



IKDP

Sånn skal det bli på Forus



Alexandria Algard Architects, aa@alexandriaalgard.com, Valberget 11, 4006 Stavanger

Lala, post@lala.no, Urtegata 32A, 0187 Oslo

Mad Stavanger, stavanger@mad.no, Bryggerikaaien 16, 4014 Stavanger

Stavanger 14.06.2017

TILBUDSINNBYDELSE

Mulighetsstudie Interkommunal kommunedelplan for Forus

Kommunene Stavanger, Sola og Sandnes inviterer til deltakelse i konkurranse om anskaffelse av konsulent til å utarbeide en mulighetsstudie i forbindelse med Interkommunal kommunedelplan for Forus. Mulighetsstudien omfatter tre deloppdrag:

Deloppdrag 1: Egnethet og mulighet for økt innslag av bolig langs bussveien på Forus, Øst for E-39.

Deloppdrag 2: Beskrivelse og illustrasjon av mulig innhold og utforming av kjerneområder i områdene Koppholen, Kanalsletta, deler av Forussletta sør og området ved 2020 park.

Deloppdrag 3: Utbyggingspotensiale og passasjergrunnlag for mulig togstopp på Forus stasjon innenfor stasjonens nedslagsfelt.

Kartlegging og anbefalinger fra mulighetsstudien skal benyttes som grunnlagsmateriale i det videre arbeidet med Interkommunal kommunedelplan for Forus (IKDP Forus).

1. Oppdragets art/ anskaffelsens formål

Postadresse
Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon 04005
postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

1.1 Bakgrunn

Deloppdrag 1:

Det ligger til grunn i vedtatt planprogram og planprinsipp for interkommunal kommunedelplan for Forus at planarbeidet skal utforske muligheter for økt innslag av bolig i planområdet for IKDP Forus. Følgende bestillinger inngår i vedtatt planprogram:

- *Planarbeidet skal vurdere utvikling av gode og blandete områder for bolig og næring langs kollektivtraseene på Forus.*
- *Planarbeidet skal undersøke muligheter for boligbygging i planområdets randsoner, både innenfor planavgrensning og i naturlig tilgrensende områder utenfor.*

I etterkant av vedtak om planprogram har det også blitt avklart i planprinsipp for Forusområdet at Forus Øst kan planlegges med økt innslag av boliger, mens Forus Vest for E-39 forbeholdes næring.

Basert på intensjonene er det behov for å utforske egnethet og mulighet for ny boligutvikling langs bussveien øst for E-39.

Deloppdrag 2:

Det er vedtatt at det skal etableres kjerneområder i planarbeidet rundt de best betjente busstoppene langs kollektivaksene. Kjerneområdene tilrettelegges for kontorvirksomhet og service, og skal være attraktive for firmaer og arbeidstakere i kraft av tilgjengelighet, gode møteplasser og kvalitet i omgivelsene. Områdene skal være vekstmotorer på Forus hvor utviklingen skal tilpasses behovet i næringslivet. Intensjonen med kjerneområder er nærmere beskrevet i vedtatt planprinsipp:

https://ikdpforusdotcom.files.wordpress.com/2015/12/endelig_prinsippbefaling2.pdf

Det er lagt flere forutsetninger til grunn for utviklingen av kjerneområdene i det videre planarbeidet etter vedtak om planprinsipp. Rådmennene har blant annet foreslått hovedinnhold i kjerneområdene og anbefalt lokalisering av disse på Koppholen, Kanalsletta, deler av Forussletta sør og området ved 2020 park i sak til styret juni 2017. Saken ligger vedlagt.

For å komme videre i planleggingen av kjerneområdene på Forus er det behov for å utdype og illustrere mulig innhold og utforming av de fire foreslåtte kjerneområdene. Forslag og illustrasjoner for de ulike kjerneområdene skal utvikles basert på vedtatte føringer i planprogram, vedtatt planprinsipp og sak om kjerneområder nevnt ovenfor.

Deloppdrag 3:

Det er vedtatt av styret for IKDP-Forus at planarbeidet skal se på muligheten for nye togstopp ved Lura og Forus stasjon. Det er behov for å vurdere mulig utbyggingspotensiale og passasjergrunnlag i stasjonenes nedslagsfelt som del av dette arbeidet. Vurdering av Lura togstopp håndteres ikke i dette oppdraget. Konsulenten skal vurdere

utbyggingspotensialet ved eventuell Forus stasjon, og i samråd med oppdragsgiver skal vi oppnå at anbefalinger blir sammenlignbare med det som utføres ved Lura stasjon.



Fig. 1. Planområdet

1.2 Formål

Mulighetsstudien skal, sammen med andre relevante delutredninger, gi kommunene et grunnlag for å vurdere økt innslag av bolig langs bussveien øst for E-39 og innhold og utforming av kjerneområdene øst og vest for E-39.

