

Plan- og designkonkurranse for boligutvikling

Gamle Otta skole

Tilskudd til boligtiltak i distriktene

Tilskuddsmottaker: Sel kommune

Sluttrapport levert 2.april 2025



Bilde: Gamle Otta skole tomte ligger i boligområdet som er omkranset av Ottaelva og Gudbrandsdalslågen.

Innholdsfortegnelse

1. Oppsummering
 2. Innledning
 3. Om prosjektet og arbeidet som er gjort
 - 3.1. Organisering, samarbeid og forankring
 - 3.2. Brukerinvolvering
 - 3.3. Innbyggerundersøkelse - Boligundersøkelse
 4. Konkurransesgrunnlaget
 - 4.1. Arbeidsmetode
 - 4.2. Behovstabell
 - 4.3. Konkurransesutlysningen
 - 4.4. Gjennomføring av konkurransen
 5. Offentliggjøring av vinnerforslagene
 - 5.1. Åpent møte 24.mars
 - 5.2. Premierte konseptskisser
 6. Resultater
 7. Erfaringer og læringspunkter
 8. Økonomi og regnskap
 9. Veien videre
 10. Vedlegg og lenker
-

1. Oppsummering

Sel kommune har gjennomført en plan- og designkonkurranse for utvikling av boliger på tomte til gamle Otta skole. Prosjektet er en del av en større satsing på boligutvikling og stedsutvikling. Tilskuddet fra Husbanken har vært en utløsende faktor for realiseringen av konkurransen. Prosjektet er finansiert som et spleiselag med kr 500.000 fra Husbanken, kr 400.000 fra Innlandet fylkeskommune og kr 100.000 fra Sparebank 1 Gudbrandsdal. I tillegg har Sel kommune bidratt med midler både gjennom Omstillingsprogrammet Styrk Sel og ordinære kommunale midler.

Sluttrapporten dokumenterer en del av våre erfaringer og er forhåpentligvis nyttig for andre kommuner med lignende prosjekter.

Konkurransen har vist oss stor bredde i tilnærmingen til boligutvikling på den gamle skoletomte. Vi har fått kreative og ulike forslag til løsninger på boligutformingen og utformingen av elveparken. Vi har fått gode konseptskisser som ivaretar hensyn til stedsutvikling på Otta og nabolagsfunksjoner.

Prosjektet har vært mer omfattende enn vi kunne forutse. Arbeidet med konkurransesgrunnlaget var utfordrende. Vi var innledningsvis i prosessen opptatt av en relativt presis beskrivelse av bestillingen, men erfarte etter hvert at vi kunne nøye oss med noe mer overordna rammer for beskrivelsen av våre behov. Dermed utfordret vi i større grad fagmiljøene til å legge sin kreativitet inn i sine konseptløsninger.

Sel kommune har hatt stort utbytte av arbeidet med prosjektet. Vi har nå et godt grunnlag for å vurdere boligutformingen. Vi har fått belyst noen viktige strategiske valg kommunen står overfor i arbeidet med å realisere planer for tomte. Det er viktig for kommunen å finne riktig balanse mellom å ha "ei hånd på rattet", og samarbeidsformen med private aktører som må bistå i gjennomføringen av planene.

Konkurransen om å bli valgt ut til å levere konseptskisser var tydeligvis svært interessant for mange arkitektteam. Vi har lært mye i kontakt med gode nasjonale fagmiljø. Vi er fornøyde med konkurranseformen, der 3 vinnere ble likt honorert.

Erfaringene og de konkrete resultatene av leveransen fra de tre utvalgte arkitektmiljøene, kan brukes for å realisere planene om boligutvikling på gamle Otta skole.

2. Innledning

Gamle Otta skole ble fraflyttet etter åpningen av den nye barneskolen i januar 2023. Tomta på ca. 6,7 dekar ligger sentralt i Otta, ut mot Ottaelva, og ble regulert til boligformål og elvepark i 2019. Sel kommune søkte Husbanken om tilskudd for å gjennomføre en plan- og designkonkurranse for å få inn innovative løsninger for boligutviklingen.

Målene for prosjektet har vært:

- Å planlegge for et attraktivt boligområde med variert beboersammensetning.
- Å kombinere boligutvikling med utvikling av Elveparken.
- Å gjennomføre en konkurranse som utfordret arkitekter og planleggere til å levere gode, bærekraftige løsninger.

3. Om prosjektet og arbeidet som er gjort.

3.1. Organisering, samarbeid og forankring.

- Prosjektet har vært forankret i Sel kommune, gjennom flere kommunestyrevedtak. Sel kommune regulerte den gamle skoletomta som boligområde og elvepark den 23.09.2019. Sel kommunestyre uttrykte at de ønsket at Sel kommune skulle ha en "hånd på rattet" i planleggingen av boligutvikling på den gamle skoletomta i Otta sentrum.
- Planen om boligutvikling på skoletomta har ligget som et prioritert tiltak i det flerårige samarbeidet mellom Sel kommune og Oppland/Innlandet fylkeskommune om by- og regionsenterutvikling på Otta.
- Prosjektet er koordinert med fast arbeidsressurs fra Sel kommune. Kommunal prosjektkoordinator har hatt et organisert samarbeid med arbeidsressurs fra Innlandet fylkeskommune og Leverandørutviklingsprogrammet (LUP) i arbeidet med prosjektet.
- Prosjektet er utviklet med faglig og økonomisk støtte fra Husbanken og Innlandet fylkeskommune.
- Distriktssenteret har bidratt både med fagkunnskap og i organisering/gjennomføring av prosjektet.
- En faggruppe bestående av representanter fra Husbanken, Distriktssenteret, Sel kommune og Innlandet fylkeskommune vurderte leveransen fra de 18 fagmiljøene som ønsket å delta i konkurranse.

Faggruppe - medlemmer:
Kari Sundfør, landskapsarkitekt Innlandet fylkeskommune
Eldri Siem, ordfører Sel kommune
Inga Gudrun Hyrve, kommunalsjef Sel kommune
Theodora Sideridis, prosjektleder eiendom Sel kommune
Erling Lüder Larsen, seniorrådgiver Husbanken
Lars Halleraker, seniorarkitekt Husbanken
Trude Risnes, Distriktssenteret
Ole Aasaaren, sekretær Sel kommune

3.2. Brukerinvolvering.

- Det har vært omfattende dialog med innbyggerne. Vi arrangerte åpent møte tidlig i prosessen, med lovnad om nytt åpent møte når vi kunne presentere ferdige konseptskisser. Det var viktig å informere om prosessen, og få synspunkter fra innbyggere om sentrale valg vi måtte ta når vi arbeidet fram en behovsbeskrivelse arkitektene skulle forholde seg til.



Bilde: Stor oppslutning på folkemøte om boligutvikling på gamle Otta skole 21.02.23

- Sel Eldreråd har vært en viktig lyttepost i arbeidet med sentrumsnær boligutvikling. De har vært i Sel kommunestyre to ganger for å orientere om sine synspunkter på boligutvikling på gamle Otta skole.

