

Lindesnes kommune

Sendt per e-post til Oyvind.Lundberg@wsp.com

CMS Kluge Advokatfirma AS

Bryggegate 6
Postboks 1548 Vika
NO-0117 Oslo
Norway

T +47 23 11 00 00
F +47 23 11 00 01
E post@cms-kluge.com
Organisasjonsnummer
913 296 117 MVA

cms.law

Vår ref 316319-022

E-post (hh)

6. januar 2023

Klage på tildeling - Nytt helsehus og omsorgssenter i Lindesnes

1. INNLEDNING

Vi viser til Lindesnes kommunes anskaffelse av Nytt helsehus og omsorgssenter i Lindesnes, herunder tildelingsbeslutningen datert 15. desember 2022.

CMS Kluge AS bistår arbeidsfellesskapet Kruse Smith Entreprenør AS og BRG Entreprenør AS (heretter «Arbeidsfellesskapet») i saken. På vegne av Arbeidsfellesskapet påklages med dette lovligheten av tildelingen til Skanska AS («Skanska»).

Lindesnes kommune har brutt anskaffelsesregelverket ved tildelingen til Skanska. For det første inneholder Skanskas tilbud flere avvik fra helt sentrale premisser i konkurransen. Dette innebærer at tilbudet skal avvises etter reglene om vesentlige avvik. For det andre innebærer evalueringen at Skanska har oppnådd betydelig uttelling som følge av avvik fra sentrale og svært kostnadsbesparende krav i hhv. reguleringsplan og rom- og funksjonsprogram. I medhold av likebehandlingsprinsippet i anskaffelsesloven § 4 skal slike avvik enten medføre avvising eller poengtrekk ved tilbudsevalueringen.

Vi ber om at dere i første rekke besvarer klagen ved å akseptere en **utsettelse av karensfristen til tre virkedager regnet fra dagen etter at klagesvar er sendt**. Vi ber om at en slik **bekreftelse** senest foreligger **innen kl. 15.00 i dag**. I motsatt fall vil Arbeidsfellesskapet måtte vurdere rettslige skritt, og vi ber på denne bakgrunn om at kommunen innen samme frist angir hvem som vil være kommunens eventuelle prosessfullmektig i saken.

2. PLIKT TIL AVVISNING AV SKANSKA

2.1 Innledning

Skanskas tilbud inneholder avvik fra anskaffelsesdokumentene, som både enkeltvis, men i hvert fall samlet utgjør et vesentlig avvik, jf. anskaffelsesforskriften § 24-8 (1) b). Dette innebærer at kommunen hadde plikt til å avvise Skanskas tilbud.

2.2 Rettslige utgangspunkter – vesentlige avvik medfører plikt til avvisning

Oppdragsgiver har etter anskaffelsesforskriften plikt til å avvise tilbud som inneholder vesentlige avvik, jf. anskaffelsesforskriften § 24-8 (1)(b). Bestemmelsen er et utslag av prinsippet om konkurranse og likebehandling i anskaffelsesloven § 4. Dersom tilbydere inngir tilbud som baserer seg på andre forutsetninger enn hva konkurransegrunnlaget angir, vil leverandøren kunne oppnå en konkurransefordel, og konkurransen vil ikke være gjennomført på like vilkår.

Hvorvidt et tilbud inneholder avvik beror på en vurdering av tilbud vurdert opp mot konkurransegrunnlagets krav. Et tilbud inneholder et avvik når det ikke ut fra tilbudet er mulig å kreve oppfyllelse i samsvar med konkurransegrunnlagets føringer.

Ved vurderingen av om et avvik er vesentlig, må det blant annet ses hen til hvor stort avviket er, hvor viktig forholdet det fravikes fra, og i hvilken grad et avvik vil kunne forrykke konkurransen, jf. klagenemndas avgjørelse i sak 2018/494. Avvik fra krav som oppdragsgiver har angitt som «absolutte» eller som omfatter kjerneelementer i anskaffelsen, vil som et klart utgangspunkt anses vesentlige. På denne bakgrunn vil avvik fra viktige prosesser eller fra krav i reguleringsplanen gjennomgående lede til plikt til avvisning, jf. KOFA-2020-489.

I vesentlighetsvurderingen kan det være relevant å se hen til om det skal skje en videreutvikling etter kontraktsinngåelse. Det at valgte leverandørs tilbud skal videreutvikles etter kontraktsinngåelse, er imidlertid ikke det samme som at det ikke er oppstilt rammer for tilbudene i konkurransen. Også der det er lagt opp til en samspillsperiode skal oppdragsgiver ha et forsvarlig grunnlag for å kunne sammenligne tilbudene og utpeke det beste tilbudet, jf. KOFA-2022-361

Dette innebærer at det kun er relevant å se hen til etterfølgende samspillsprosess dersom 1) avviket lar seg rette med enkle grep som ikke griper inn eller endrer faktorer som er premiert ved tildeling, og 2) at avviket ikke har gitt tilbyder en konkurransefordel ved evaluering, f.eks. ved å legge til rette for løsninger som ellers ikke kunne ha vært valgt.

2.3 Avvisning som følge av avvik fra fremdriftsplan – og nødvendige funksjoner byggetrinn 1

Skanskas løsningsforslag har flyttet funksjoner fra byggetrinn 1 (omsorgsbolig) til byggetrinn 2 (helsehuset). Skanska har utelatt forutsetning om selvstendig drift i byggetrinn 1. Denne tilpasningen bryter med forutsetningen om selvstendig drift av omsorgsboligene under byggetrinn 2 og skal medføre en avvisning fra konkurransen. I tillegg har Skanska også flyttet funksjoner –herunder to dagsenter og møte- og undervisningsarealer fra byggetrinn 2 til byggetrinn 1. også dette bryter med de i konkurransen oppstilte vilkår.

Av konkurransegrunnlaget fremgår at omsorgsboligene og helsehuset skal gjennomføres i to byggetrinn jf. konkurransegrunnlaget del 2 s. 3 og 4. I første byggetrinn skal omsorgsboligene etableres. Dette skal skje parallelt med drift av eksisterende omsorgsboliger. Etter ferdigstilling av første byggetrinn, skal driften flyttes til nytt bygg, og tidligere omsorgsboliger saneres. Etter dette igangsettes det andre byggetrinn med oppføring av helseshus.

Byggetrinn 1 er antatt ferdigstilt i 2025, mens byggetrinn 2 først er forventet ferdigstilt i 2027/2028. Dette innebærer at omsorgsboligene – skal være tilpasset selvstendig drift i en treårsperiode.

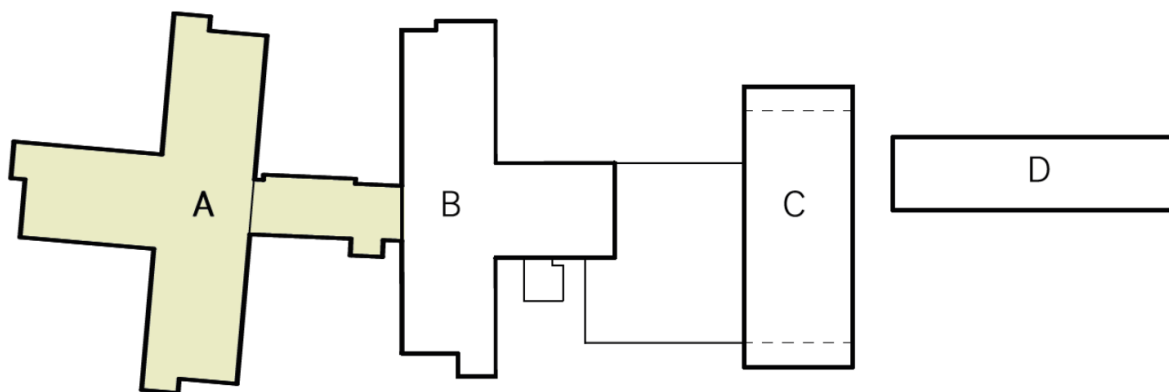
Inndelingen i de ulike byggetrinn setter nærmere krav til prosjektgjennomføringen. Alle funksjoner som er beskrevet for omsorgsboligene må oppfylles i første byggetrinn. Det vil si at det ikke er adgang til å forflytte funksjoner som er beskrevet for det første byggetrinn til det andre. Dette må gjelde helt generelt, men vil naturligvis i enda større utstrekning gjelde for funksjoner som er nødvendige for å opprettholde en rasjonell drift, slik som varemottak og renovasjon.

I romprogrammet er det fastsatt at følgende driftsrom skal etableres som en del av det første byggetrinn, omsorgsboligene:

Felles driftsarealer for Omsorgsboligene							
Etg	ROM	Antall rom	Areal pr rom	Areal	Antall personer i rommet	Funksjonsbeskrivelse	Nærhet til andre rom
1	Vaskeri	1	40	0		Vask av privat tøy. Deles inn i to - en del med vaskemaksin og tørketrommel, en del med sortering, bretting og oppheng - 1 tralle pr. avdeling eiler bogruppe. Best å ha felles vaskeri på Vigeland.	
1	Garasje el-rullestol	1	30	30		Plass for x antall el-rullestoler med ladestasjon	Utgangsparti
1	Varemottak - forbruksvarer og utstyr	1	30	30		Felles for hele bygget med omsorgsboligene. Papp sorteres ut. Papppresse	Direkte inn. Ved hovedheiser
1	Mellomlager forbruksvarer	1	50	50		Forbruksvarer	Ved varemottaket og hovedheiser
1	Mellomlager utstyr	1	30	30		Hjelpemidler. Smitterobot	
1	Varemottak - mat	1	20	20		Matcontainere til/ fra omsorgsboligene	Direkte inn. Ved hovedheiser
1	Skittentøyrom	1	25	25		Kommer ned via sjakt/ sug fra bogruppene. Lintøy + privat tøy. Sorteres gjennom nedkastet. Lintøy skal til eksternt vaskerie. Privat tøy skal til hus-vaskeriet.	
1	Avfallsrom	1	25	25		Kjølt rom. Avfallsfraksjoner papir, glass, plast mm Restavfall går ut i sug i bakken. Felles med omsorgsboligene	Rett ut til
1	Renholdssentral	1	40	40		Samme som i Helsehuset	Ved hovedheiser.
	TOTALT			250			

Flere av kravene er utslag av krav nedfelt i reguleringsplan med tilhørende planbeskrivelse. Eksempelvis er det i reguleringsplanens planbestemmelser/planbeskrivelse fastsatt krav om etableringen av varemottak med oppstillingsplasser og manøvreringsareal for *hvert bygg*, jf. planbeskrivelsens punkt 6.4.3, samt krav til renovasjonsløsning. For disse kravene vil et brudd på romprogrammet også innebære et brudd på reguleringsplanen.