1.3 Oppdragsbeskrivelse

Deloppdrag 1:

Konsulenten skal vurdere mulighet og egnethet for økt innslag av bolig på ulike delstrek langs bussveien, øst for E-39. Konsulenten skal gjennomføre en systematisk vurdering av de ulike delstrekene basert på kvalitetskriteriene som er gjengitt nedfor. Videre skal konsulenten oppsummere sine anbefalinger basert på spørsmålene som er listet opp.

Følgende kvalitetskriterier skal legges til grunn i vurderingen av mulighet og egnethet for økt innslag av bolig langs bussveien øst for E-39:

- Transport og Mobilitet – *områder med best mulig forbindelser for gående, syklende og kollektivreisende.*
- Stedskvalitet – *områder med blågrønne strukturer og andre stedsspesifikke elementer eller opplevelser som kan bidra positivt i boligutvikling.*

- Stedsidentitet – *områder med eksisterende stedsidentitet eller historiske elementer som kan bidra positivt i boligutvikling.*
- Eksisterende offentlig sosial infrastruktur og funksjoner - *Områder med eksisterende sosial infrastruktur og funksjoner – for eksempel skole, barnehager, idrettsanlegg, handel, møteplasser.*
- Gode bo, leve- og oppvekstforhold – *områder som gir mulighet for trygge og opplevelsrike områder for ulike beboergrupper.*
- Gjennomførbarhet – område med gode forutsetninger for realisering/gjennomføring av nye boligprosjekter.
- Sameksistens/naboskap med næringsvirksomheter. Premisser for muliggjøring og konsekvenser for næringsutvikling.

Når konsulenten har gjennomført vurderingene av ovenfor skal disse oppsummeres med anbefalinger om:

- Prioriterte områder. Bør noen områder prioriteres med rekkefølge i utbygging av hensyn til stedskvaliteter eller gjennomførbarhet?
- Gjennomføring. Hvordan utvikling av nye boligområder kan gjennomføres. Viktige suksesskriterier og forutsetninger for å igangsette og gjennomføre anbefalte prosjekter.

Deloppdrag 2:

Konsulenten skal utdype og illustrere mulig innhold og utforming av kjerneområdene på Koppholen, Kanalsetta, deler av Forussletta sør og området ved 2020-park. Det skal beskrives tekstlig hvordan de ulike kjerneområdene kan utvikles og utarbeides minimum en illustrasjon per kjerneområde. Konsulenten skal også levere beskrivende diagrammer.

Konsulenten skal ta utgangspunkt i forutsetninger som er lagt til grunn for utvikling av kjerneområder i planarbeidet i forslag om detaljering av innhold og utforming. Disse fremgår blant annet i planprinsippak for IKDP Forus og notat om kjerneområder. Notatene overleveres ved tildeling av oppdrag og utdypes i dialog med oppdragsgiver i oppstartsmøte og prosess.

Det er også en del av oppdraget å vurdere hensiktsmessig avgrensning av kjerneområdene basert på dialog med oppdragsgiver og forutsetninger/ intensjoner som er lagt til grunn i planarbeidet.

Når konsulenten har gjennomført kartlegging og vurderingene ovenfor skal det legges frem anbefalinger om:

- Innhold og utforming av de ulike kjerneområdene basert på forutsetninger/ intensjoner som er lagt til grunn i planarbeidet og dialog med oppdragsgiver. Anbefalingen skal blant annet omfatte forslag om stedsutviklingsgrep, fordeling næring/bolig, sammenstilling av ulike næringskategorier og utnyttelsesgrad i hele og deler av området.
- Avgrensning av kjerneområder. Hvor store bør de ulike kjerneområdene være i første fase av utviklingen?

- Hvordan kjerneområdene kan utfylle hverandre med ulike funksjoner/identiteter.
- Generelt og for hvert av områdene: Hva er det første tegnet/etableringen som viser at et kjerneområde har oppstått?
- Hvordan utvikling av kjerneområdene kan gjennomføres effektivt, attraktivt og med høy kvalitet. Viktige suksesskriterier og forutsetninger
- Gjennomføring/realisering: Hvilke forutsetninger må ligge til grunn for at det skal være mulig å realisere kjerneområdene?

Deloppdrag 3:

Det er vedtatt av styret for IKDP at muligheten for nye togstopp ved Lura og Forus stasjon skal vurderes i planarbeidet. Det er behov for å vurdere mulig utbyggingspotensiale og passasjergrunnlag i stasjonenes nedslagsfelt som grunnlag for vurderingen.