Her vil Eldrerådet at det skal

Bygges seniorkollektiv



DET ER DEN GAMLE SKOLETOMTA: Otto sentrum Sel Eldreråd har sett seg ut som aktuell for et seniorkollektiv, forteller Inger Lindstad. Men andre sentralt plasserte buster er også av interesse. **FOTO: IDA LINDSTAD THØ**

Bilde: Leder av Sel Eldreråd argumenterer i lokalavisa for seniorkollektiv på den gamle skoletomta.

- Det har vært gjennomført 2 markedsdialoger i det forberedende arbeidet fram mot utlysning av konkurransen.



Bilde: Markedsdialoger var nyttig for å avklare om det var samsvar mellom vår oppgavebeskrivelse og markedets vurderinger.



Bilde: Inviterte til markedsdialogen var på befaring på skoletomta.

3.3. Innbyggerundersøkelse – Boligundersøkelse.

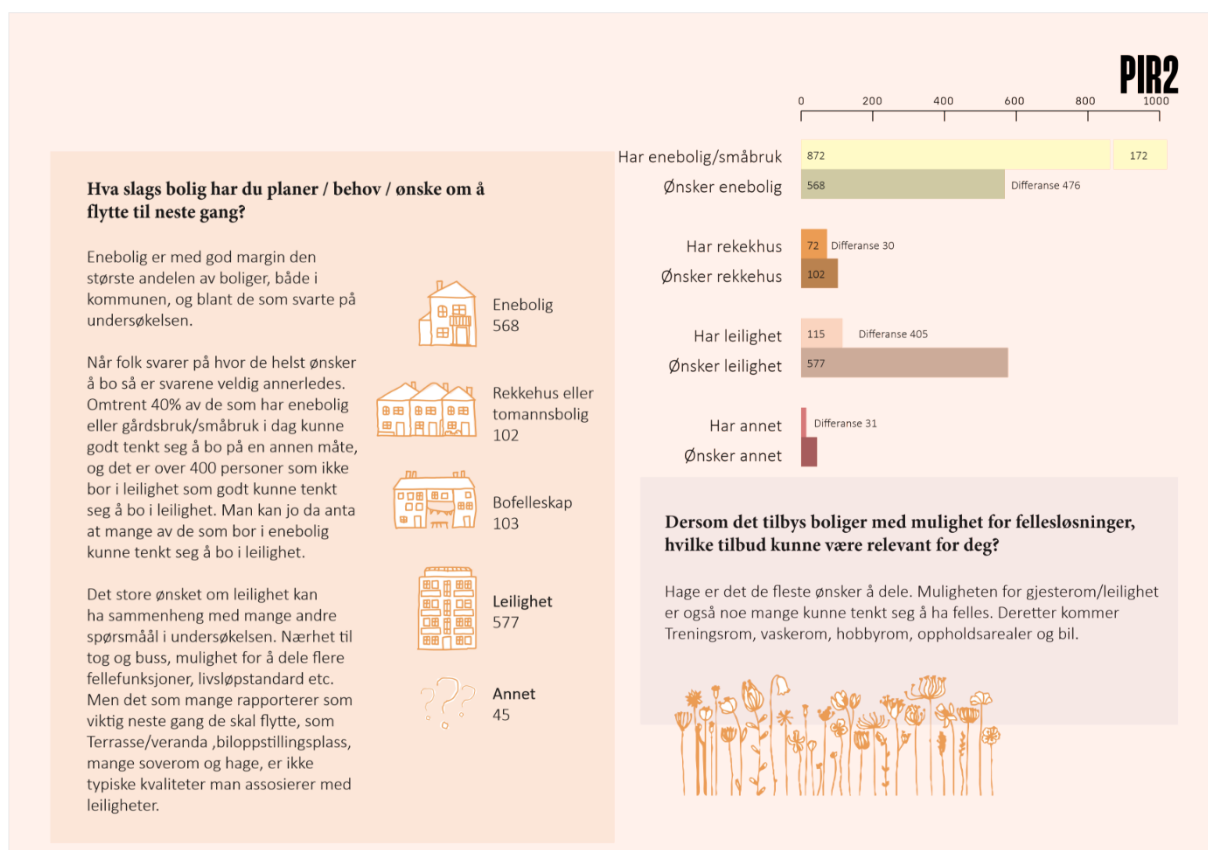
I arbeidet med å definere boligbehovet knyttet til den gamle skoletomta i Otta sentrum kom vi til erkjennelsen av at vi hadde for lite faktabasert kunnskap om innbyggernes boligbehov og boligsituasjon. Vi bestemte oss for å gjennomføre en innbyggerundersøkelse der temaet var boligsituasjonen i dag og framtidige boligønsker. Vi fikk hjelp fra statistikk avdelinga i fylkeskommunen til utarbeidelsen av spørreskjemaet. Vi gjennomførte en nettbasert undersøkelse med god respons. Vi benyttet kommunens etablerte verktøy for digital kommunikasjon med innbyggerne.

Vi leide inn profesjonell bistand for å "tolke" tilbakemeldingene i undersøkelsen, og for å sette svarene sammen til en informativ rapport som ble presentert for Sel kommunestyre. Rapporten bekreftet en del av våre tanker om boligbehovene, men ga oss framfor alt en representativ faktabasert kunnskap som er verdifull både for vårt arbeid med den gamle skoletomta, og boligarbeid generelt i Sel kommune.

Boligundersøkelsen viser at innbyggernes interesse for leiligheter øker på bekostning av eneboliger. Fremdeles er innbyggere i vår kommune mest opptatt av å eie – men andelen som kan leie er økende. Vi ser et misforhold hos innbyggerne mellom akseptable leiepriser/boligpriser og markedspriser. Vi fikk bekreftet vår tro på at attraktive boligområder/nabolag kjennetegnes blant annet gjennom blanda beboergrupper.

Det var nyttig å få bekreftet en antagelse om at det er betydelig interesse blant gruppen over 60 år for bomiljø med muligheter for fellesskap og deling.

Ikke overraskende er våre innbyggere, i en typisk distriktskommune bl.a. opptatt av biloppstillingsplass. Uteplasser/gang og sykkelveger poengteres som viktig ved skifte av bolig.



Bilde: Side 23 fra et sammendrag av innbyggerundersøkelsen. (vedlegg)

4. Konkurransesgrunnlaget

Dersom vi skulle få best mulige konseptskisser for boligutvikling på skoletomta, var det viktig for oss å beskrive behovene våre så presist som mulig. Samtidig var det viktig for oss å lage konkurransesgrunnlaget slik at vi beholdt muligheten for ulike kreative løsningsforslag fra de som skulle konkurrere om oppdraget. Når vi ser resultatet av tre arkitektmiljø sin måte å løse utfordringen på, er vi fornøyd med at vår behovsbeskrivelse har ivaretatt handlingsrommet for ulike måter å løse oppgaven på.

4.1. Arbeidsmetode

Sel kommune har, med god hjelp fra Leverandørprogrammet LUP, gjennomført en innovativ anskaffelsesprosess for å etterspørre skisser/løsninger for utbygging på den gamle skoletomta.