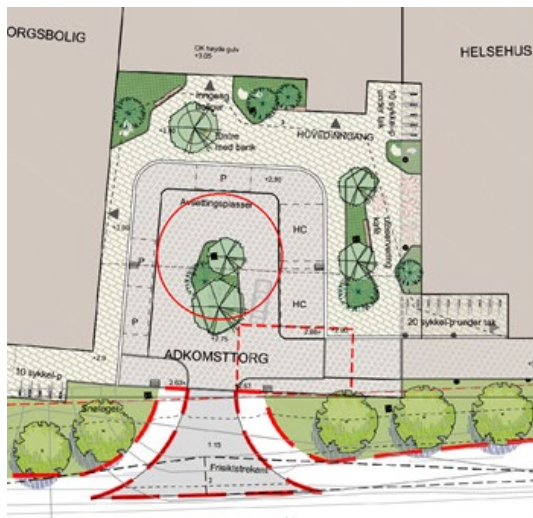
Skanska har tilbudt et bygg med følgende utførelse:



Bygg som er benevnt A tilsvarer bygningsmassen som skal oppføres i det første byggetrinn. Bygg B, C og D inngår som en del av det andre byggetrinn, og vil først etableres etter at eksisterende omsorgsboliger er revet.

I Skanskas løsningsforslag for bygg A er ikke romprogrammets driftsrom medtatt. I stedet er disse forflyttet til et felles anlegg som først skal oppføres i det andre byggetrinn (bygg B). Den konkrete følge av dette er at omsorgsboligene - som ikke har eget kjøkken eller vaskeri - verken vil kunne motta matleveranser, tøy eller annet nødvendig forbruksmateriell. Omsorgsboligene vil heller ikke ha en tilrettelagt løsning for avfall med sug eller avfallsinnhenting, slik planbestemmelsenes rekkefølgebestemmelser for rammetillatelse stiller krav om.

Utelatelsen av de nevnte funksjoner er i seg selv alvorlig, men desto mer prekært ettersom samtlige atkomster til omsorgsboligen kun er dimensjonert for personbil og minibuss, noe som ikke muliggjør tilkomst med stor varebil. Som følge av dette vil det heller ikke på annen måte være mulig å sikre nødvendige forsyninger og tilgang til nødvendige renovasjonstjenester, se illustrasjon.



Avviket fra kravene om drifts- og funksjonsareal utgjør et betydelig avvik ikke fra bare ett, men av flere av konkurransegrunnlagets klart definerte krav. Avvikene knytter seg i tillegg til forhold av helt avgjørende betydning for planlagt fremdrift og drift, noe som bl.a. kommer til uttrykk ved at flere av kravene også er nedfelt som rekkefølgebestemmelser i planbestemmelsene til reguleringsplanen. Et avvik fra et så entydig og avgjørende krav, utgjør helt åpenbart et avvik som det ikke foreligger adgang til å akseptere, jf. til sammenligning LB-2012-36777, der et (mulig) forbehold til en fremdriftsplan ble vurdert som vesentlig.

Avviket har åpenbart hatt en konkurransevridende effekt ved at det ikke har vært nødvendig å disponere tomteareal i vest for hhv. varemottak, renovasjon med sug og atkomst og manøvreringsareal for stor lastebil. Dette har bl.a. lagt til rette for etableringen av de grøntområder som Skanska blir premiært for i tildelingsomgangen i tillegg til at arealreduksjonen har medført et mindre foravtrykk på tomten. Dette er begge forhold som Skanska har blitt rikelig premiært for ved tildeling. Dertil har Skanska oppnådd betydelige økonomiske besparelser som følge av sentraliseringen av driftsfunksjoner til byggetrinn 2. Følgelig utgjør avviket fra de fastsatte byggetrinn i seg selv et vesentlig avvik, jf. til sammenligning KOFA-2022-361.

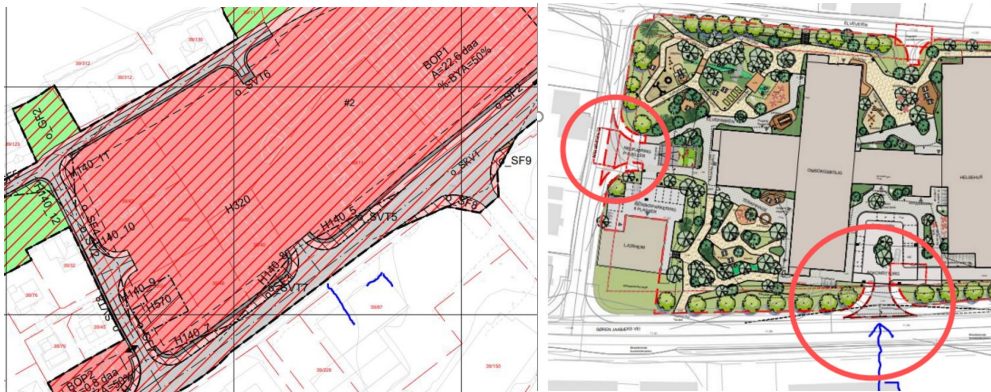
For å kunne tilfredsstille de ovennevnte krav må det foretas betydelig bearbeidelse av det løsningsforslag som Skanska har inngitt, og det vil følgelig ikke være forsvarlig å gjennomføre en evaluering basert på det mottatte forslag til pris og løsning. På denne bakgrunn plikter kommunen å avvise Skanska fra konkurransen.

2.4 Avvisning som følge av avvik fra regulert atkomst

Som en del av konkurransegrunnlaget har kommunen fremlagt en nylig vedtatt reguleringsplan for området. I spørsmål og svar har oppdragsgiver angitt at reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er det høyest prioriterte dokument i konkurransen etter spørsmål og svar.

I plankartet er det inntegnet avkjørsler til eiendommen. I planbestemmelsene punkt 3.2.1 bokstav d) var angitt at det «Ved justering av plasseringen skal det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur, frisikt, parkeringsplasser o.l.»

Skanska har i sitt løsningsforslag lagt til grunn en annen atkomst fra Søren Jaabæksvei enn hva konkurransegrunnlaget/reguleringsplanen angir, se illustrasjon nedenfor. Konkret består forskyvningen i at hovedatkomsten til omsorgsboligene er trukket 15 meter nærmere opp til eksisterende avkjørsel fra Sommerkroveien. Fra plankart og Skanskas løsningsforslag hitsettes:



Justeringen i atkomst har vært helt avgjørende for Skanskas løsningsforslag, herunder for byggets utforming. Blant annet har det blitt gjort atkomst direkte inn til atkomsttorg, og atkomst i vest. Flyttet av bygget 16 meter nord har også muliggjort etableringen av et større grøntområde, noe løsningsforslaget har fått en betydelig uttelling for i evalueringen.

Flytte av atkomst er ikke nærmere kommentert av Skanska, og det er som følge av dette heller ikke – i tråd med reguleringsplanens føringer – dokumentert at den vil bli realisert. Skanska har følgelig ikke synliggjort at det vil være mulig å oppføre løsningsforslaget innenfor de føringer som reguleringsplanen fastsetter. Avviket er som nevnt helt avgjørende for muligheten til å realisere Skanskas løsningsforslag, og usikkerheten som knytter seg til byggets mulige realisering må da uten videre medføre at tilbudet skal avvises.

Uten at vi anser det nødvendig for avvisningsspørsmålet, vil vi kort bemerke at en tilsvarende løsning også ble vurdert av Arbeidsfellesskapet, men at denne ble skrinlagt da det fra planrådgivers side ble påpekt at et slikt flytte kunne utløse krav om rundkjøring. Arbeidsfellesskapet er videre kjent med at det i plansaken har vært inngitt uttalelse fra Statsforvalter i Agder, hvor det argumenteres at avkjøringer bør ligge fast og at det som utgangspunkt kun bør være adgang til å endre logistikk på tomt.

2.5 Varemttak og logistikk

I romprogrammet som er utarbeidet for omsorgsboligene er det fastsatt krav om varemttak. Tilsvarende krav er også fastsatt for helsehuset.

