



Konsulentttjenester – Tilbudsforespørsel

Forprosjekt for kommuneplanens arealdel som strategisk styringsverktøy

Saksnr. 266020

TILBUDSINVITASJON

Innholdsfortegnelse

1.	Introduksjon	3
2.	Behovsbeskrivelse	3
2.1	Bakgrunn	3
2.2	Nærmere om behovet	Feil! Bokmerke er ikke definert.
2.3	Leveranser	5
		5
3.	Kontraktsvilkår	5
4.	Regler for gjennomføring av konkurransen	5
4.1	Forhandlinger	5
4.2	Oppdatering av konkurransegrunnlaget	5
4.3	Tidsplan	6
5.	Krav til leverandøren	6
6.	Evaluering av tilbud	7
6.1	Tildelingskriterier	7
6.2	Vurdering av eventuelle avvik, forbehold og forutsetninger	7
7.	KS Krav til tilbudet	7
8.	Vedlegg	8

1. Introduksjon

KS ønsker å støtte kommunene i arbeidet med kommuneplanens arealdel. Med dette forprosjektet ønsker vi økt innsikt i kommunenes utfordringer og forslag til en rigg for et mulig hovedprosjekt i kommende kommunestyreperiode.

2. Behovsbeskrivelse

2.1 Bakgrunn

Kommuneplanens arealdel (KPA) er kommunenes viktigste styringsverktøy i arealpolitikken. KPA er en overordnet, langsiktig, og strategisk plan med rettsvirkning, som omfatter hele kommunen. KPA skal følge opp kommuneplanens samfunnsdel (KPS) med strategi for alle kommunens arealer, og setter rammen for offentlig og privat initierte reguleringsplaner. KPA er et viktig verktøy for folkevalgte organer til å utforme og realisere politiske mål ved å bestemme hvor i kommunen det kan bygges, og hva arealene kan brukes til nå og i fremtiden. KPA skal følge opp de politiske utviklingsmål og strategier som er vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel (KPS) med tilhørende langsiktig arealstrategi, og det er kommunestyret som vedtar planene.

Arealdelen omfordeler store verdier, og viktige samfunnshensyn veies opp mot hverandre i overordnet og strategisk kontekst. Gjennom kommuneplanen kan det planlegges for utvikling av lokalsamfunnet og legge til rette utvikling av arealer, i tillegg til at KPA er et viktig verktøy for å forebygge konsekvensene av alvorlige klimarelaterte hendelser, og bygge beredskap gjennom å sikre og beskytte infrastruktur og kritiske forsyninger.

En oppdatert arealdel gir forutsigbarhet for utbyggere og innbyggere, gir grunnlag for likebehandling og sikrer at langsiktige hensyn for fellesskapet avveies opp mot private interesser. Tydelige rammebetingelser bidrar til å holde tidsbruken nede i etterfølgende reguleringer.

Gjennom etablering av arenaer for samspill mellom kommunen og sektormyndighetene vil KPA kunne få høy kvalitet, og det vil bidra til å redusere antall innsigelser og konflikter. Med velfungerende KPAer vil kommunens politikere, fagetater, næringsliv og innbyggere ha eierskap til produktet, og oppfølging av byggesaker og reguleringsplaner vil kunne gjennomføres mer effektivt i tråd med oppdaterte politiske utviklingsmål.

Planprosessene med arealdelen tar lang tid (2-4 år og ofte lengre), og tidsbruken blir i seg selv en grunn til å utsette rullering. Snittalderen på arealdelene er nå på landsbasis nærmere 10 år. Tidsaspektet med prosesser som drar ut i tid utfordrer kontinuitet, politisk eierskap og sammenheng mellom kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel.

Bakgrunnen for dette er blant annet:

- ✓ KPA blir ofte et oppsamlingsheat for både nye arealbehov og privat initierte planinitiativ som kommunen ønsker å vurdere.
- ✓ Planprosessene er ofte innspillstyrt og underbygger en praksis der «alt areal i kommunen» er i spill når arealdelen revideres.

- ✓ KPA har økende detaljering, men kommunens ressurser øker ikke i takt med kravene til utredning og detaljering
- ✓ Det er i liten grad tradisjon for å rullere deler av KPA fremfor hele planen
- ✓ Kommunene må selv være pådrivere for å lage arenaer for samspill med sektormyndighetene, og det oppleves som tilfeldig om og i hvilke grad sektormyndighetene legger til rette for samspill og veiledning

Vi ser at disse faktorene fører til en uheldig utvikling hvor KPA blir svekket som strategisk verktøy.

Det medfører en bit for bit detaljavklaring og økende behov for at komplekse avklaringer skal løses i private planer, fremfor strategiske grep for å møte samfunnsbehovene. Det svekker kommunestyrets mulighet til å følge opp egne politiske mål. Det fører også til økt bruk av dispensasjoner, og vanskelige avklaringer med statlige sektormyndigheter. Kunnskap om KPA bl.a. belyst i evaluering av plan- og bygningsloven (Evaplan 2018) og drøftingsnotat [Strategisk vending for kommuneplanens arealdel](#), Asplan Viak 2025.