Innovative offentlige anskaffelser (IOA) er en metode for å nå mål ved å utnytte handlingsrommet i anskaffelsesregelverket. I en IOA går offentlige virksomheter i dialog med markedet før en anskaffelse. I stedet for å spesifisere detaljerte krav, formidler de behovet og overlater til leverandørene å utvikle nye og bedre løsninger. På Gamle Otta skole har leverandører utviklet skisser til løsninger basert på Sel kommunes behov

IOA prosessen var godt egnet fordi Sel kommune ikke hadde en presis bestilling på det vi ønsket å kjøpe, men var åpen for nye kreative løsninger.

LUP er en del av virkemiddelapparatet og har blant annet i oppdrag fra Nærings- og fiskeridepartementet (NFD) å bidra til at flere små og mellomstore kommuner får kunnskap om, og inspirasjon til, å gjennomføre flere IOA. LUP fakturerte ikke Sel kommune for sin bistand i prosessen.

4.2.Behovstabell

Nedenfor følger oppdragsgivers behovstabell som beskriver innholdet i det oppdragsgiver ønsker at tilbyder skal besvare gjennom konseptutviklingen.

Tema	Behov	Behovsbeskrivelse	Ytelse/Funksjon
Boligområde	Sosial bærekraft med variasjon i beboergrupper	Ulike typer leiligheter/boenheter/rekkehus el.l som legger til rette for en god og variert beboermiks Gode nabolagskvaliteter	Praktisk. Levende og fleksibelt nabolag med plass til alle. Eneboligfølelse med hageflekk Arealeffektivt og sosialt
	Trivsel	Skape et trivelig boligområde som utvikles i tråd med omgivelsene	Grønne områder, benker, lekeplasser Oppholds- og bevegelsessoner
	Miljø	Bærekraftige løsninger	Lavt energiforbruk, materialvalg, avfallshåndtering og sirkulærøkonomi
	Estetikk	Visuell appell. Grad av offentlighet	God design, harmoni med omgivelsene
Nabolag-fellesskapsfunksjoner	Samskapning og tilhørighet	Samhandling og bærekraftig forbruk	Eksempelvis vaskerom, treningsrom, drivhus, tilrettelagt for fellesløsning bilhold, sykkelgarasje m.m.,
Parkeringsareal	Boligområdet skal planlegges for privat bilhold	Beskrevet i planbestemmelser	Kan være ønskelig å nedskalere behov beskrevet i parkeringsbestemmelser. Ønsker kreative løsninger for effektiv bruk av areal til parkering.
Elvepark	Rekreasjon og aktivitet for barn	Tilrettelegge for rekreasjon langs elven	Gangstier, sittebenker, utsiktspunkter
	Naturforvaltning	Ivareta naturverdier, innslag av blomsterpark	Beplantning, skjøtsel av vegetasjon, dyreliv, organisert av frivillig lag og foreninger
	Estetikk	Visuell appell.Ivareta overgang mellom private boliger og offentlig elveparkområde	God design, harmoni med omgivelsene
Flom	Håndtere overvann	Ivareta boligområdet	God løsning for overvannshåndtering som hensyntar miljø og estetikk
Identitet Otta by	Lokale ressurser	Lokale ressurser – næringsaktører. Lokale materialer. Visuell veileder	Innslag av lokale ressurser/materialer som bekrefter lokal identitet,
Økologisk bærekraft	Redusert klimagassutslipp og sirkularitet		

Gjennomførbarhet	Løsninger som er økonomisk gjennomførbare for Sel kommune	Byggetrinn og utvikling over tid	
-------------------------	---	----------------------------------	--

4.3. Konkurransetlysningen

"Sel kommune skal gjennomføre en konkurranse hvor inntil 3 bedrifter/konsortier tildeles NOK 300.000 hver til utvikling av hver sin konseptskisse. Det er derfor sentralt at tilbyder har en god forståelse/idè for konseptutviklingen som skal gjennomføres.

For å avgjøre de inntil tre tilbydere (konsortier/bedrifter) som skal tildeles midler vil oppdragsgiver evaluere på innlevert løsningsforslag.

Oppgaveforståelsen skal ta utgangspunkt i utfordringene som beskrevet i behovstabell. (vist på foregående side) Beskrivelsen skal vise hvilke muligheter og potensiale leverandør ser for utvikling av tomten ut fra de gitt utfordringene og egne vurderinger.

Det bemerkes at oppdragsgiver særlig vil legge vekt på følgende punkter:

- *Boligområde tilpasset ulike typer beboere*
- *Boligområde som en del av Otta by- og stedsutvikling for regionsenteret Otta som underbygger Ottas særpreg og egenart.*

Det skal gå fram hvordan Ottas kvaliteter og egenart kan trekkes inn.

Løsningsforslaget er ikke en ferdig konseptskisse, men en beskrivelse (løsningsforslag) for hvordan tilbyder vil gjennomføre konseptskissen."

I tillegg til å evaluere på løsningsforslag, ble det evaluert på tilbudt nøkkelpersonell sin formelle kompetanse og erfaring.

4.4. Gjennomføring av konkurransen

- Konkurransen ble utlyst på Doffin og tiltrakk seg 18 interessenter. Sel kommune benyttet eksternt fagmiljø til å gjennomføre utlysning og oppfølging i etterkant mot de interesserte fagmiljøene.
- Juryen hadde 2 møter før endelige utvelgelse. Bekjentgjøring av juryens beslutning skjedde via ekstern innleid innkjøpskompetanse.
- Tre prekvalifiserte team fikk hver 300.000 kr for å utarbeide konseptskisser.
- Prosessen inkluderte oppstartsmøte, befaring, midtveisevaluering med Sel kommune og presentasjon av konsepter på folkemøte.
- Kommunen har tidligere regulert området/den gamle skoletomta til boligformål. I konkurransen fikk arkitektmiljøene klarsignal for at de kunne utfordre regulering- og planbestemmelsene, hvis de mente det var viktig for å oppnå optimal utnyttelse av området.
- Kommunen ga ingen bestilling av antall boenheter til konseptbeskrivelsen. Kommunen ga heller frihet, innenfor eksisterende arealbegrensning, til å planlegge for en optimal

utnyttelse. Det ga arkitektmiljøene plass for ulike faglige og innovative konseptskisser for området.

- Selv om de tre arkitektmiljøene ikke konkurrerte etter at utvelgelsen var gjort, foregikk arbeidet separat og uten innsyn i hverandres løsninger. Sel kommune ønsket slik arbeidsmetode for i størst mulig grad ivareta behovet for ulike løsningsforslag.
- Frist for konseptlevering var 15. mars 2025, med folkemøte og presentasjon 24. mars 2025.



Bilde: 3 utvalgte arkitektmiljø på oppstartsmøte i desember 2024.

5. Offentliggjøring av vinnerforslagene

5.1. Åpent møte 24.mars

Etter at konseptskissene ble overlevert Sel kommune den 15.mars, var det viktig for kommunen å orientere innbyggerne om de mulighetene for boligutvikling som de tre vinnerne av konkurransen har beskrevet i sine løsningsforslag.

Vi arrangerte åpent møte i Otta kulturhus den 24.mars. Et fullsatt kulturhus tok godt imot løsningsforslagene som ble presenterte av arkitektene selv.