Vurdering av Lura togstopp håndteres i en egen analyse. Følgende problemstillinger skal vurderes og besvares for Forus stasjon:

- Hva ligger innenfor influensområdet i dag? Antall bosatte og arbeidsplasser i dag. Grønnstruktur, sjøareal, eksisterende bebyggelse. Vil en ny stasjon utløse store endringer i arealbruk og utnyttelse?
- Avklare areal som må settes av til regionalt grønndrag langs Gandsfjorden. Annet areal som ikke kan bygges ut?
- Potensial for nye arbeidsplasser og boliger. Andre potensielle målpunkter som genererer passasjerer? F.eks. videregående skole, svømmeanlegg/idrettsanlegg, lekeland/trampolineland, museum etc.

Det gjøres en sumvurdering av hvor mange antatt nye passasjerer arealbruken kan generere.

1.4 Forutsetninger

Konsulentene skal ta utgangspunkt i vurderinger og forutsetninger som allerede ligger til grunn i planarbeidet, eksempelvis vedtatt planprogram for IKDP Forus, Planprinsipp og notat om kjerneområder. Vurderinger og forutsetninger vil også utdypes av oppdragsgiver ved oppstartsmøte og i prosess. Viktige vurderinger og forutsetninger som ligger til grunn for videre detaljering av innhold og utforming av kjerneområdene er blant annet:

- Lokalisering av kjerneområdene
- Fortsatt hovedvekt på næringsformål med alle næringskategorier (fra personintensive til plasskrevende virksomheter) i Forus området som helhet.
- Sonen 200 meter fra E-39 skal vedvare som næringsformål.
- Eksisterende grønne formål skal ikke bebygges.
- Boligformål skal ikke inngå i planområdet vest for E-39
- Det skal ikke introduseres nye senterområder eller ny handel i planområdet utover nærbutikk.
- Næring skal inngå i kjerneområdene

- Kjerneområdene skal ha gode koblinger til næringsområdet som helhet.

1.5 Metode og datagrunnlag

Konsulenten skal beskrive i tilbudet metode for gjennomføring av oppdraget basert på oppdragsbeskrivelsen. Arbeidsprosess og metodikk avklares endelig med kommunene på oppstartsmøte.

Det forutsettes tett og god dialog med kommunene underveis i arbeidet, i og mellom møter.

Innhold i anbefalingene og illustrasjonene skal diskuteres med oppdragsgiver i prosess.

Gjeldende kommuneplaner og nasjonale og regionale føringer skal legges til grunn i arbeidet.

Nødvendig dokumentasjon overleveres av kommunene ved oppstartsmøte. Behov for ytterligere informasjon og analyser forutsatt levert av kommunene, skal fremgå av tilbudet.

Grunnlagsmateriale kan også hentes fra kommunenes felles nettside for planarbeidet: <https://ikdpforus.com/>

Spesielt relevante dokumenter:

- Planprogram IKDP Forus
- Planprinsipp IKDP Forus
- Notat om innhold og kapasitet i kjerneområder
- Notat om blågrønne strukturer
- Stedsanalyse for IKDP Forus
- Plangrephfte

Kommunene kan for øvrig levere informasjon på følgende tema:

- Regionalplanens og kommuneplanenes byutviklingsstrategier
- Levekårssoner
- Type bolig
- Befolkningssammensetning
- Skoler
- Barnehager
- Boas
- Arbeidsplasser
- Kulturminner
- Park og kommunale/private lekeplasser
- Offentlig eiendommer
- Støykart
- Gang-, sykkel- og turveinett

1.6 Fremdriftsplan

1. Oppstartsmøte

- I oppstartsmøtet skal endelig ramme og forutsetninger for arbeidet avklares
- Datamateriale om hvor store arealer som er avsatt til, og benyttet til ulike arealformål på kommuneplannivå overleveres fra Sandnes kommune.

2. Statusmøte 1

- **Møtet avholdes senest 30. august.**
- Presentasjon fra konsulent med statusoppdatering og drøfting om oppdrag i henhold til fremdriftsplan
- Frist for å levere svar på oppdrag 3 om utbyggingspotensiale i influensområdene til mulig togstopp Forus stasjon.

3. Statusmøte 2

- Presentasjon fra konsulent med statusoppdatering og drøfting om oppdrag i henhold til fremdriftsplan

4. Drøftingsmøte om utkast til sluttrapport

- Gjennomgang av utkast til sluttrapport
- Oppdragsgiver skal ha utkast til sluttprodukt til gjennomsyn for å gi tilbakemeldinger i møte før endelig utgave overleveres.
- Det skal legges vekt på god struktur, illustrasjoner og kart i rapporten.

1.6 Forberedelser til statusmøter

Til hvert av statusmøtene i prosessen forventes det utarbeidet notater fra konsulent som kan sendes til kommunene i forkant og gi forberedelse for deltakerne om de temaene som skal diskuteres.

Konsulenten skal lage referater der det synliggjøres hvilke problemstillinger som har blitt reist, de enkelte innspillene som har fremkommet, diskusjoner og beslutninger.