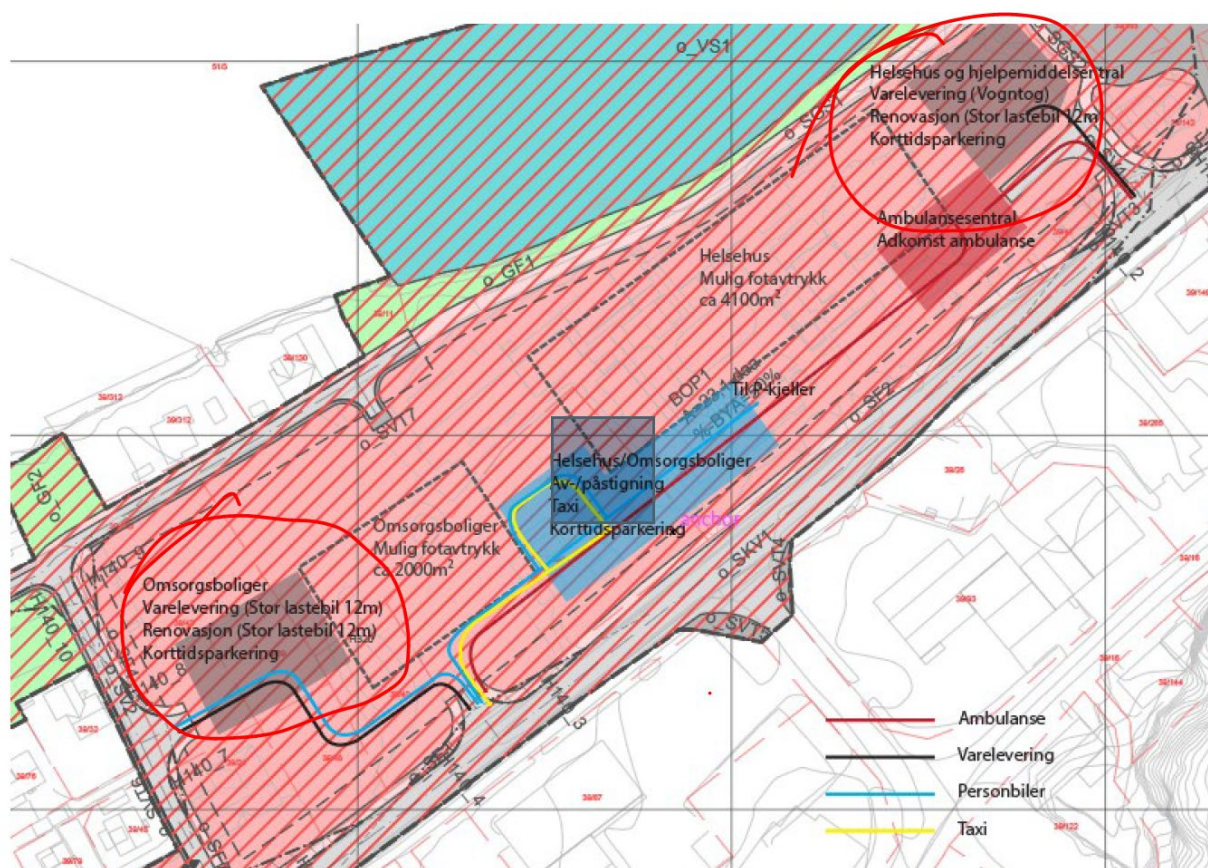
I planbestemmelsene punkt 3.1.2 bokstav d) heter det:

Varelevering skal ha egne oppstillingsplasser og manøvreringsareal knyttet til varemottak for hvert bygg.»

I samsvar med dette fastsetter planbeskrivelsen punkt 6.4.1:

«Det er behov for varemottak både til omsorgsboligene og til helsehuset.. Løsning for renovasjon er ikke detaljert i planforslaget, men det vil sannsynligvis bli ett eller to punkter hvor det må legges til rette for adkomst og oppstilling for renovasjonsbil. Adkomstløsninger skal vises i utomhusplan.»

I det samme punktet i planbeskrivelsen er det inntatt en skisse som viser «hva som skal inkluderes på tomta», og som i tillegg angir hvordan disse funksjonene kan plasseres i forhold til hverandre.



Omsorgsboligene skal legges til rette for varelevering og renovasjon med «stor lastebil» og at det skal ved innkjøring fra Søren Jaabæksvei etableres et varemottak som har kapasitet og tilstrekkelig manøvreringsareal til å håndtere vogntog. Samtidig fremgår det at de aktuelle avkjørsler er dimensjonert i samsvar med de her fastsatte krav, jf. planbeskrivelse s. 41.

Etablering av varemottak med tilhørende atkomst og manøvreringsareal har åpenbart stått sentralt for kommunen, og det er på denne bakgrunn i rekkefølgebestemmelsene fastsatt at det før rammetillatelse skal foreligge en godkjent utomhusplan som viser bl.a. «Adkomst og manøvreringsareal for ambulanse, varelevering og avfallshenting.» og «Renovasjonsløsning og plassering», jf. Reguleringsbestemmelser 6.1 bokstav c.

Av konkurransegrunnlaget punkt C1 Tekniske rammebetingelser fremgår at «vedlagt normaler for utomhusområder og veinormalen...skal hensyntas i prosjektet.» I planbeskrivelsen til reguleringsplanen er det i punkt 6.4.3 fastsatt at det «Ved utforming av veier skal enhver tids gjeldende kommunale normaler følges.» Kommunens veistandarder er fremlagt som en del av konkurransegrunnlaget.

Arbeidsfellesskapet har etablert to varemottak på tomten med tilhørende manøvreringsareal. Dette har åpenbart lagt sterke begrensninger på den arkitektoniske løsning, i tillegg til at det har lagt begrensninger på grøntområder.

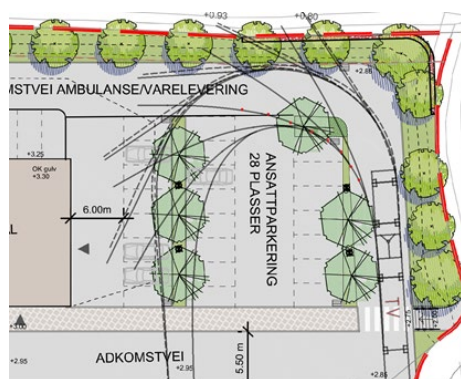
Skanska har i sitt løsningsforslag lagt følgende løsning til grunn:



Skanskas løsningsforslag forutsetter at det kun etableres ett, og ikke to varemottak, noe som i seg selv utgjør et brudd på konkurransegrunnlaget og planbestemmelsene til reguleringsplanen. Dette tilsier i seg selv at det foreligger et vesentlig avvik.

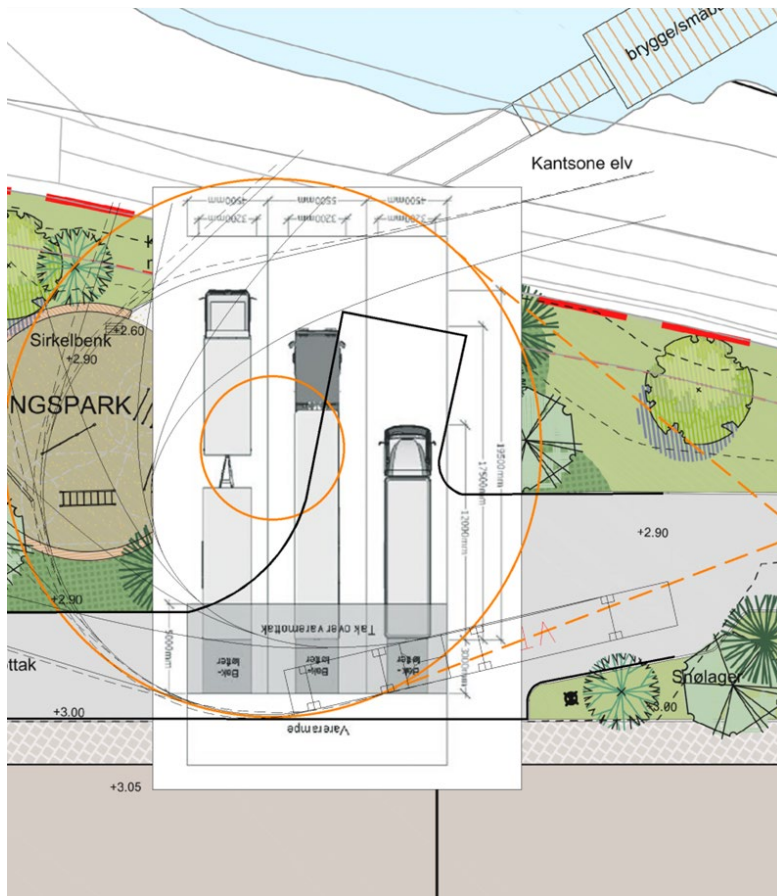
Varemottaket er lagt til bakre del av bygget, og uten direkte tilkomst. Dette innebærer at vogntog må sluses over store deler av tomten og at det må etableres en snuplass for vogntog på baksiden av bygget.

Kravet om at vogntog skal komme til vareleveringen til hjelpemiddelsentralen er ikke hensyntatt i Skanskas løsningsforslag. For å muliggjøre atkomst med vogntog, er det ved svingen ved ambulansesentralen nødvendig med en svingradius i henhold til følgende skisse:



Som illustrasjonen viser, vil det medføre at parkering opp mot sving ikke vil kunne realiseres.

I tillegg er manøvreringsarealet Skanska har avsatt utenfor økonomigården (der kjøretøyet må snu dersom det skal bringes inn til hjelpemiddelsentral/økonomigård) heller ikke tilstrekkelig til full svingebevegelse/snusirkel iht. kommunens vegnormal for vogntog. Det betyr at den terrengtilpasning i bakkant av helsehuset må endres/utgå, noe som igjen medfører at Skanska i tildelingsomgangen vil være premiert for kvaliteter som det ikke vil la seg opprettholde i den endelige løsning.



