

## INVITASJON TIL MARKEDSDIALOG

Gamle Otta skole i Sel kommune

- et nytt og attraktivt boligområde



**SEL**  
KOMMUNE



**Innlandet**  
fylkeskommune



**Husbanken**



**LUP**  
Innovative anskaffelser

## Bakgrunn

Otta, som er kommunesenteret i Sel kommune i Innlandet, bærer preg av en blanding av næringsbebyggelse, butikker, kafeer, kjøpesentre, industri, skoler, kultur og idrett. Sentrum har også en del boligbebyggelse, både i de omkransende fjellssidene og i den karakteristiske kvartalsstrukturen.

By- og regionsenterutviklingen i Otta har vært formalisert gjennom to Samarbeidsavtaler. Den første avtalen hadde en varighet fra 2015 til 2019, og den ble senere forlenget med to år for perioden 2020–2021. Regionsenterprosjektet ble avsluttet med en sluttrapport til Sel kommunestyre den 14. februar 2022.

Fra 1. januar 2022 til 31. desember 2025 er det inngått en ny Samarbeidsavtale mellom Sel kommune, Innlandet fylkeskommune, Statens vegvesen, Interkommunalt politisk råd Nord-Gudbrandsdal, Otta Handels- og Næringsforening og Nasjonalparkriket Reiseliv AS. Den nye avtalen viderefører deler av målsettingene fra regionsenterprosjektet, men den utvides spesielt til å omfatte boligplanlegging.

I 1923 ble Otta Barneskole etablert i området som i dag omtales som bydelen Otta sør. Skolen ligger ved Ottaelva i et etablert boligområde som tidligere ble beskrevet som "Villabyen" i strategidokumentene utarbeidet av Asplan Viak i 2014. Ved skolestart i januar 2023 ble den nye Otta barneskole tatt i bruk, og den gamle skolen er nå fraflyttet. Dette gir muligheter for ny by- og boligutvikling i Otta.

## Invitasjon til dialog

For å finne den beste løsningen på våre behov ønsker vi dialog med alle leverandører/bedrifter som kan være potensielle leverandører av gode løsninger for eiendommen.

Sel kommune, Husbanken og Innlandet fylkeskommune, i samarbeid med Leverandørutviklingsprogrammet (LUP), til dialogkonferanse.

**NÅR:** Tirsdag 30. mai 2024, kl. 11.00 – 14.30

**HVOR:** Kl 11.00 Befaring på tomten. Skoleveien, Otta

Kl 12.30 Sel rådhus, kommunestyresalen. [Botten Hansens gate 9, Otta](#)

## Arealplan

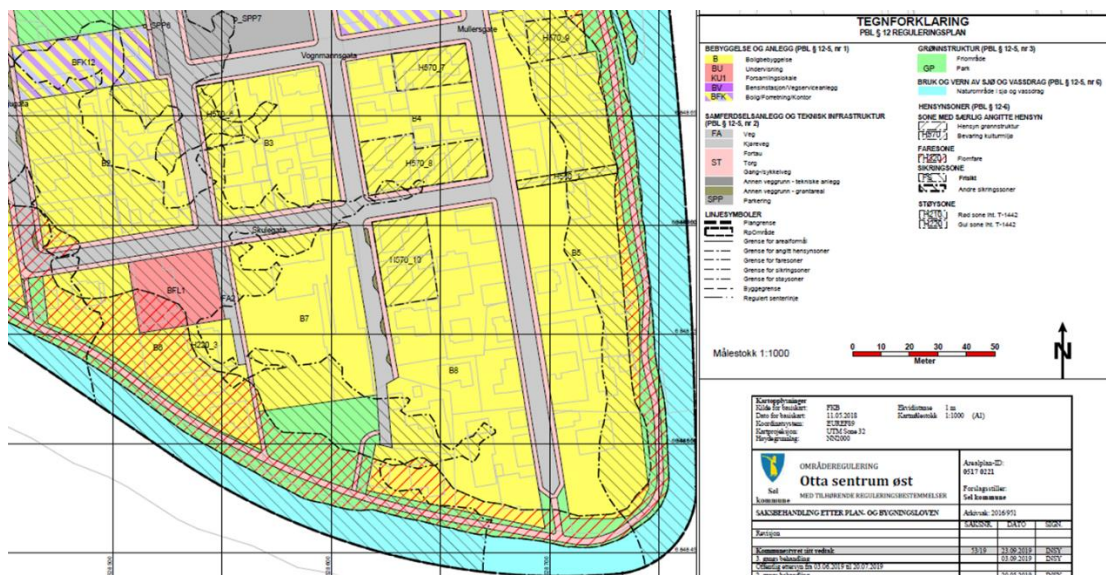
Eiendommen som dekker omtrent 6,7 dekar, ligger i Otta. Ifølge gjeldende reguleringsplan er skoletomt avsatt til boligformål og elvepark. Denne planen, kalt Otta sentrum Øst, ble vedtatt av Sel kommunestyre den 23. september 2019.