Kommunene står nå i krevende omstillingsprosesser, med areal som knapphetsressurs og endrede samfunnsbehov. KS har hatt dialog med Distriktssenteret og medlemmer, og har fått tilbakemelding om at kommunestyrene er tydelige på at de ønsker, og har behov for, å jobbe med det strategiske planverket. Det gjelder blant annet i kapasitetsbegrensede kommuner med store arealreserver og kompliserte prosesser for å tilrettelegge for næring og samfunnsutvikling.

Et viktig spørsmål er derfor om dagens praksis støtter opp om det som er intensjonen med KPA, og hvordan dette gapet kan tettes.

2.2 Nærmere om behovet

Målet med forprosjektet er økt innsikt i kommunenes utfordringer i arbeidet med kommuneplanens arealdel og å lage en rigg for et mulig hovedprosjekt med grep for å styrke denne som strategisk verktøy.

I forprosjektet ønsker vi svar på / kunnskap om:

1. Praktiseres KPA i tråd med lovgivers intensjon?
2. Hva opplever kommunene som utfordringer med KPA?
3. Eksempler på grep og prosesser som kan styrke KPA som strategisk verktøy.
4. Barrierer og flaskehalser i arbeidet med KPA.
5. En rigg for hovedprosjekt, eksempelvis utviklingsfasen 2027- 2028 og uttestingsfasen 2028-2030. Riggen skal innbefatte forslag til styringsmodell og hvordan en strategisk reell forankring både i kommunene og KS kan sikres. Denne delen av prosjektet utformes i samarbeid med KS.

2.3 Leveranser

Forprosjektet skal gjennomføres i perioden juni 2026 t.o.m oktober 2026. Forprosjektet skal gi grunnlag for et hovedprosjekt. Oppdragstaker velger selv metode.

Det skal utarbeides rapport som dokumenterer funnene, samt presentasjon. I tillegg skal det leveres en delleveranse i starten av oktober som gir KS grunnlag for utarbeiding av søknad om hovedprosjekt til KS FoU bevilgningen for 2027. Delleveransen skal inneholde foreløpige funn, samt en beskrivelse av riggen for styringsmodell og strategisk forankring.

3. Kontraktsvilkår

3.1 Kontrakt

Som kontraktsvilkår benyttes KS standardkontrakt for FoU-opdrag. Kontrakten er vedlagt.

Fagansvarlig: Henning Berby

3.2 Økonomisk ramme:

Den økonomiske rammen for oppdraget vil være inntil kr 500 000,- eks mva.

Tilbudet må inkludere alle kostnader som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, inkludert formidling (jf. KS' standardkontrakt, pkt. 3.1 og 5.1).

4. Regler for gjennomføring av konkurransen

Anskaffelsen gjennomføres i samsvar med lov om offentlige anskaffelser av 17. juni 2016 (LOA) og forskrift om offentlige anskaffelser (FOA) FOR 2016-08-12-974, del I.

4.1 Forhandlinger

KS planlegger å gjennomføre forhandlinger med inntil 4 av tilbyderne som inngir tilbud i konkurransen. Forhandlingene vil kunne gjelde alle sider av tilbudene. Utvelgelsen av hvem det vil forhandles med vil bli foretatt etter en vurdering av tildelingskriteriene.

4.2 Oppdatering av konkurransegrunnlaget

Eventuelle rettelser, suppleringer eller endringer av konkurransegrunnlaget, samt spørsmål til konkurransen med svar i anonymisert form, vil bli formidlet til alle leverandører som har registrert sin interesse for anskaffelsen i KGV.

Dersom leverandøren finner at konkurransegrunnlaget ikke gir tilstrekkelig veiledning, eller er uklare, kan leverandøren be om tilleggsopplysninger hos via oppdragsgivers KGV.

4.3 Tentativ tidsplan

Nedenfor vises sentrale tidspunkter for etablering og gjennomføring av oppdraget.

Milepæl	Dato/klokkeslett
Tilbudsinvitasjon publisert	08.05.2026
Frist for ev. spørsmål	27.05.2026
Tilbudsfrist	29.05.2026
Forhandlingsmøter/intervjuer	Uke 23/24 2026
Meddelelse om kontraktstildeling	15.06.2026
Oppstartsmøte	Uke 26 2026
Delleveranse	01.10.2026
Rapportutkast	20.10.2026
Forventet sluttleveranse	30.10.2026

5. Krav til tilbyder

Krav	Dokumentasjonskrav
Tilbyder skal ha god kompetanse og erfaring fra sammenlignbare oppdrag, herunder: • God kjennskap til kommunal sektor • God kompetanse innen samfunnsvitenskapelig metode (herunder statistisk analyse, spørreundersøkelser, intervjuer o.l.) • Planfaglige kompetanse • Prosessbasert utviklingsarbeid	Vi ønsker referanser til tidligere gjennomførte oppdrag som har relevans for gjennomføring av oppdraget, og som dokumenterer tilbyders kompetanse og erfaring.