Skanskas løsningsforslag med redusert antall varelager og underdimensjonert areal for vogntog utgjør et klart avvik fra reguleringsplanens planbestemmelser og vil ikke kunne opprettholdes. Når det gjelder manglende mottak, er det vanskelig å se at dette er et forhold som det vil være mulig å bøte på innenfor Skanskas valgte konsept, og det er uten videre klart at en slik løsning uansett vil innebære en økning i byggets fotavtrykk og en betydelig reduksjon av de grøntområder som Skanska er gitt en så betydelig uttelling for i tildelingsomgangen. På denne bakgrunn vil det heller ikke i en senere fase være mulig å avhjelpe manglene ved Skanskas tilbud uten samtidig å foreta en betydelig endring i de forutsetninger som lå til grunn for den opprinnelige kontraktstildeling. Følgelig skal Skanska også på dette grunnlag avvises fra konkurransen.

2.6 Avvik fra rom- og funksjonsprogram

I tillegg til de forhold vi ovenfor har påpekt, har en gjennomgang av tilbudet fra Skanska avdekket at det foreligger flere og betydelig avvik fra rom- og funksjonsprogrammet. Avvikene består i første rekke i at en rekke spesifiserte funksjoner er utelatt fra løsningsforslaget.

Det fremgår ikke av dokumentasjonen i konkurransen at kommunen har vurdert disse avvikene opp mot avvisningsplikten i anskaffelsesforskriften § 24-8 (1) bokstav b), og eventuelt på hvilken måte.

Avvikene er hver for seg, men i alle tilfeller samlet, av en slik art at det foreligger en plikt til å avvise tilbudet fra Skanska.

Manglende støtterom

Skanska har i sitt løsningsforslag for plan 2, 3 og 4 lagt opp til at støttefunksjoner som skal foreligge per bogruppe skal samles i ett sentralt område.

I rom- og funksjonsprogrammet var det spesifisert at *hver bogruppe* skal ha følgende støttefunksjoner/tjenestereal:

Støtterom / Tjenestereal						
Nærlager tøy	1	3	3		Skap i korridor	
Medisinlager lokalt	1	3	3	2	Oppbevaring av medisiner for brukere som ikke kan ha dette hjemme. Kjøleskap, arbeidsbenk. Det skal være et stort felles medisinrom i 1.etg.	Nært nærlager. Dagslys
Nærlager medisinske forbruksvarer	1	10	10		Oppbevaring av forbruksmateriell (hansker, sårutstyr mm). Lagerstyring. Varer kommer fra varemottaket og lager i 1.etg. Papp skal være fjernet før varen kommer til sonebasen. Brukerne skal ha lagerkapasitet i sitt eget hjem for sitt forbruksmateriell.	
Lager for bogruppen felles	1	10	10		Lager for julepynt, påskepynt, servietter, duker.	
Avfallsrom / skyllerom	1	15	15	2	Håndtering av avfall og skittentøy fra alle i bogruppen.	Legges slik i Bogruppen at det ikke blir lange avstander å gå med avfallet. Rommet trekkes inn fra korridoren, slik at inngangen blir skjermet i en nisje
Dokumentasjon / arbeidsstasjon	1	10	10	3	Arbeidsplass for dokumentasjon og "stille rapport". 1-2 små arbeidsstasjoner. Rommet skal være et stillerom. Arealer som ivaretar taushetsplikten. I dette rommet skal sykepleiern kunne holde øye med/holde kontakt med beboerne samtidig som hen kan drive overnevnte arbeid. Rommet skal ha glassvegg eller -dør mot fellesarealer, slik at beboere, pårørende og andre kan se inn og pleierne se ut.	Ligge sentralt i bogruppen
TOTALT			526			

Det ble i den forbindelse også opplyst om at husleien omfatter leie og vask og at det «måtte» etableres lintøyrom i bogruppen.

Kravet er nærmere omtalt i det tilknyttede dokumentet «Kvalitetssikring av konseptet for Helsehus og Omsorgsboliger på Orelunden» s. 17-18:

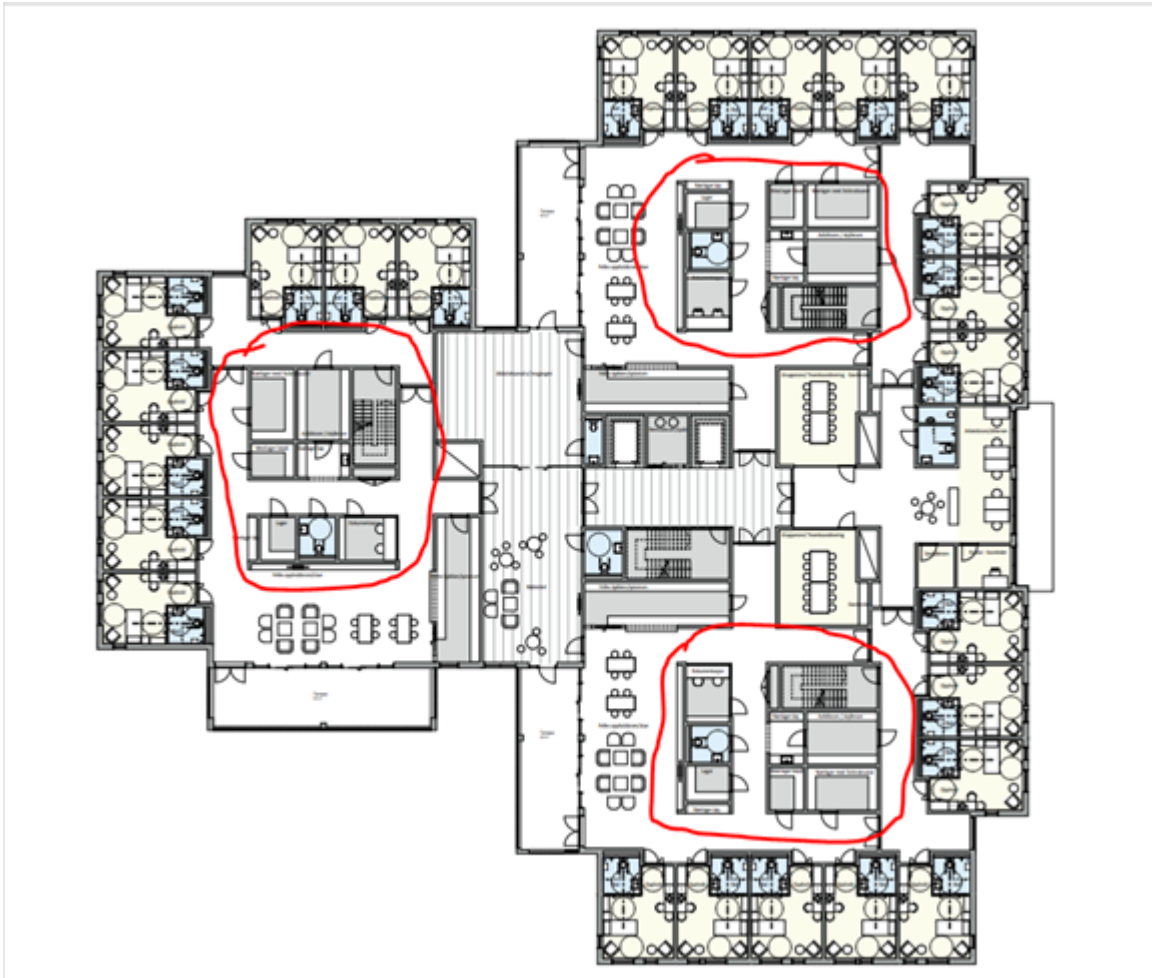
*«I **bogruppen** vil det være nødvendig med noen støtterom som avfallsrom/ skyllerom, vaskes/strykerom, renholdsrom, lager. I tillegg må det være et mindre arbeidsrom for ansatte, for dokumentering og annen oppfølging av beboerne.... **Alle støtterom som trengs for å kunne bistå beboerne i bogruppen, skal inngå som en del av bogruppens arealer og ikke legges i fellesrom mellom bogruppene.**»*

Kommunen er dermed helt entydige på at det ikke er akseptabelt med en løsning der støttearealer legges til fellesrom, og kravet er dermed å anses som et minstekrav, hvor ikke-oppfyllelse uten videre skal medføre avvisning.

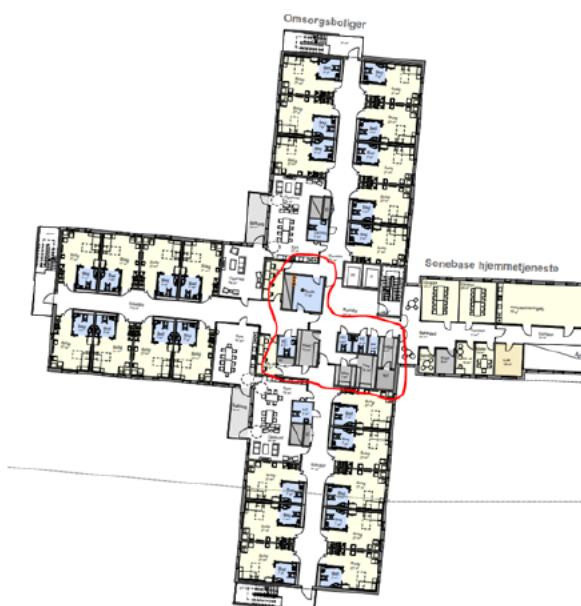
Kravet er til dels begrunnet i arbeidseffektivitet og til dels i hensynet til å begrense smitte, se «Kvalitetssikring av konseptet for Helsehus og Omsorgsboliger på Orelunden» s. 21:

*«Et viktig prinsipp for godt smittevern er å behandle pasientene innenfor avgrensede enheter/ **bogrunder** der disse kan være «selvberget» ved å ha egne støtterom som ikke deles med andre. Bogruppen trenger **egne rom** for kjøkken, spiserom/oppholdsrom, desinfeksjon, personalets dokumentasjonsarbeid, nærlagre for utstyr etc. **Pasientene skal kunne unngå å måtte bevege seg mellom ulike enheter. Personell skal som hovedregel heller ikke bevege seg mellom ulike enheter.** Ved et smitteutbrudd vil en slik organisering i avgrensede enheter bidra til å begrense utbruddet til å gjelde innfor et definert område og til et begrenset antall pasienter og ansatte»*

I samsvar med konkurransegrunnlagets anvisning har Arbeidsfellesskapet i sitt prosjekt medtatt støttefunksjoner for hver bogruppe, noe som har vært helt førende for løsningsforslagets utforming og som i tillegg har medført en økt kostnad i form av økt areal.