Bilde: Ca 150 innbyggere deltok på møtet hvor arkitektene presenterte sine løsningsforslag for boligutvikling og elvepark.

BYUTVIKLING

Slik vil de forvandle den gamle skoletomta: - Jøss, dette kan bli riktig bra



SLIK KAN DET BLI: Sam Hughes (t.h.) i Mange Bekker Arkitektur AS samarbeider med Erik Hjelle Carlson (t.v.), og Andreas Svingheim Magerøy (Beate Bjørnerud var ikke til stede da bildet ble tatt) i Lille Epoke har tegnet boliger til tomta etter gamle Otta skole. Legg merke til flomveggen ned mot Ottaelva. Foto: Karin Doseth

Av [Karin Doseth](#)

Sist oppdatert:
25.03.25 06:47

Del

Et knippe arkitekter fra Lillehammer er eneste lokale deltaker i konkurransen

Stor interesse for den nye bydelen på Otta



Det var stor interesse da tre arkitektmiljøer presenterte sine forslag for utbygging av den gamle skoletomta på Otta. Kulturhuset var fylt så å si til siste stol.

Av [Bjørn Brandt](#)

Publisert:
25.03.25 06:15

Del

Det er like greit å legge merke til navnene med en gang. Elvetunet, Villabyen Otta eller Otta Elvepark kan bli ett av navnene som preger marsipankaka når den gamle skoletomta på Otta står ferdig utbygd en gang i framtida.

Bilder: *Regionavisa Gudbrandsdølen Dagningen/GD (til venstre) og lokalavisa Norddalen hadde utfyllende reportasjer etter folkemøtet.*

Gjennom flere avisoppslag er Husbanken, og andre samarbeidsparter, profilert som avgjørende for gjennomføringen av prosjektet.

Som en liten kuriositet kan vi nevne at folkemøtet fikk besøk fra en kommune i Møre og Romsdal, som hadde blitt interessert i erfaringer fra Sel kommune gjennom deltagelse på webinar i regi av Husbanken/Distriktssenteret. Konkret eksempel på verdien av erfaringslæring via webinar!

5.2. Premierte konseptskisser.

Fullstendige konseptskisser ligger tilgjengelig på Sel kommune sine hjemmesider.
(www.sel.kommune.no)



Bilde: PIR2 Oslo AS var et av de tre utvalgte arkitektmiljøene som vant konkurransen om å få levere konseptskisser for boligutvikling på den gamle skoletomta.



Bilde: BOKEMO AS var et av de tre utvalgte arkitektmiljøene som vant konkurransen om å få levere konseptskisser (midt i bildet ut mot Otta elva) for boligutvikling på den gamle skoletomta.



Bilde: Mange Bekker Arkitektur AS var et av de tre utvalgte arkitektmiljøene som vant konkurransen om å få levere konseptskisser for boligutvikling på den gamle skoletomta.

6. Resultater.

- Sel kommunestyre ønsket "en hånd på rattet" i arbeidet med boligutvikling på den gamle skoletomta. Gjennom dette arbeidet har vi fått tre svært gode konsept for boligutvikling på den sentrale tomte i Otta sentrum. Vi har dermed gitt Sel kommunestyre et godt grunnlag for at de fortsatt skal ha ei "hånd på rattet" for boligutvikling på tomte.
- Alle tre løsningsforslag viser oss at det er det gode muligheter for å utvikle den gamle skoletomta slik at den tilfredsstiller behov for arealeffektiv boligutvikling, ivaretar ønsker om attraktiv stedsutvikling og en tilgjengelig elvepark for allmenheten.
- Innbyggerundersøkelsen viste stor interesse for aldersvennlige boliger og førstegangsetablering. Innbyggerundersøkelsen gir også viktig kunnskap for boligplanlegging generelt i kommunen.
- Det er behov for fleksible boligmodeller, og ønske om sammensatte beboergrupper på den gamle skoletomta. Det er et udekket behov for utleieboliger, samtidig som private boligutbyggere ser tydelige økonomiske utfordringer med å bygge for utleie.
- Det har vært stor interesse for kombinasjonen av boligområde og elvepark, noe som understøtter visjonen om at det gir et attraktivt bomiljø.
- Sel kommune har gjennom prosessen blitt mer bevisst på hva som kreves i arbeidet med sentrumsnær boligutvikling. Prosessen har gitt kommunen kunnskap om egne behov og utfordringer og offentlige aktørers rolle i boligutvikling.
- Sel kommune setter pris på at vi ved to anledninger har blitt bedt om å bidra med våre erfaringer inn i nasjonale webinar.

7. Erfaringer og læringspunkter

- Tidlig dialog med markedsaktører og innbyggere har vært avgjørende for kvaliteten på konseptene. Markedsdialogen var svært nyttig for å forstå investorenes perspektiv.
- Justeringer i konkurranseformen underveis, i dialog med Husbanken, bidro til en bedre prosess.
- Vi erfarte at interesserte fagmiljø var opptatt av innsyn i juryering og utvalgsriterier. Vår erfaring er at det var viktig med brei sammensatt jury, og et profesjonelt innkjøpsmiljø som håndterte innsynskrav og andre viktige formaliteter knyttet til konkurransen.
- Fremtidige boligutviklingsprosjekter hvor Sel kommune ønsker "ei hand på rattet" bør inkludere enda tydeligere føringer for finansierings- og eierskapsmodeller i en tidligere fase i arbeidet.
- Prosessen vi har vært igjennom har gitt oss innsyn i mange gode eksempler for boligutvikling i andre distriktskommuner. Vi har erfart at nasjonale webinar i regi av Husbanken og Distriktsenteret er godt anvendt tid for kompetansepåfyll. Mye læring, oppdatering på tilskuddsordninger og erfaringslæring fra andre kommuner. Kontakten med fagmiljø i Husbanken og Distriktsenteret ga trygghet.
- I tillegg til solid økonomisk støtte til gjennomføringen av plan- og designkonkurransen, har samarbeidet med fagmiljøet i Innlandet fylkeskommune vært svært verdifullt. Fylkeskommunen har faglige ressurser både på stedsutvikling og boligutvikling.

8. Økonomi og regnskap

Sel kommune søkte Husbankens støtteordning for "tilskudd til boligtiltak i distriktene", og fikk i brev av 18.09.23 innvilget kr 500.000 til arbeidet med "plan- og designkonkurranse".

Andre tilskuddsmottakere er Innlandet fylkeskommune kr. 400.000, Sparebank 1 Gudbrandsdal kr. 100.000 og omstillingsprogrammet Styrk Sel kr. 200.000. I tillegg kommer Sel kommunes egne ressurser.

Arbeidet er ledet av kommunens prosjektkoordinator. Kommunalsjef for eiendom, kommunedirektør og prosjektleder eiendom har deltatt med betydelig antall interne timer i forbindelse med tilrettelegging og gjennomføring av konkurransen.

Innlandet fylkeskommune og Sel kommune har et pågående samarbeid om "Bolig-, areal- og transportplanlegging". Fylkeskommunen har i betydelig grad bidratt inn i arbeidet gjennom hele prosessen med relevant kompetanse.

