Bodden betales efter påkrav fra bygherren.

Hvis entreprenøren kan påvise, at han ikke har kunnet indgå uddannelsesaftaler til besættelse af stillinger med lærlinge/elever, kan bygherren dispensere fra kravet.

15. Projekteringsydelser

I overensstemmelse med Ydelsesbeskrivelser Anlæg og Planlægning og Ydelsesbeskrivelser Byggeri og Planlægning, skal Totalentreprenøren udarbejde:

- Dispositionsforslag
- Projektforslag
- Forprojekt
- Hovedprojekt

Totalentreprenøren skal løbende fremsende fasedokumentation til Bygherren. Efter hver fase skal bygherren have 14 dage til at gennemse og godkende dokumenterne. Godkendelsen sker ved et notat udarbejdet af bygherren med kommentarer til fasedokumenterne.

16. Kvalitetssikring

Totalentreprenøren kvalitetssikrer egne og underentreprenørers/underrådgivers arbejder i henhold til bekendtgørelse nr. 772 af 27. juni 2011.

Totalentreprenøren udarbejder kvalitetsplan for egne ydelser, herunder Totalentreprenørens granskning og kontrol af leverandør- og entreprenørprojektering.

17. IKT-ydelser

Kravene til de IKT-ydelser, som Totalentreprenøren skal levere, fremgår af IKT Ydelsesspecifikation dateret [indsæt dato].

Det er Totalentreprenørens ansvar at sikre, at kravene i IKT-Ydelsesspecifikationen overholdes.

18. Anvendelse af materialer

Valg af materialer og komponenter skal foretages med henblik på hensigtsmæssig og økonomisk drift og vedligehold og i øvrigt være i overensstemmelse med kravene i aftalegrundlaget. Totalentreprenøren forpligter sig til at sørge for, at der udelukkende anvendes kendte, afprøvede, ubenyttede (nye), mangelfrie, normrigtige og tilladte materialer og bygningsdele.

Såfremt Totalentreprenøren ønsker at anvende andre materialer end de materialer, der fremgår af aftalegrundlaget, eller andre løsninger end de løsninger, som fremgår af aftalegrundlaget, skal Bygherrens forudgående skriftlige godkendelse indhentes.

Totalentreprenøren skal afholde evt. omkostninger til påvisning af minimum samme gode kvalitet såfremt et materiale eller lignende ønskes udskiftet med et andet.



Uanset om Totalentreprenøren får Bygherrens tilladelse til at anvende et andet materiale end aftalt ved kontraktindgåelsen, indestår Totalentreprenøren for, at materialets styrke, holdbarhed, levetid, funktion m.m. er af mindst tilsvarende kvalitet som det foreskrevne.

19. Ophavsret

Bygherren er uden særskilt vederlag til Totalentreprenøren til enhver tid berettiget til at anvende alt det projektmateriale, der udarbejdes af Totalentreprenøren eller dennes underrådgivere og/eller underentreprenører, til færdiggørelse af Totalentreprisen. Totalentreprenøren skal sikre, at dette er indarbejdet i aftalerne med sine underrådgivere og/eller underentreprenører.

Bygherrens brugsret omfatter desuden retten til at foretage ændringer i materialet, til at anvende materialet og lade det bearbejdes af tredjemand.

20. Misligholdelse

Misligholdelse af Salgsaftalen giver den ikke-misligholdende Part ret til at ophæve Totalentreprisaftalen. Ophævelse af Totalentreprisaftalen giver den ikke-misligholdende Part ret til at ophæve Salgsaftalen.

Såfremt Bygherren, på grund af Totalentreprenørens misligholdelse, ophæver Totalentreprisaftalen, afholdes stadeforretning i henhold til ABT93 med tilføjelser og fravigelser § 44.

Såfremt Bygherren på grund af Totalentreprenørens misligholdelse ophæver Totalentreprisaftalen, kan Bygherren kræve det fulde garanterede beløb under den af Totalentreprenøren stillede anfordringsgaranti, jf. pkt. 9, udbetalt som en konventionalbod, og i øvrigt gøre ethvert erstatningskrav gældende i henhold til dansk rets almindelige regler, idet der ved tabsopgørelsen ses bort fra den førnævnte modtagne konventionalbod.

21. Værneting

Der henvises til ABT93 med tilføjelser og fravigelser § 45 samt § 47.

22. Bilag

Bilag 1: Sikkerhedsstillelse
Bilag 2: Sociale og etiske hensyn

23. Underskrifter

Totalentreprisaftalen underskrives i to originaleksemplarer med paraferede sider og bilag, hvoraf hver af Parterne modtager ét eksemplar.

Roskilde, den [indsæt] 2018

For Bygherren:

For Totalentreprenøren:

[indsæt]

[indsæt]



[indsæt]

[indsæt]

UDKAST