I Skanskas forslag er det ikke etablert funksjoner per boenhet. I stedet er disse funksjonene sentralisert per etasje.



Som vist, er kravet om støttefunksjoner per beboergruppe et minstekrav, og ikke-oppfyllelse skal dermed etter etablert praksis uten videre medføre avvisning.

For fullstendighetens skyld, vil vi likevel påpeke at avviket også har hatt åpenbare konsekvenser for konkurranseforholdet mellom tilbyderne.

Som følge av avviket har bl.a. Skanska oppnådd følgende arealbesparelse:

Rom	Areal (m ²) fra romprogram (se vedlegg)	Skankas forslag med felles støtterom for 3 beboergruppe.
Nærlager tøy	3 m ² /rom (til sammen 9 m ²)	9 m ²
Medisinlager lokalt	3 m ² /rom (til sammen 9 m ²)	7 m ²
Nærl. medisinsk forbrurbr. 1.	10 m ² /rom (til sammen 30m ²)	12 m ²
Avfallsrom/skyllerom	15 m ² /rom (til sammen 45m ²)	17 m ²
Dokumentasjon/arbeidsstasjon	10 m ² /rom (til sammen 30m ²)	2 x 12 m ² (24 m ²)

Avviket har åpenbart gitt Skanska en konkurransefordel ved at støttearealer per etasje er redusert fra 369 m² til 207 m². Samlet medfører dette en arealreduksjon på hele 486 m² sammenlignet med romprogrammet krav. I tillegg har avviket muliggjort en utforming av bygget, som ved en desentralisering ikke ville ha vært mulig, bl.a. i form av redusert fotavtrykk og derigjennom grøntareal.

Gitt at Skanskas løsningsforslag ikke muliggjør en tilbakeføring av de utelatte funksjoner, vil det heller ikke være mulig å avhjelpe avviket i samspillsfasen.

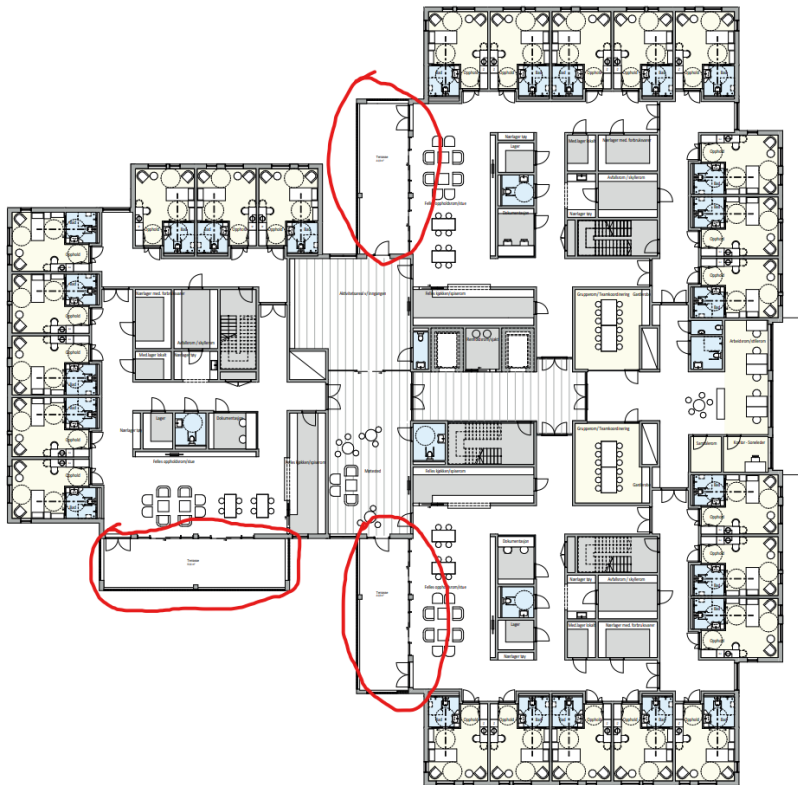
Takterrasse og felles takterrasse

I medhold av konkurransegrunnlaget var det et krav at det skulle etableres følgende utearealer i tilknytning til den enkelte boenhet:

2-5	Fellesareal i bogruppen						
	Felles takterrasse					Legges der det er hensiktsmessig arkitektonisk. Skal erstatte uterom for beboere som ikke kan benytte parken i særlig grad, og må ha grøntanlegg og bør kunne fungere som sansehage	Heis
	Stor varanda/ terrasse	1				Skal ligge tilknyttet felles oppholdsrom og ha plass til beboere og besøkende. Minimum plass til 10 beboere m/rullestol + 2 pleiere	I umiddelbar nærhet til bogruppens felles oppholdsrom

Formålet med felles takterrasse og de store balkongene innen bogruppen har vært å ivareta behov for utemiljøer for personer som ikke kan benytte uterom på bakkenivå. Arealene inngår dermed som en del av konseptet «livsgledetenkning».

Arbeidsfellesskapet har ivaretatt kravet ved både å inkludere takterrasse og balkonger på 44 m² i tilknytning til de enkelte bogrupper.



Skanska har i sitt løsningsforslag ikke inkludert takterasse som en del av leveransen. Med hensyn til balkongkravet er følgende løsning lagt til grunn:



Som løsningsforslaget viser, er det ikke etablert egne balkonger per bogruppe, slik som forespurt. I stedet er det etablert to balkonger som skal betjene samtlige tre bogrupper. Disse er målsatt til 16 m², noe som tilsvarer en kapasitet på tre beboere i rullestol.

Fraviket på antall balkonger innebærer i seg selv et brudd på funksjonskravet i romprogrammet ved at det ikke gjør det mulig for samtlige bogrupper å benytte balkongene til samme tid. I tillegg er balkongene også åpenbart underdimensjonert ved at de kun rommer tre beboere i rullestol, noe som er hhv. fem eller ni færre enn romprogrammets krav.

Begge de nevnte funksjoner er i konkurransegrunnlaget angitt som funksjoner som «skal» oppfylles, og fraviket skal, i den utstrekning det ikke medfører avvisning, åpenbart medføre en trekk ved evalueringen av Skanskas tilbud.

Fraviket fra kravene innebærer at funksjoner som romprogrammet angir som helt absolutte ikke er fulgt, noe som i seg selv tilsier avvisning. I tillegg har avviket også hatt en konkurransevridende virkning ved at det både har medført en fleksibilitet mht. konseptutforming sammenlignet med de tilbydere som lojalt har forholdt seg til konkurransegrunnlagets utforming, samt inngivelsen av en åpenbart lavere pris som følge av redusert areal.

2.7 Oppsummering avvik

Som gjennomgangen viser, inneholder Skanskas løsningsforslag en rekke avvik fra de krav som reguleringsprogrammet og romprogrammet oppstiller. Som følge av avvikene har Skanska deltatt i konkurransen under helt andre forutsetninger enn de andre deltakere i konkurransen. Blant annet har avvikene muliggjort en annen bygningsmessig plassering og andre arkitektoniske løsninger. Ved å utelate etterspurte funksjoner har Skanska også oppnådd et mindre fotavtrykk sammenlignet med de andre deltakere i konkurransen. Samtlige av disse forholdene er Skanska blitt premiert, og ikke trukket for ved evaluering, og det er på denne bakgrunn åpenbart at avvikene kan ha hatt en helt avgjørende betydning for konkurransens resultat.

I LE-2015-102226 hadde en tilbyder i en totalentreprise inngitt et løsningsforslag som ikke tilfredsstillt reguleringsplanens krav til byggegrense, byggehøyde, og krav til bekkeløp. Lagmannsretten fant at dette utgjorde et vesentlig avvik og vektla i den forbindelse at avvikene kunne tenkes å ha hatt betydning for konkurransesituasjonen tilbyderne imellom og selve tildelingen. Det ble vektlagt at tildelingskriteriene «kvalitet og funksjonalitet» hadde 40 % vekt ved tildelingen, og at det avvikende tilbud var vurdert som klart best bl.a. som følge av forhold som var muliggjort gjennom de konstaterte avvik.

Vurderingen har klar overføringsverdi til vår sak. Som følge av avvikene har Skanska både kunnet legge en annen tomtedisponering til grunn i tillegg til en betydelig reduksjon av areal. Dette har medført at Skanskas bygg har fått et betydelig mindre fotavtrykk med betydelig større grøntområder enn de andre tilbydere i konkurransen, noe Skanska har fått betydelig uttelling for ved evaluering, jf. evalueringsrapporten der det fremgår:

«Dette løsningsforslaget har den beste tomtedisposisjonen. Med en kompakt bygningskropp er andel av tomteområde som er brukt til et fotavtrykk mindre enn øvrige løsningsforslag. Dette gir en mulighet for å få uterom og utomhus areal med gode kvaliteter og trafikk/logistikk som fungerer. Byggets plassering på tomten gir gode solfylte arealer mot syd og vest for dagsenter og beboere.»

Følgelig skal Skanska avvises fra konkurransen.

3. FEIL VED EVALUERING

3.1 Innledning

Arbeidsfellesskapet er prinsipielt av den oppfatning at de ovenfor identifiserte avvik innebærer at Skanskas tilbud ikke kan sammenlignes med de andre tilbud i konkurransen, og med den følge at tilbudet må avvises fra konkurransen.