Sammendrag regnskap prosjekt P611 - Plan- og designkonkurranse. Pr 31.03.2025

Prosjektkostnader regnskapsført 2023	128 050,00
Prosjektkostnader regnskapsført 2024	273 033,00
Prosjektkostnader regnskapsført 2025	972 011,00
Sum eksterne kostnader	<u>1 373 094,00</u>

Prosjektregrnskap Sel Kommune	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Sted/Prosjek: P611 PLAN - OG DESIGNKONK.			
1116 BEVERTNING/MØTESERVERING	6 875,00	1 390,00	0,00
1190 HUSLEIE	6 550,00	0,00	0,00
1270 KJØP AV KONSULENTTJENESTER	958 586,00	271 643,00	119 050,00
1350 BETALING TIL ANDRE KOMMUNER	0,00	0,00	9 000,00
Sum utgifter: P611 PLAN - OG DESIGNKONK.	972 011,00	273 033,00	128 050,00
TOTALT	972 011,00	273 033,00	128 050,00

Spesifikasjon utgifter

1116	Beverting/Møteservering	8 265
	- Sel Kommune	960
	- Sel Kommune	430
	- Innlandet Fylkeskommune	6875
1190	Husleie	6 550,00
	- Sel Kommune leie Otta Kulturhus	6550
1270	Kjøp av konsulenttenester	1 349 279

- Pir2 Oslo AS - Innbyggerundersøkelse	39050
- Ole Aasaaren - Prosjektkoordinering	80000
- Pir2 Oslo AS - Workshop	4950
- Pir2 Oslo AS - Innbyggerundersøkelse	1100
- Pir2 Oslo AS - Workshop	1650
- Pir2 Oslo AS - Workshop	7150
- Ole Aasaaren - Prosjektkoordinering	179000
- Abakus AS - Innkjøpsfaglig bistand	77792
- Ole Aasaaren - Prosjektkoordinering	39010
- Mange Bekker Arkitektur AS - Forslag	300000
- Pir2 Oslo AS - Forslag	300000
- Bokemo AS - Forslag	300000
- Ole Aasaaren - Prosjektkoordinering	19576
1350 Betaling til andre kommuner	9 000
- Vågå Kommune - Innbyggerundersøkelse	9000
Sum utgifter	1 373 094

9. Veien videre

Sel kommunestyre har siden den gamle skoletomta ble regulert som boligområde uttrykt at de ønsker "handa på rattet" i utviklingen av området. Gjennom det arbeidet som nå er slutført har kommunen skaffet seg et svært godt grunnlag for å finne en utforming som ivaretar boligbehov og stedsutvikling. Sel kommune må nå arbeide videre med:

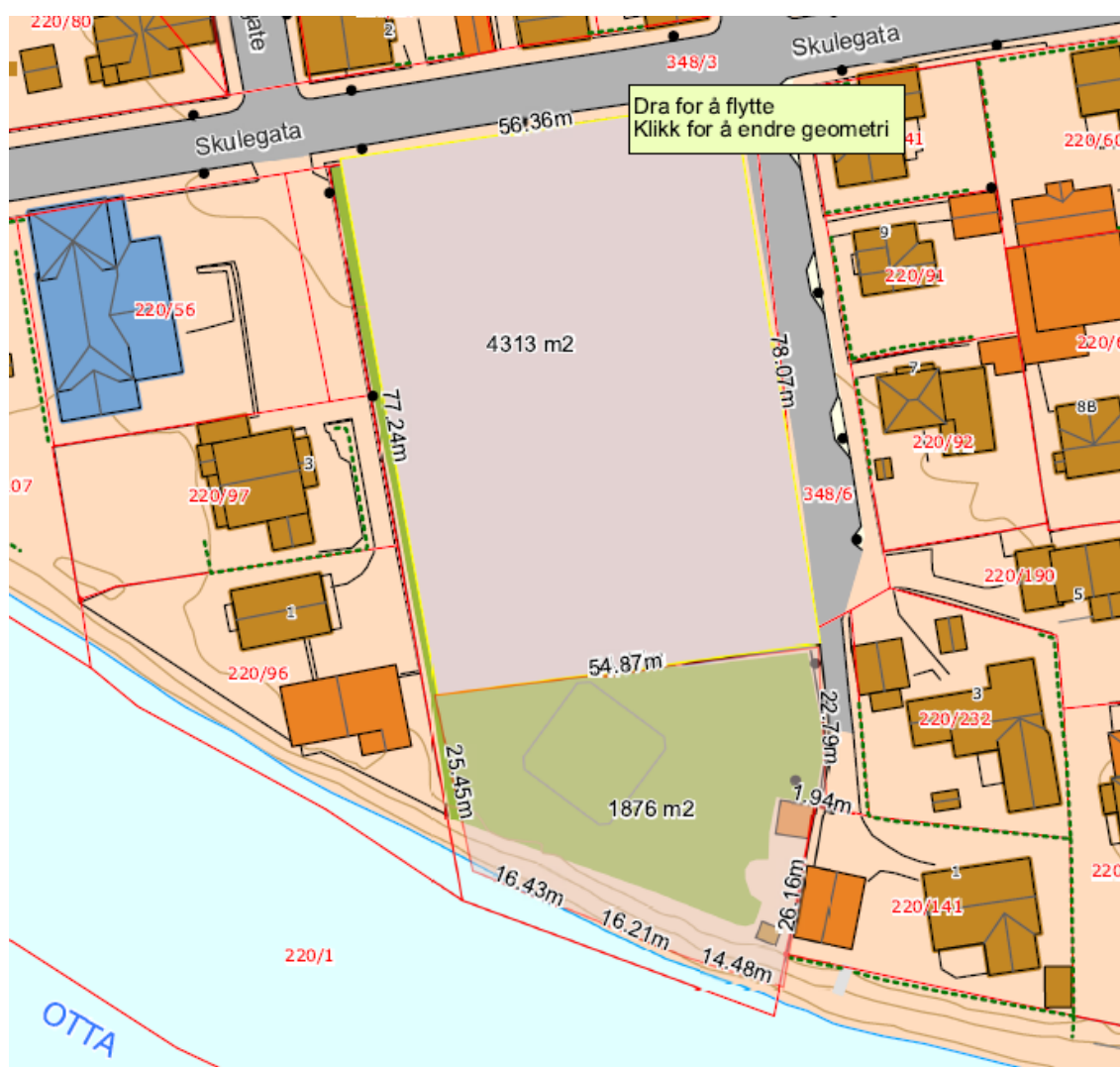
- ☐ Eierskapsform
- ☐ Offentlig – privat samarbeid.
- ☐ Finansieringsmodeller
- ☐ Trinnvis utbygging
- ☐ Hvordan sikre at kommunen fremdeles har «handa på rattet» - uten at de bygger selv.

I tillegg pågår det et flomsikringsarbeid av Otta sentrum som er bestemmende for framdriften av boligprosjektet.