Presentasjoner fra møtene skal kunne benyttes som interne notater.

2. Overlevering av sluttrapport

Sluttrapport skal overleveres kostnadsfritt til prosjektleder for IKDP Forus, på e-post adresse oppgitt nedenfor. Betalingsbetingelser mot faktura etter levering pr 30 dager.

Frist for å levere endelig sluttrapport er 5. oktober 2017. I tillegg til sluttrapport leveres illustrasjoner og kartmateriale i egne filer på egnet format som avtales nærmere.

3. Prosedyre

Konkurransen reguleres av lov og forskrift om offentlige anskaffelser. Tilbudet skal holdes innenfor en øvre ramme på kr. 300.000,- ekskl. mva. Konkurransen gjennomføres etter tilbudsbestemmelsene som følger nedenfor.

- Tilbudet må være utformet slik at det tydelig redegjør for firmaets kompetanse og erfaring med denne typen oppdrag. Det må framgå hva tilbudet inneholder og hvordan oppgaven blir forstått/oppfattet (oppgaveforståelse), samlet pris, vilkår og eventuelle forbehold.

Tilbudsbrev med vedlegg:

o Tilbudets faste pris inkl. mva. Eventuelle kostnader til reise og opphold skal inngå i totalkostnaden.

Tilbudet skal inneholde:

- o Beskrivelse vedrørende oppgaveforståelse, samt gjennomføring av oppgaven.
- o Timeplan, framdrift
- o Bemanning/organisasjonsplan for oppdraget.
- o Timepris for evt. tilleggsarbeider. Dette skal ikke medregnes i pristilbudets totalkost.

4. Oppdragsgivers kontaktperson

Navn: Marit Sletteberg Storli, prosjektleder for IKDP Forus

E-postadresse: marit.sletteberg.storli@stavanger.kommune.no

Mobil 908 77 348, jobb +47 51 50 85 62

All kommunikasjon skal være skriftlig i perioden fram til tilbudsfrist og sendes på e-post adresse oppgitt over med kopi til:

Kaj Lea: kaj.lea@stavanger.kommune.no

Ingrid Eileraas: ingrid.eileraas@stavanger.kommune.no

Alle spørsmål og svar vil bli anonymisert og sendt samtlige inviterte tilbydere.

5. Tilbudsfrist

Tilbud skal leveres 5. juli 2017 kl. 12:00.

For sent innkomne tilbud vil bli avvist.

6. Tildelingskriterier

Tildeling av kontrakt vil skje på bakgrunn av tilbudet som er mest fordelaktig. Ved valg av det mest fordelaktige tilbudet vil det bli lagt vekt på følgende kriterier:

- **Oppdragsforståelse 35%**

Oppdraget vil bli evaluert på konsulentens beskrivelse av oppdraget, metodikk og analyse. Det skal være en beskrivelse av leveransens omfang og hvilke problemstillinger som vil bli vurdert innenfor tilbyders gitte pris. Det vektlegges en oppgavebesvarelse som er i tråd med bestillingen slik det er skissert i oppdragsbeskrivelsen, pkt 1.3 – 1.6. Både kvalitet og rask fremdrift er av høy viktighet for prosjektet IKDP Forus.
- **Kompetanse og erfaring 35%**

Kompetanse, erfaring og referanseprosjekter for tilsvarende oppdrag på tilbudt personell. Det stilles krav til høy faglig kompetanse innenfor fagfeltet. Dette må dokumenteres nærmere med navn på nøkkelpersoner inkl. CV, og gjennom beskrivelse av relevante oppdrag/referanseprosjekter.

Gjelder også for eventuelle underkonsulenter. Antall deltakere fra konsulent omtales i tilbudet.

- **Pris 30%**

Vi ber om fast pris på oppdraget. Maksgrense er satt til kr. 300 000,- ekskl. mva. Ressursbruk for tilbudt personell skal fremkomme.

Tilbud som ikke er komplett kan bli avvist.

Det er ikke anledning til å ta forbehold. Tilbud med forbehold vil bli avvist.

7.Tildeling av kontrakt

Frist for å gi tilbud er 5. juli 2017 kl. 12:00.

Innstilling om valg av konsulent sendes fra oppdragsgiver omtrent 12. juli.2017

Tildeling av oppdrag skjer omtrent 1. august 2017.

Oppstartsmøte ønskes avholdt i uke 31. Hvis tilbyder ønsker det og kan vise til en framdrift som holder de neste fristene for møter og sluttleveranse, er det mulig å avtale senere oppstartsmøte.

Vi håper oppdraget er av interesse og oppfordrer dere til å levere oss et tilbud i henhold til beskrivelsen ovenfor.

Med hilsen

Marit Sletteberg Storli
prosjektleder

Ingrid Eileraas/Kaj Lea
Ida Andreassen
Mona Skarås

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.