Subsidiært anfører Arbeidsfellesskapet at avvikene skulle ha vært gitt betydelig negativ uttelling i Skanskas poengscore. Dersom kommunen har vært oppmerksom på avvikene, men vurdert dem slik at de ikke medfører pliktig avvisning, hadde kommunen etter likebehandlingsprinsippet en plikt til å gi avviket en negativ uttelling i evalueringen. Tilsvarende forpliktelse gjelder også dersom kommunen først nå skulle ha blitt gjort oppmerksom på avvikene i Skanskas løsning. Konkret innebærer dette at det må foretas en fornyet vurdering av de berørte tildelingskriterier, hvor det blir utmålt en poengtrekk med grunnlag i Skanskas avvik. Poengtrekket skal være tilstrekkelig til å utjevne enhver fordel Skanska har oppnådd som følge av avviket.

I evalueringen har kommunen ikke gitt poengtrekk for avvik i Skanskas løsning. Tvert imot har løsninger som åpenbart strider mot konkurransegrunnlagets føringer blitt vurdert som «forbilledlige», i tillegg til at kommunen også har gitt positiv uttelling for andre løsninger som er muliggjort som følge av de nevnte avvike. Arbeidsfellesskapet viser i den forbindelse særlig til begrunnelsen som er gitt for Skanskas tilbud har fått under kriteriene «*Arkitektonisk helhet og konseptløsning*» (lite fotavtrykk, omfattende grøntstruktur), «*Areal- og funksjonsbeskrivelse*» (arealeffektivitet) og «*Pris*», sammenholdt med de ovenfor påviste avvik.

I tillegg til de ovenfornevnte innsigelser, mener Arbeidsfellesskapet at det også foreligger andre mangler ved evalueringen, noe det vil bli gjort nærmere rede for i det følgende.

3.2 Det er ikke foretatt en separat bedømmelse av «*Arkitektonisk helhet og konseptløsning*» og «*Areal- og funksjonsbeskrivelse*»

Konkurransen skulle avgjøres på grunnlag av fire likestilte og selvstendige kriterier, herunder bl.a. «*Arkitektonisk helhet og konseptløsning*» og «*Areal- og funksjonsbeskrivelse*», «*Miljø-, energi- og bygningskonsept*» og «*Pris*».

Til tross for dette er det ikke foretatt en selvstendig vurdering av hhv. «*Arkitektonisk helhet og konseptløsning*» og «*Areal- og funksjonsbeskrivelse*». I stedet er det foretatt en kombinert vurdering av begge de ovenstående kriterier.

Fremgangsmåten er ikke i samsvar med konkurransegrunnlagets tilkjennegitte forutsetninger og utgjør derfor i seg selv et brudd på forutberegnelighetsprinsippet. I tillegg viser evalueringen av Skanska at den kombinerte vurdering har medført at «*Arkitektonisk helhet og konseptløsning*» har fått en større betydning enn hva konkurransegrunnlaget angir. Det er i så måte illustrerende at det i den tre siders kombinerte vurdering kun er fremholdt følgende om «*Areal- og funksjonsbeskrivelse*»:

«Bygget er svært arealeffektivt og har løst rom- og funksjonsprogrammet i kombinasjon med effektive kommunikasjonslinjer på en forbilledlig måte.»

Eventuelle avvik fra areal – og funksjonskrav er ikke utover dette kommentert, og heller ikke hensyntatt, jf. nærmere om dette nedenfor.

Anskaffelsesregelverket åpner ikke for endringer i tildelingskriterienes angitte vekt. Kommunen plikter på denne bakgrunn å foreta en fornyet vurdering av hhv. «*Arkitektonisk helhet og konseptløsning*» og «*Areal- og funksjonsbeskrivelse*», der det foretas en separat vurdering og karaktersetning av hvert kriterium. Ved den fornyede vurdering må det også tas hensyn til de innsigelser som fremkommer nedenfor.

3.3 «*Arkitektonisk helhet og konseptløsning*»

Tildelingskriteriet «*Arkitektonisk helhet og konseptløsning*» skulle evalueres på grunnlag av følgende punkter:

- *Generelle arkitektoniske kvaliteter*
- *Innvendig estetiske og romlige kvaliteter*
- ***Tomtedisponering og utomhusplan med tilpasning i et byutviklingsperspektiv***
- ***Situasjonsplan***
- ***Leverandørens organisering***
- ***Dokumentasjon på tilbudt personell***
- *Beskrivelse av arkitektonisk konsept*

Som grunnlag for bedømmelsen skulle leverandørene bl.a. inngi situasjonsplan, plan for totalentreprenørens prosjektgjennomføring og dokumentasjon for det tilbudte personell. Punktet situasjonsplan var nærmere utdypet i spørsmål og svar, der det var presisert at formålet med situasjonsplanen var å vurdere *hvordan konkurransegrunnlagets krav til utomhusfunksjoner var løst*.

Arbeidsfellesskapet kan ikke se at de skisserte retningslinjer har vært fulgt ved evalueringen av tilbydernes løsningsforslag.

For det første, er det ikke foretatt noen vurdering av totalentreprenørens fremdriftsplan, organisering eller kompetansen til det tilbudte personell, slik kriteriet angir.

For det andre, er Skanska heller ikke blitt gitt negativ uttelling for avvik fra konkurransegrunnlagets og reguleringsplanens krav til utomhusfunksjoner. Herunder er det verken hensyntatt flytting av avkjørsel i Søren Jaabæksvei eller manglende varemottak og avfallsløsning ved omsorgsbolig. Skanska har heller ikke vært tildelt poengtrekk som følge av at innkjøring manøvreringsplass ved økonomitorvet ikke er dimensjonert for vogntog. Evalueringsrapporten viser snarere tvert imot at eksempelvis at løsningen ved økonomitorvet trukket frem som en «forbilledlig løsning». Fra evalueringsrapporten hitsettes:

«Forslaget viser varemottak med snuplass for lastebil i et eget sentralt område, økonomigården. Det er utradisjonelt å tenke at en så stor del av tomtas areal som vender mot utsiktsretningen (mot elva) benyttes til varelevering, kjøring og biloppstilling. Evalueringsgruppen mener

forslaget viser at nettopp dette grepet rydder opp i funksjoner som ellers kan skap konflikt hvis det gis sambruk. Med tanke på de logistikkmessige og praktiske funksjonene og hensynet til de gående i området, er besvarelsen vurdert til å være forbilledlig løst innenfor tomtas rammer.

Evalueringen er ikke i samsvar med likebehandlings- og forutberegnelighetsprinsippet, og må derfor også på dette punkt korrigeres.

For det tredje, er evalueringen av «Arkitektonisk helhet og konseptløsning» også ulovlig ved at Skanska er gitt uttelling for forhold ved løsningsbeskrivelsen som nettopp er muliggjort som følge av de betydelige arealbesparelser som er oppnådd gjennom Skanskas avvik. Det er i så måte illustrerende at det nettopp er de kvaliteter som er muliggjort gjennom avvikene som blir trukket frem som begrunnelse for valget av Skanska, jf. evalueringsrapporten der det fremgår:

«Dette løsningsforslaget har den beste tomte-disposisjonen. Med en kompakt bygningskropp er andel av tomteområde som er brukt til et fotavtrykk mindre en øvrige løsningsforslag. Dette gir en mulighet for å få uterom og utomhus areal med gode kvaliteter og trafikk/logistikk som fungerer. Byggets plassering på tomten gir gode solfylte arealer mot syd og vest for dagsenter og beboere»

For det fjerde, har evalueringen heller ikke blitt foretatt på en ellers forutberegnelig måte. Blant annet har kommunen helt sett bort fra de tilkjennegitte ønsker man har gitt mht. løsningsvalg i konkurransegrunnlaget og i stedet premierte løsninger som sterkt avviker fra disse.

Skanska har i sitt løsningsforslag plassert både varemottak og ambulanse innerst på tomten. Dette innebærer at planforslagets klart tilkjennegitte ønske om tidlig avvikling av ambulanse og varemottak ikke er ivaretatt, og at ambulanse og vogntog skal sluses langs samme trase. Heller ikke dette forholdet er trukket frem som en svakhet ved Skanskas løsning. Tvert imot er den lange varetransporten fremhevet som en styrke ved den valgte løsning. Fra evalueringen gjengis:

«Et godt grep som er gjort er å etablere ambulanse og energi sentral som eget bygg og plassere en økonomigård på nordsiden. Det gir god nærhet sentralt til varemottak, med heis og distribusjon gjennom bygget. Dette er løsninger som gir en god separasjon mellom myke og harde trafikanter. Løsning gir noe dårlig kommunikasjon og nærhet mellom legevakt og ambulanse.»

Evalueringen er på denne bakgrunn gjennomført på en annen måte enn hva konkurransegrunnlagets føringer ga grunnlag for å forvente, og det foreligger på denne bakgrunn et brudd på forutberegnelighetsprinsippet. Følgelig må det også på dette punkt gjennomføres en fornyet evaluering av de innkomne tilbud.

3.4 Areal- og funksjonsbeskrivelse

Tildelingskriteriet «*Areal- og funksjonsbeskrivelse*» var vektet med 25 %, og skulle i medhold av konkurransegrunnlaget punkt 6A skje på grunnlag av «*hvordan de krav og anbefalinger som er stilt i rom- og funksjonsprogrammet er løst*»:

- *Helsefaglig*
- *Arkitektfaglig*
- *Tekniskfaglig*
- *Arealeffektivitet*
- *Oppfyllelse av nærhetsdiagrammet*»

Kriteriet må sees i sammenheng med det utarbeidede rom- og funksjonsprogram, hvor kommunen har utformet krav og ønsker om funksjon og areal for nærmere spesifiserte rom.