10. Vedlegg og lenker.

1. Kart over skoletomta.
2. Sammendrag fra innbyggerundersøkelsen.
3. Konkurransesgrunnlaget.
4. Oppdragsbeskrivelse.

Vedlegg 1: Kart over skoletomta



Bilde:

Arealet på 4.313 m² er regulert som boligområde. Arealet på 1.876 m² er regulert som elvepark. Arealstørrelsene kan være gjenstand for justeringer i detaljplanlegging. Arealet ligger i et etablert boligområde ut mot Otta elva.

Vedlegg 2

[Sammenstilling av stedsanalyse og innbyggerundersøkelse](#)

Se kommunens hjemmeside. (www.sel.kommune.no)

Vedlegg 3 - Konkurransesgrunnlag

KONKURRANSEGRUNNLAG

Anskaffelse etter forskriften del I

for anskaffelse av

konseptskisse for tomten til gamle Otta skole

Oppdragsgiver	19
Anskaffelsens formål og omfang	19
Kontraktsvilkår	19
Deltilbud.....	19
Viktige datoer og tidsfrister	20
REGLER FOR GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN	20
Anskaffelsesprosedyre	20
Offentlighet og taushetsplikt	21
Vedståelsesfrist	21
Oppdatering av konkurransegrunnlaget	21
Tilleggsopplysninger	21
Spørsmål til konkurransegrunnlaget.....	21
TILDELINGSKRITERIER OG EVALUERING	21
Tildelingskriterier	21
Evalueringsav tilbud	23
Klima og miljø	23
AVLYSNING AV KONKURRANSE.....	24
INNLEVERING AV TILBUD OG TILBUDSUTFORMING.....	24
Tilbudets innhold	24
1. Innledning	26
2. Overordnet oppdragsbeskrivelse.....	26
2.1. Behovstabell.....	26
3. Kompetanse	27
4. Krav til levering av konseptskisse	28
5. Annen informasjon.....	28
5.1. Tomten og viktige temaer	28
5.2. Boliger	29
5.3. Elvepark.....	29

GENERELL BESKRIVELSE

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver er Sel kommune. For nærmere informasjon om oppdragsgiver, se Sel kommune sin [nettside](#).

All kommunikasjon med oppdragsgiver skal skje gjennom oppdragsgivers kontaktperson. Dette gjelder også spørsmål og svar.

Oppdragsgivers kontaktperson	
Navn	Ole Aasaaren
Epost	ole.aasaaren@sel.kommune.no

Anskaffelsens formål og omfang

Sel kommune inviterer bedrifter/ bedriftskonsortier til utvikling av konseptforslag for tomten til gamle Otta skole.

Sel kommune planlegger å gjennomføre en konkurranse hvor inntil 3 bedrifter/konsortier tildeles NOK 300.000 hver til utvikling av hver sin konseptskisse.

For nærmere informasjon om oppdragsgivers behov, se vedlegg 4 – Oppdragsbeskrivelse.



Oversikt over oppdragsområdet. De tre skolebygningene ble revet i mai i år.

Kontraktsvilkår

Oppdragsgiver vil benytte Statens standardavtale (SSA-O) med tilhørende vedlegg. For nærmere informasjon om kontrakten, se vedlegg.

Deltilbud

Det er ikke adgang til å gi tilbud på deler av oppdraget.

Det er ønskelig for oppdragsgiver at man mottar inntil tre fullverdige konseptskisser slik at man får se helheten i de aktuelle konsepter.

Viktige datoer og tidsfrister

Oppdragsgiver har lagt opp til følgende tidsrammer for konkurransegjennomføring

Aktivitet	Tidspunkt
Frist for å stille spørsmål til konkurransegrunnlaget	15. oktober kl 12.00 Spørsmål som stilles etter 6. oktober besvares etter 15. oktober. Dette på grunn av tilgjengelige ressurspersoner.
Tilbudsfrist	23. Oktober kl 12.00
Evaluering og eventuelle forhandlinger	Uke 43 - 45
Valg av leverandør og meddelelse til leverandører	Uke 45 - 46
Kontraktsinngåelse	Uke 46 - 47
Tilbudets vedståelsesfrist	2 mnd regnet fra dato etter tilbudsfrist

Det bemerkes at alle datoer etter tilbudsfrist er tentative og kan bli gjenstand for justeringer. En eventuell forlengelse av tilbudets vedståelsesfrist kan bare skje dersom leverandøren godkjenner dette.

REGLER FOR GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN

Anskaffelsesprosedyre

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

Denne anskaffelsens anslåtte verdi er mellom kr 100 000 ekskl. mva. og kr 1,3 mill, og er fritatt fra kunngjøringsplikt.

Oppdragsgiver planlegger å tildele kontrakt uten å ha kontakt med leverandørene utover å foreta eventuelle mindre avklaringer/korrigeringer av tilbudene.

Forhandlinger kan likevel bli gjennomført dersom oppdragsgiver, etter at tilbudene er mottatt, vurderer det som hensiktsmessig. Utvelgelsen av hvem det vil forhandles med vil i så fall bli gjort etter en vurdering av tildelingskriteriene. Det presiseres at ingen leverandører kan forvente dialog om sitt tilbud og derfor må levere sitt beste tilbud.

Det bemerkes at dette er en konkurranse hvor det er inntil tre leverandører eller -konsortier som vil tildeles kontrakt.

Offentlighet og taushetsplikt

For allmennhetens innsyn i dokumenter knyttet til en offentlig anskaffelse gjelder offentleglova. Oppdragsgiver og dennes ansatte plikter å hindre at andre får adgang eller kjennskap til opplysninger om tekniske innretninger og fremgangsmåter eller drifts- og forretningsforhold det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde, jf. FOA §§ 7-3 og 7-4 og, jf. forvaltningsloven § 13.

Vedståelsesfrist

Leverandøren må vedstå seg sitt tilbud til det tidspunktet som er angitt i pkt. 1.5. ovenfor.

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 mottatt forespørsel om å delta i konkurransen.

Tilleggsopplysninger

Dersom leverandøren finner at konkurransegrunnlaget ikke gir tilstrekkelig veiledning, eller er uklare, kan leverandøren be om tilleggsopplysninger hos oppdragsgiveres kontaktperson.

Det vil sendes ut informasjon om dette til alle interessenter.

Spørsmål til konkurransegrunnlaget

Dersom tilbyder finner at konkurransegrunnlaget inneholder uklarheter, mangelfull informasjon eller forhold som tilbyderen ikke kan akseptere, kan han ta kontakt med oppdragsgiver, slik at oppdragsgiver får mulighet til å vurdere om konkurransegrunnlaget bør presiseres, utdypes eller justeres.

Alle spørsmål skal sendes per epost til oppdragsgivers kontaktperson.

TILDELINGSKRITERIER OG EVALUERING

Tildelingskriterier

Tildeling av kontrakt(er) vil skje på basis av hvilke tilbud som scorer best på kvalitet ut fra de kriterier som fremgår av nedstående tabell.

Det bemerkes at tilbyders løsningsforslag vil tillegges mest vekt.