Tilbyder må synliggjøre god generell oppdragsforståelse og dokumentere kompetanse på feltet.

Det legges til rette for at ulike miljøer kan samarbeide om prosjektgjennomføringen. For prosjekter der det er to eller flere leverandører inne på tilbudssiden, skal én av aktørene være prosjektleder og fagansvarlig.

Tilbyder er forpliktet til å benytte tilbudt personell til gjennomføring av prosjektet. Dersom tilbudt personell slutter eller blir langvarig syk, skal vedkommende erstattes av en med tilsvarende kompetanse og erfaring.

Det er satt ned en prosjektgruppe for prosjektet og det forventes at tilbyder deltar på møter med prosjektgruppen – spesielt ved oppstart og ved utkast, men det bør også legges opp til noen møter underveis.

Hvordan prosjektet er tenkt organisert og bemannet skal også beskrives, inkl. relativ fordeling av arbeidstimer pr. prosjektmedarbeider. Totalkostnadene for prosjektet skal spesifiseres på aktiviteter.

Valgte tilbyder skal på forespørsel levere skatteattest for merverdiavgift og skatteattest for skatt.

6. Evaluering av tilbud

Mottatte tilbud åpnes umiddelbart etter tilbudsfristens utløp, og vil bli behandlet i samsvar med de bestemmelser som fremkommer nedenfor.

6.1 Tildelingskriterier

Tilbudet vil bli valgt på bakgrunn av en totalvurdering av kvalitet og pris.

Tildelingskriterium	Beskrivelse/vurderingstema
Kvalitet, herunder: - Tilbudt personells kompetanse og erfaring fra tilsvarende oppdrag. - Oppdragsforståelse og metode. - Organisering av prosjektet.	- CVer for tilbudt personell med opplysninger om utdanning og erfaring relevant for oppdraget. - Redegjørelse og begrunnelse for løsningsforslag og metodevalg, herunder sannsynliggjøre at valgt fremgangsmåte er egnet til å svare ut målsetningen med oppdraget. - Hvordan prosjektet skal organiseres og bemannes
Pris	- Totalpris for oppdraget. - Timepris for tilbudt personell.

Oppdraget innebærer innkjøp av konsulenttjenester som etter sin art har et klimaavtrykk og en miljøbelastning som er uvesentlig, jf. FOA § 7-9 (5). Klima- og miljøhensyn er derfor ikke vektet i tildelingskriteriene. Det vises til [DFØ's liste](#) over anskaffelser som etter sin art er vurdert å ha et klimaavtrykk og miljøbelastning som er uvesentlig, hvor konsulent- og analysetjenester er unntatt.

6.2 Vurdering av eventuelle avvik, forbehold og forutsetninger

KS vil vurdere omfang og konsekvens av eventuelle forbehold mot avtalevilkårene, eventuelle forutsetninger og krav fra tilbyderen, samt eventuelle tilbudte standardvilkår. Disse vil skjønnsmessig bli vurdert under kriteriet "Pris" om de antas å ha økonomisk verdi, eventuelt under kriteriet «Kvalitet» hvis forholdet antas å ha betydning for kvalitetsvurderingen. Det er ikke anledning til å ta vesentlige forbehold mot kontraktsvilkårene.

Tilsvarende for avvik fra konkurransegrunnlaget, som enten enkeltvis eller samlet representerer et vesentlig avvik fra oppstilte krav eller fra konkurransegrunnlaget for øvrig. Eventuelle avvik vil bli vurdert ut fra viktigheten av forholdet det eventuelt avvikes fra, vesentligheten av avviket, avvikets betydning samt avvikets betydning for konkurransesituasjonen. En samlet vurdering av avvik vil kunne resultere i en avvisningsrett- og eller plikt for å sikre at de beskrevne behov faktisk dekkes og at evalueringen baseres på sammenlignbare tilbud.

For øvrig legges bestemmelsene i anskaffelsesforskriften kapittel 24 til grunn.

7. KS Krav til tilbudet

Tilbudet skal bestå av vedlagte tilbudsbrief, utfylt av leverandøren, samt dokumentasjon som viser oppfyllelse av krav til leverandør og dokumentasjon på tildelingskriteriene.

Tilbud skal kun leveres via EU Supply, og skal være levert innen den frist som er angitt i kapittel 0 ovenfor. Vennligst merk at det ikke vil være mulig å laste opp tilbud etter tilbudsfristens utløp. Tilbyderne henstilles således om å starte opplasting og innlevering i god tid før tilbudsfristens utløp.

Hver leverandør har kun anledning til å gi et tilbud. Tilbudet skal rettes mot de oppstilte behov og krav, jf. kapittel 0 ovenfor. Det er ikke anledning til å gi alternative tilbud eller tilbud som på annen måte avviker fra beskrevne behov og krav. Det er ikke anledning til å inngi tilbud på deler av omfanget.

Tilbudet skal være utformet på norsk. Vedståelsesfristen er 22.06.2026 kl. 15.00 eller frem til kontrakt er inngått dersom dette inntreffer tidligere.

8. Vedlegg

- Kontrakt
- Tilbudsbrev