Evalueringen av «*Areal- og funksjonsbeskrivelse*» skulle skje på grunnlag av følgende dokumenter:

- *Beskrivelse av prosjektet som også viser **funksjonalitet**.*
- *Planer av alle etasjer for alle bygninger M1:200*
- *Situasjonsplaner*
- ***Arealeffektivitet**, oppsett over tegnet funksjonsareal og beregnet **brutto/netto-faktor***
- ***Løsning i forhold til RFP, herunder arealstørrelse, nærhetsdiagram og logistikk***
- ***Forslag til arealreduksjoner***

Det er viktig å merke seg at «arealeffektivitet» skal vurderes på grunnlag av brutto/netto-faktor, og ikke reduksjon av etterspurt areal. Når det videre gjelder strekpunktet - *Forslag til arealreduksjoner* – må dette sees i sammenheng med de planlagte kostnadsreducerende tiltak i samspillsfasen, jf. konkurransegrunnlagets punkt 1.1, der det fremgikk:

- «- *Omfanget i rom og funksjonsprogrammet er større enn den tildelte rammen tilsier*
- *Det er påkrevd at de innleverte forslagene viser til **muligheter** for reduksjon av arealer. **Dette vil også bli tatt med videre i samspillfasen.***

Tilsvarende er det også grunn til å merke seg at de arealbesparende tiltak ikke skulle *interageres* i løsningsforslaget, men i stedet fremlegges som et eget dokument. Dette er det to grunner til. For det første er det mht. samspillsfasen helt sentralt å kjenne prisen av prosjektet slik det er spesifisert i konkurransegrunnlag og rom -og funksjonsprogram, da en eventuell økning av omfang vil være en anskaffelse av en ikke-konkurransutsatt ytelse. For det andre, er det av hensyn til likebehandling og konkurranse helt avgjørende at tilbudene vurderes på et felles grunnlag.

I henhold til kriteriet «*Areal- og funksjonsbeskrivelse*» skal det altså foretas en vurdering av de ulike løsningsforslag opp mot romprogrammets tilkjennegitte krav og ønsker. Dersom et løsningsforslag ikke innfrir det areal som romprogrammet angir eller utelater etterspurte funksjoner, skal det trekkes for dette. Muligheter for kostnadsreducerende tiltak i samspillsfasen, kan tillegges en viss vekt, men naturligvis ikke slik at det spenner ben under betydningen av oppdragsgivers eget utviklede romprogram.

Skanska er i tilknytning til kriteriet «*Areal- og funksjonsbeskrivelse*» gitt høyest mulige score. Eneste begrunnelse for poengscore er etter hva vi kan se følgende kommentar i den kombinerte vurderingen av arkitektoniske grep og romprogram:

*«Bygget er **svært arealeffektivt** og har løst rom- og funksjonsprogrammet i kombinasjon med effektive kommunikasjonslinjer på en forbilledlig måte.»*

Skanskas løsningsforslag inneholder betydelige avvik fra rom- og funksjonsprogrammets beskrivelse; arealene samsvarer ikke med de krav som er stilt, i tillegg til at Skanska også har utelatt en rekke etterspurte funksjoner. Med grunnlag i dette er det svært vanskelig å forstå hva som skulle være bakgrunnen for at Skanskas løsning har oppnådd konkurransens høyeste poengsum. Antall og størrelse på avvik skulle tvert imot tilsi et betydelig poengtrekk i Skanskas score.

Evalueringsrapportens henvisning til «arealeffektivitet» kan imidlertid tyde på at Skanskas arealbesparelsene som er muliggjort gjennom avvikene er vurdert som positive, og ikke negative. Det vil si at det ikke er foretatt noen reell vurdering av tilbydernes oppfyllelse av rom- og funksjonsprogrammets krav, men kun en vurdering av arealbesparelser.

En slik fortolkning underbygges av evalueringen som er gjennomført av omsorgsboligene. Som ovenfor vist, har Skanska utelatt en rekke funksjoner fra omsorgsboligene, slik som obligatoriske driftsarealer, obligatoriske støtterom, felles takterrasse og balkong. I tillegg er felles oppholdsrom redusert til omlag 60 % av det etterspurte. Til tross for at avvikene knytter seg til helt avgjørende funksjoner, er de ikke nevnt eller tillagt negative konsekvenser ved vurderingen av Skanskas løsningsforslag.

Tvert imot synes sentraliseringen av støttestrukturer som effektiviserende, til tross for at konkurransegrunnlaget er helt tydelig på at dette er en ikke-akseptabel løsning. I tillegg fremheves muligheten for samdrift mellom de ulike bogrupper som positivt, til tross for at romprogrammet er entydig mht. at det av smittehensyn ikke er ønskelig at beboere og ansatte skal krysse egen avdeling:

*Boggruppene på omsorgsboligene og korttidsplassene i helsehuset har lik utforming. Fellesrom ligger i midten i nærheten av hverandre ved inngangen til bogruppen, dette sikrer god oversikt, ro for beboerne og en effektiv drift av tjenester. Ved at byggene er sammenbygd gir utformingen en stor fleksibilitet i fremtiden hvis man kan omfordele mellom korttidsplasser og faste beboere. **Utformingen muliggjør effektiv samdrift mellom bogruppene, men også på tvers av omsorgsboliger og korttidsplasser. Løsningen vurderes svært god. Det er god romstørrelse på korttidsplasser og omsorgsboliger***

Evalueringen er ikke i samsvar med prinsippene om likebehandling og konkurranse ved at det ikke er gitt negativ uttelling for avvik i Skanskas løsningsbeskrivelse. Evalueringen er heller ikke i samsvar med forutberegnelighetsprinsippet, idet den heller ikke for øvrig er gjennomført i tråd med hva den rimelige tilbyder hadde grunnlag for å forvente. Følgelig er evalueringen gjennomført i strid med de grunnleggende prinsippene i anskaffelsesloven § 4, og dermed ulovlig.

Utover de uttrykkelige avvik, skulle Skanska også ha vært meddelt ytterligere trekk under «Areal- og funksjonsbeskrivelse» som følge av at løsningsforslaget ikke tilfredsstillende konkurranseskravets tilkjenning ønsker om plassering av beboerrom.

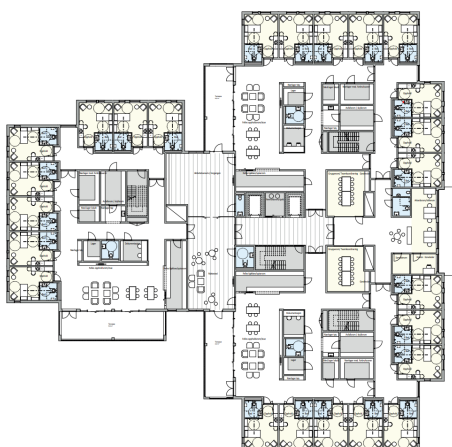
I *Kvalitetssikring av konseptet for Helsehus og Omsorgsboliger på Orelunden* er det fastsatt nærmere krav og ønsker til beboerrommenes plassering og gruppering. Blant annet er det uttrykt at det er ønskelig at beboerne i en smittesituasjon kan atskilles i to soner, og at hvert beboerrom er i tilsluttet et fellesareal. Plassering av beboere i lange korridorer skal unngås. Fra sluttrapporten s. 18 hitsettes:

«Utformingen av bogrupper må være slik at beboerne på en enkel måte kan komme i kontakt med andre beboere. Lange korridorer skal unngås, da dette vil bidra til at det settes et institusjonslignende preg på boligen, i tillegg til at det kan bidra til ensomhet for den som bor lengst vekk fra fellesrommene. Det er et generelt mål å korte ned avstander og samle boligene nært til et fellesskap., Erfaringene med Covid19 tilsier at boligene i bogrupper bør organiseres på en slik måte at en del av gruppen kan skjermes av, eksempelvis 3-5 boliger som også kan få tilgang til et stueområde og et uteområde selv om de er isolerte.»

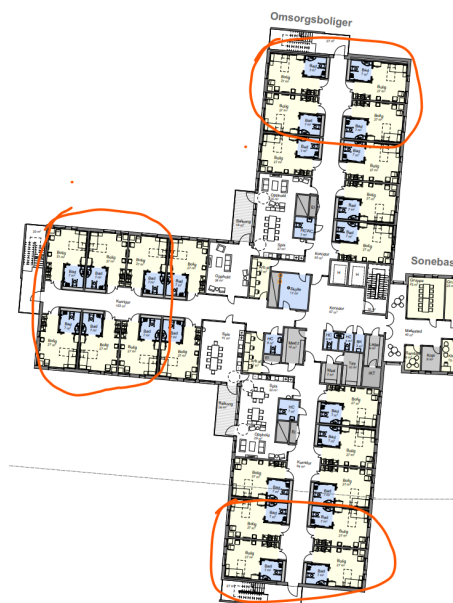
I romprogrammet er dette ønsket nedfelt i følgende krav/ønsker:

Totalt 80 omsorgsboliger. Det skal være 4 "områder"/etasjer med 20 omsorgsboliger i hver(t) "område"/etasje. Hvert område/etasje skal ha 2 bogrupper med 10 omsorgsboliger/beboere. Det er ønskelig å kunne dele bogrupper i to soner, hver med 5 omsorgsboliger/beboere. Det skal være fellesareal inne i hver bogrupper for 10 beboere. Det er ønskelig at dette fellesarelaet plasseres sentralt med 5 omsorgsboliger på hver side. Det skal også være fellesareal/aktivitetsroms mellom to bogrupper på 10, dvs for 20 beboere. Dette aktivitetsrommet er beboernes "dagsenter".

Hensynet til både nærhet til fellesareal og smittevern er godt ivaretatt gjennom Arbeidsfellesskapets løsningsbeskrivelse, der det er lagt opp til at samtlige arealer skal være tilknyttet en fellessone.