A: Kriterier	B: Dokumentasjonskrav
Tilbyders løsningsforslag Sel kommune skal gjennomføre en konkurranse hvor inntil 3 bedrifter/konsortier tildeles NOK 300.000 hver til utvikling av hver sin konseptskisse. Det er således sentralt at tilbyder har en god forståelse/idè for konseptutviklingen som skal gjennomføres.	Oppgaveforståelsen skal være: - Inntil 2 A4 sider med tekst i skriftstørrelse 12 i Word eller PDF. Format - Inntil 2 A4 sider med illustrasjoner; tegninger, foto el

For å avgjøre de inntil tre tilbydere (konsortier/bedrifter) som skal tildeles midler vil oppdragsgiver evaluere på innlevert løsningsforslag. Oppgaveforståelsen skal ta utgangspunkt i utfordringene som beskrevet i vedlegg 4, pkt. 3.1 behovstabell. Beskrivelsen skal vise hvilke muligheter og potensiale leverandør ser for utvikling av tomten ut fra de gitt utfordringene og egne vurderinger. Det bemerkes at oppdragsgiver særlig vil legge vekt på følgende punkter: • Boligområde tilpasset ulike typer beboere • Boligområde som en del av Otta by- og stedsutvikling for regionsenteret Otta som underbygger Ottas særpreg og egenart. Det skal gå fram hvordan Ottas kvaliteter og egenart kan trekkes inn. Løsningsforslaget er ikke en ferdig konsepskisse, men en beskrivelse (løsningsforslag) for hvordan tilbyder vil gjennomføre konseptskissen.	
Tilbudt kompetanse Det er en forutsetning at tilbyder har kompetanse til å lage en prosjektskisse av god kvalitet. Det evalueres på tilbudt nøkkelpersonell sin formellekompetanse og erfaring. I tillegg vil det evalueres på samlet kompetanse for tilbudt team på inntil 8 personer? <i>Formell kompetanse</i> innebærer relevant-utdanning, kurs, sertifiseringer mm.	Dokument 1: Oversikt over tilbudt nøkkelpersonell (inntil tre personer). Oversikten for hver av de inntil tre nøkkelpersonene skal inneholde: - Navn - Kontaktinformasjon - Tiltent rolle i prosjektet - Andel av den totale arbeidstiden i prosjektet - Formell kompetanse - Relevant erfaring fra inntil 3 prosjekter og beskrivelse av prosjektene og nøkkelpersonens rolle i prosjektet

<i>Med erfaring menes her erfaring med å løse sammenlignbare prosjekter og problemstillinger.</i> Erfaring vil bli tillagt særlig vekt for tilbudt nøkkelpersonell og deres 3 mest relevante prosjekter. <i>Samlet kompetanse</i> i teamet inkluderer personer utover nøkkelpersonell- Samlet kompetanse presenteres med inntil en A4 side. Her skal det gis en kort beskrivelse av teamets samlede relevante kompetanse. Det bemerkes at det i evalueringen vil legges mest vekt på nøkkelpersonells kompetanse. Se vedlegg 4, pkt 4. for mer informasjon om relevant kompetanse.	- CV legges ved begrenset til relevante prosjekt Maksimalt 2 A4 sider pr person + CV Dokument 2: Oversikt over øvrige deltagere i tilbudt team – maksimalt 8 personer totalt (nøkkelpersonell + øvrig personell) Oversikten for hver av disse skal inneholde: - Navn - Kontaktinformasjon - Formell kompetanse - Relevant erfaring - Tiltent rolle i prosjektet - Andel av den totale arbeidstiden i prosjektet Maksimalt 1 A4 side totalt for alle
---	---

Evaluering av tilbud

Tilbudene vil evalueres av en faggruppe.

Det vil gjøres en helhetlig skjønnsmessig vurdering av tildelingskriterier kvalitet (løsningsforslag og kompetanse), hvor den tilbyderen som samlet sett vurderes til å score best får maksimal poengscore. Øvrige tilbydere vil få en forholdsmessig lavere poengscore basert evaluering av tilbudets kvalitet.

Det bemerkes at løsningsforslaget tillegges mest vekt.

Klima og miljø

Etter foa § 7-9 (1) skal oppdragsgiver ha som mål å redusere anskaffelsens samlede klimaavtrykk eller miljøbelastning.

Som det følger av foa. § 7-9 (3) bør klima- og miljøhensyn være blant de tre høyest prioriterte kriterier i konkurranser hvor oppdragsgiver angir tildelingskriteriene i prioritert rekkefølge.

Av foa. § 7-9 (5) følger unntak om at oppdragsgivers forpliktelse til å stille krav eller kriterier etter bestemmelsen ikke gjelder dersom anskaffelsen etter sin art har et klimaavtrykk og en miljøbelastning som er uvesentlig og dette begrunnes i anskaffelsesdokumentene.

Denne anskaffelsen er kjøp av konseptskisser for å vurdere mulig utvikling av en tomt basert på ønsker og behov som er identifisert i innbyggerundersøkelse og de ambisjonene kommunen har for byen. Dette er således en tjenesteanskaffelse som faller inn under konsulent- og analysetjenester – og dermed er omfattet av unntaket i foa § 7-9 (5).

Det bemerkes likevel at klima og miljø er en naturlig del av leverandøren sitt løsningsforslag.

AVLYSNING AV KONKURRANSE

Det bemerkes at oppdragsgiveren kan avlyse konkurransen med øyeblikkelig virkning dersom det foreligger en saklig grunn.

Oppdragsgiveren skal snarest mulig gi leverandørene en skriftlig meddelelse om avlysningen. Meddelelsen skal inneholde en kort begrunnelse og eventuelle opplysninger om at det vil gjennomføres en ny konkurranse om den samme anskaffelsen.

INNLEVERING AV TILBUD OG TILBUDSUTFORMING

Tilbudet skal leveres per epost til oppdragsgivers kontaktperson som nevnt i pkt. 1.1.

Innlevering av tilbud må skje innen utløp av tilbudsfrist.

Tilbudets innhold

Tilbudet skal inneholde følgende dokumenter:

- Signert og utfylt tilbudsbrev (*se vedlegg 1*)
- Leverandørens oppgaveforståelse (*se pkt. 3*)
- Leverandørens teamsammensetning og kompetanse (*se pkt. 3*)

Vedlegg 4 - Oppdragsbeskrivelse

Innhold

Oppdragsgiver	19
Anskaffelsens formål og omfang	19
Kontraktsvilkår	19
Deltilbud	19
Viktige datoer og tidsfrister	20
REGLER FOR GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN	20
Anskaffelsesprosedyre	20
Offentlighet og taushetsplikt	21
Vedståelsesfrist	21
Oppdatering av konkurransegrunnlaget	21
Tilleggsopplysninger	21
Spørsmål til konkurransegrunnlaget	21
TILDELINGSKRITERIER OG EVALUERING	21
Tildelingskriterier	21
Evalueringsav tilbud	23
Klima og miljø	23
AVLYSNING AV KONKURRANSE.....	24
INNLEVERING AV TILBUD OG TILBUDSUTFORMING.....	24
Tilbudets innhold	24
1. Innledning	26
2. Overordnet oppdragsbeskrivelse.....	26
2.1. Behovstabell	26
3. Kompetanse	27
4. Krav til levering av konseptskisse	28
5. Annen informasjon.....	28
5.1. Tomten og viktige temaer	28
5.2. Boliger	29
5.3. Elvepark.....	29

1. Innledning

Valgte leverandører skal utvikle en konseptskisse basert på oppdragsgivers oppdragsbeskrivelse i dette dokumentet, samt det som fremkommer av konkurransegrunnlaget.