Skanska har i sitt tilbud lagt følgende løsningsforslag til grunn:



Løsningsforslaget tilfredsstillter ikke ønsket om at hver bolig skal sentrerer seg rundt et fellesareal. Tvert imot viser løsningsforslaget at det for enkelte beboergrupper kun vil være 25 % av boligene som er tilknyttet et fellesareal. Som følge av korridorløsning og underdimensjonerte fellesareal, vil det heller ikke ut fra den prosjekterte løsning være mulig å inndeile boenheten i ulike kohorter, slik konkurransegrunnlaget tilkjenner et ønske om.

Skanskas løsning derfor ikke de ønsker som romprogrammet klart angir, noe som også på dette punkt skulle ha medført trekk ved evaluering. Følgelig utgjør det et brudd at dette forholdet verken er kommentert eller reflektert i den angitte score.

3.5 «Miljø-, energi- og bygningskonsept»

Tildelingskriteriet ««Miljø-, energi- og bygningskonsept» var angitt å skulle utgjøre 25 % av evalueringen. Kriteriet skulle bedømmes på grunnlag av følgende dokumenter:

- *Beskrivelse av strategi for bærekraftig bygg og klimatiltak*
- *Energiberegninger*
- *Dokumentasjon og bekreftelse på oppnåelse av ZEB O 20%M*
- *Beskrivelse av løsningsforslagets ivaretagelse av godt inneklima, akustikk og arbeidsmiljø.*
- *Beskrivelse av innholdet til helsehusområde som også viser materialbruk. Det vil vektlegges materialer som tilfredsstiller ZEB 0.*

Arbeidsfellesskapet mener at konkurransegrunnlagets føringer heller ikke på dette punkt er fulgt, og med den konsekvens at Arbeidsfellesskapet er meddelt en for lav score.

Skanska et i tilknytning til kriteriet meddelt 10 poeng, mens Arbeidsfellesskapet kun har oppnådd 8,41 poeng. Arbeidsfellesskapet kan ikke se at det foreligger grunnlag for det meddelte trekk. Tvert imot, mener Arbeidsfellesskapet å ha tilbudt en gunstigere løsning enn Skanska, og at Arbeidsfellesskapet – dermed skulle ha blitt tildelt høyeste score.

I evalueringen av Skanska er det vektlagt som positivt at Skanska har tung kompetanse innenfor klima og energitiltak i bygg. Skanskas generelle miljømessig kompetanse er imidlertid ikke et forhold som skal inngå som en del av evalueringen av miljøkriteriet. Tvert imot er dette et forhold som knytter seg til kompetansen til selskapet, og som det etter etablert praksis er forbudt å vektlegge ved tilbudsevaluering.

På sammen måte er Skanska i evalueringen også gitt uttelling for referanseprosjekter med lignede og tilsvarende miljøambisjoner. Heller ikke dette er et forhold som det er relevant å hensynta og det følger også på dette punkt av etablert praksis at det ikke er adgang til å vektlegge firmareferanser ved tilbudsevaluering.

Følgelig skulle Skanska verken vært premiært for generell miljøkompetanse eller referanseprosjekter fra lignende prosjekt.

I evalueringsrapporten har ikke Arbeidsfellesskapet blitt premiært for de kostnadskrevende, men utslippsreducerende løsninger som er valgt. Skanska tilbyr i hovedsak bygg i stål og lavkarbon betong A. Til sammenligning har Arbeidsfellesskapet fjernet eller erstattet stål med lavkarbon betong kl. A for å redusere klimagassutslipp, i tillegg til at det er benyttet lavkarbon pluss som er bedre enn klasse A.

Arbeidsfelleskapet har med dette tilbudt en bedre løsning enn Skanska på punktet «*Beskrivelse av innholdet til helshuset som også viser materialbruk. Det vektlegger materialer som tilfredstiller ZEB O*», noe som også skulle ha vært gjenspeilet i den meddelte score. Tilsvarende har Arbeidsfelleskapet også tilbudt «fremtidens» solceller og energieffektiv belysning med armaturer som kan resirkuleres, men uten at heller dette er kommentert eller hensyntatt ved evaluering.

I tildelingsevalueringen er det vektlagt at Skanska har det laveste netto energibehov. Dette har sammenheng med at Skanska gjennom en rekke avvik har redusert mengden m² oppvarmet BRA. Som nevnt, er det ikke adgang til å gi uttelling for avvik fra konkurransegrunnlaget, og det vil på denne bakgrunn heller ikke adgang være adgang til å gjennomføre en energiberegning basert på Skanskas reduserte areal. I stedet må beregningen av byggets energieffektivitet enten baseres på korrigert areal eller på kWh/m², da dette gir den beste indikatoren på hvor energieffektivt bygget er.

I tildelingskriteriet er det angitt at det skal foretas en evaluering av «løsningsforslagets ivaretagelse av godt inneklima, akustikk og arbeidsmiljø». Dette forholdet synes ikke evaluert, noe som i seg selv utgjør et brudd på forutberegnelighetsprinsippet. Utelatelsen har også hatt betydning for poenggivningen, idet fortregningsventilasjon som Skanska har tilbudt, erfaringsmessig vil gi trekkproblematikk og dertil dårlig innelima, noe som skulle ha resultert i en dårligere poengscore for Skanska.

På grunnlag av det ovennevnte, må det foretas en fornyet vurdering av miljøkriteriet, og med den konsekvens at Arbeidsfelleskapets skal tildeles en høyere score, samtidig som Skanskas score må reduseres.

3.6 Pris

Skanska har tilbudt – og priset – et prosjekt som bygger på helt andre forutsetninger mht. fremgangsmåte (avkjørsel, logistikk og fremdrift) enn hva konkurransegrunnlaget stiller krav om, og som i stor grad heller ikke inkluderer de arealer og funksjoner som romprogrammet angir at skulle utgjort en del av leveransen. Dette innebærer at Skanska har priset et prosjekt under helt andre forutsetninger enn de andre deltakere i konkurransen.

Mens de andre tilbydere vil benytte samspillsfasen til å redusere eller velge bort inkluderte løsninger, vil en eventuell samspillsfase med Skanska måtte gå med på å tilbakeføre funksjoner i Skanskas tilbud, og med den følge at det vil skje en betydelig økning i pris.

Prisene er på denne bakgrunn inngitt under helt ulike forutsetninger, og det er på denne bakgrunn ikke mulig å sammenligne Skanskas pris med de andre tilbyderes priser i konkurransen. Dette forholdet er det ikke mulig å avhjelpe på det nåværende stadium av konkurransen, og Skanska skal på denne bakgrunn avvises som følge av vesentlige avvik.

3.7 Manglende og misvisende tilbakemeldinger under forhandlingsmøte

Under forhandlingene ga kommunen følgende tilbakemelding på løsningsforslaget:

Tilbudet som er levert av denne prosjektgruppen er et godt og velfungerende løsningsforslag, som svarer godt ut førende rammer i prosjektet.

Dette er av Arbeidsfellesskapet fortolket slik at det er inngitt et løsningsforslag som er vurdert å oppfylle kriteriene i konkurransen på en god måte. Dette underbygges også av at Arbeidsfellesskapet i forhandlingene også kun ble utfordret på pris, noe som underforstått måtte forstås slik at tilbudet ble ansett som konkurransedyktig mht. løsning.

I evalueringsrapporten, som i det vesentlige bygger på det samme tilbud som lå til grunn for forhandlingene, er imidlertid Arbeidsfellesskapets tilbud vurdert som klart svakest på «Arkitektonisk helhet og konsept» og nest svakest på «Areal- og funksjonsbeskrivelse», og med betydelig avstand opp til valgte leverandør:

	Consto		AF Kruse Smith /BRG		Skanska		Veidekke	
	Karakter	Vektet karakter	Karakter	Vektet karakter	Karakter	Vektet karakter	Karakter	Vektet karakter
Pris	1	0,25	7,67	1,92	10,00	2,50	1,14	0,29
Arkitektonisk helhet og konsept	8,01	2,00	6,10	1,53	10,00	2,50	6,81	1,70
Areal og funksjonsbeskrivelse	7,11	1,78	6,18	1,54	10,00	2,50	4,31	1,08
Miljø-, energi-, bygningskonsept	8,07	2,02	8,41	2,10	10,00	2,50	6,36	1,59
SUM		6,05		7,09		10,00		4,66

I lys av den senere evaluering var det klart at Arbeidsfellesskapet var avhengig av å forbedre tilbudet på alle kriterier for å kunne vinne kontrakten, og det var på denne bakgrunn misvisende når Arbeidsfellesskapet kun ble oppfordret til å revidere pris.

4. AVSLUTNING

Gjennomgangen viser at Skanska skulle ha vært avvist fra konkurransen, og i alle tilfeller at det må gjennomføres en fornyet vurdering av samtlige kriterier i konkurransen. Ved den fornyede vurdering må Skanskas poeng gjennomgående reduseres, samtidig som Arbeidsfellesskapets poeng skal økes.

I lys av at karensfristen løper ut 9. januar kl. 16 og for at Arbeidsfellesskapet skal ha sine klagerettigheter i behold, ber vi om at det gis en utsettelse av karensfristen til **minimum 3 virkedager etter at denne klagen er besvart**, alternativt at det gjøres en fornyet evaluering og tildeling med etterfølgende ny full karensfrist. Vi ber om en bekreftelse på utsettelse av karensperioden i tråd med det over skisserte innen **senest kl. 15.** Bekreftelsen samt all øvrig korrespondanse i saken bes rettet til undertegnede per e-post.

Med vennlig hilsen

Isabell Fjetland
Senioradvokat
CMS Kluge Advokatfirma AS