De leverte konseptskissene vil være viktige for Sel kommune for å se mulig utvikling av tomten basert på de ønsker og behov som er identifisert i innbyggerundersøkelse og de ambisjonene kommunen har for byen.

I tillegg vil konseptene utgjøre en kvalitetssikring av foreliggende reguleringsplan der deltakerne vil kunne fremme alternative og justerte formål og bestemmelser.

OBS! Det bemerkes at tildelte leverandører (inntil 3) ikke er garantert etterfølgende oppdrag.

2. Overordnet oppdragsbeskrivelse

Når den nye Otta barneskole ble tatt i bruk i 2023, ble den gamle skolen fraflyttet. Dette gir muligheter for ny by- og boligutvikling i Otta.

Området "gamle Otta skole" ligger ved Ottaelva i et etablert boligområde som tidligere ble beskrevet som "Villabyen". Nå ønsker kommunen å bruke tomten til å forme et nytt og attraktivt boligområde.

Kommunen inviterer til konkurranse der inntil 3 leverandører/konsortier får tildelt 300 000 NOK ekskl. mva. til utarbeidelse av konseptskisser.

Sel kommune ønsker konseptskisser som ivaretar deres behov i henhold til tema i behovstabellen (se pkt.2.1).

2.1. Behovstabell

Nedenfor følger oppdragsgivers behovstabell som beskriver innholdet i det oppdragsgiver ønsker at tilbyder skal besvare gjennom konseptutviklingen.

Tema	Behov	Behovsbeskrivelse	Ytelse/Funksjon
Boligområde	Sosial bærekraft med variasjon i beboergrupper	Ulike typer leiligheter/boenheter/rekkehus el.l som legger til rette for en god og variert beboermiks Gode nabolagskvaliteter	Praktisk. Levende og fleksibelt nabolag med plass til alle. Eneboligfølelse med hageflekk Arealeffektivt og sosialt
	Trivsel	Skape et trivelig boligområde som utvikles i tråd med omgivelsene	Grønne områder, benker, lekeplasser Oppholds- og bevegelsessoner
	Miljø	Bærekraftige løsninger	Lavt energiforbruk, materialvalg, avfallshåndtering, sirkulærøkonomi
	Estetikk	Visuell appell Grad av offentlighet	God design, harmoni med omgivelsene

Nabolag-fellesskapsfunksjoner	Samskapning og tilhørighet	Samhandling og bærekraftig forbruk	Eksempelvis vaskerom, treningsrom, drivhus, tilrettelagt for fellesløsning bilhold, sykkelgarasje m.m.,
Parkeringsareal	Boligområdet skal planlegges for privat bilhold	Beskrevet i planbestemmelser	Kan være ønskelig å nedskalere behov beskrevet i parkeringsbestemmelser. Ønsker kreative løsninger for effektiv bruk av areal til parkering.
Elvepark	Rekreasjon og aktivitet for barn	Tilrettelegge for rekreasjon langs elven	Gangstier, sittebenker, utsiktspunkter
	Naturforvaltning	Ivareta naturverdier, innslag av blomsterpark	Beplantning, skjøtsel av vegetasjon, dyreliv, organisert av frivillig lag og foreninger
	Estetikk	Visuell appell Ivareta overgang mellom private boliger og offentlig elveparkområde	God design, harmoni med omgivelsene
Flom	Håndtere overvann	Ivareta boligområdet	God løsning for overvannshåndtering som hensyntar miljø og estetikk
Identitet Otta by	Lokale ressurser Stedsidentitet	Lokale ressurser – næringsaktører. Lokale materialer. Visuell veileder	Innslag av lokale ressurser/materialer som bekrefter lokal identitet,
Økologisk bærekraft	Redusert klimagassutslipp og sirkularitet		
Gjennomførbarhet	Løsninger som er økonomisk gjennomførbare for Sel kommune Byggetrinn og utvikling over tid		

3. Kompetanse

Iht. beskrivelsen ovenfor er det klart at ønsket konseptutvikling omfatter mange ulike fagfelt. Dette kan bla omfatte:

- Arkitekt/urbanismekompetanse
- Landskapsarkitektkompetanse

- Kompetanse innen sosial og økologisk bærekraft (klima, energi, mobilitet, naturmangfold, sirkulære løsninger mm)
- Bygg- og entreprenørkompetanse
- Rådgivere
- Material leverandører
- Tekniske løsninger
- Energileverandører
- Boligutviklere

Tilbyder må selv sette sammen team med kompetanse tilpasset oppgaven.

4. Krav til levering av konseptskisse

- Endelig konseptskisse skal leveres senest innen 15.03.2025.
- Endelig konseptskisse skal leveres per epost til oppdragsgivers kontaktperson.
- Krav til innhold i konseptskisse.
 - Skriftlig redegjørelse av konseptet.** Punktene i behovstabellen skal svares ut og det skal redegjøres godt for hva som er vektlagt i konseptet, hvordan det er hensyntatt og eventuelt hva som ikke er tillagt vekt og hvorfor. Det skal også gis en beskrivelse av hvordan konseptet forholder seg til gjeldende reguleringskart og bestemmelser og eventuelt hvilke behov det vil være for endringer i gjeldende regulering.
 - Illustrasjoner av konseptet.**
Prosjektet skal illustreres på en måte som gjør det lett å lese prosjektets hovedgrep, form og skala. Det skal foruten plantegning leveres minimum to aksonometri av prosjektet. Den ene skal være i fugleperspektiv sett fra elva og inn mot tomten. Standpunkt for det/de andre perspektivene velger leverandøren selv. I stedet for aksonometri kan det leveres fysisk modell eller en bearbeidet 3D-modell.
Det skal leveres oppriss av prosjektet som viser prosjektets skala sammenliknet med omkringliggende bebyggelse. Det skal som minimum være ett oppriss nord-sør og ett oppriss øst-vest.
- Leveransen skal presenteres på 3 A1 plansjer med tekst og illustrasjoner for utstilling.
- Leverandør skal presentere prosjektet på Otta for kommunens ledelse og eventuelt på et folkemøte.

5. Annen informasjon

5.1. Tomten og viktige temaer

I dag eies eiendommen av Sel kommune, men det pågår vurderinger om ulike eierstrukturer for den fremtidige løsningen. Dette kan innebære å selge hele eller deler av eiendommen til private aktører, eller inkludere samarbeid med private aktører eller andre organisasjoner. Målet er å finne den mest hensiktsmessige løsningen som ivaretar både samfunnets behov og eiendommens potensial.

Eiendommen er omtrent 6,7 dekar. I gjeldende reguleringsplan er tomten avsatt til boligformål og elvepark. Denne planen, kalt Otta sentrum Øst, ble vedtatt av Sel kommunestyre den 23. september 2019.