I henhold til planbestemmelsene kan området bebygges i 2-4 etasjer, og det tillatte bebygde arealet er 1.500 kvadratmeter. Det er også forutsatt at det skal etableres parkeringsanlegg for beboere på området.

Det er viktig å merke seg at Otta sentrum ligger innenfor fare- og aktsomhetssonen for flom. Dette er et vesentlig tema som må tas hensyn til. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er for øyeblikket i prosess med å flomsikre sentrum.

Området vurderes som en del av bysentrumsutviklingen.

Områderegulering Otta sentrum Øst med planbestemmelser vedtatt 23.09.2019.



## Eierstruktur

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

## Innbyggermedvirkning

Folkemøte om utvikling av kvartalet gamle Otta skole.

Som en del av arbeidet med utviklingen av området arrangerte Sel kommune et åpent møte for innbyggerne i februar 2023. Formålet med møtet var todelt: for det første ønsket

kommunen å informere om status for arbeidet, og for det andre ønsket de å involvere innbyggerne i utviklingsprosessen.

Den gamle nedlagte barneskolen har en spesiell plass i hjertene til "alle" på Otta. Interessen og engasjementet for boligutvikling på denne flotte tomten, som ligger i et attraktivt boligområde ved Ottaelva, er stort. På folkemøtet møtte omtrent 150 personer, og det er gledelig å se at temaet engasjerer både unge i etableringsfasen og eldre med synspunkter om seniorkollektiv.

De fram møtte hadde forventninger om ytterligere møter og dialog når planene for områdets utvikling blir mer konkretisert. Dette viser at fellesskapet bryr seg og ønsker å være med på å forme fremtiden for Otta.

### Stedsanalyse og innbyggerundersøkelse

Innbyggerundersøkelsen, gjennomført av Sel kommune i samarbeid med Innlandet fylkeskommune, og analysert av PIR2 i november 2024, har avdekket flere viktige funn. Mange innbyggere er opptatt av følgende aspekter:  
av

- Møteplasser og aktivitetstilbud: Det er et ønske om steder der folk kan møtes og delta i ulike aktiviteter.
- Gode nærområder: Innbyggerne verdsetter nærområdene sine og ønsker at de skal være trivelige og tilgjengelige.
- Sosiale relasjoner: Det er viktig å legge til rette for at folk kan knytte bånd og ha et godt sosialt nettverk.
- Korte avstander: Innbyggerne ønsker at avstandene i området skal være korte, slik at det er enkelt å komme seg rundt.
- Flom- og rassikring: Sikkerhet er en prioritet, og tiltak for å beskytte mot flom og ras er viktig.
- Natur og lys: Det er et ønske om å bevare og nyte naturen, samtidig som god belysning er viktig for trygghet og trivsel.

Funnene fra undersøkelsen vil være en viktig rettesnor for videre planlegging og utvikling av området.

## Mål og rammer for den planlagte konkurransen

Sel kommune planlegger å gjennomføre en åpen plan- og design konkurranse der inntil 3 løsningsforslag premieres med NOK 300.000 hver.

Konkurranse planlegges å åpne i august 2024.

- Leverandører/konsortier inviteres til å levere inn sine forslag til løsning til et nytt og attraktivt boligområde
- Inntil tre leverandører blir premiært med 300.000 hver.
- En jury vurderer løsningsforslagene.

Konkurransen utformes på bakgrunn av innspill fra markedsdialogen.

## Behov

Sel kommune ønsker at Otta skole skal utformes til et attraktivt boligområde. Se en oppsummering over behov i egen tabell.

### Bebyggelse

Med tanke på omkringliggende bebyggelse og eksisterende nabolagskvaliteter, er det naturlig å tenke at skoletomta utvikles i tråd med omgivelsene sine. Området kan bebygges i 2-4 etasjer, og det bør legges til rette for oppholds- og bevegelsessoner mellom byggene.

En miks av leilighetsbygg og hageby/rekkehus kan være en naturlig retning å tenke i. Hagebyhus eller hus i rekke gir en eneboligfølelse med egen hageflekk, men er samtidig mer arealeffektivt og sosialt.

Et leilighetsbygg trenger ikke å se ut som en "blokk", men er et fleksibelt alternativ som kan romme leiligheter i mange ulike størrelser, og som dermed kan sikre ulike typer leiligheter som legger til rette for en god og variert beboermiks.

Det kan også være aktuelt å tenke på hvilke funksjoner som kan deles på, som for eksempel vaskerom, gjesterom/gjesteleilighet treningsrom eller et drivhus. Dette frigjør plass i egen bolig og kan være med på å skape gode relasjoner i nabolaget.

### Beboergrupper

For å legge til rette for et godt bomiljø er det viktig med en viss variasjon i beboergruppene, og Skoletomta bør utvikles til å bli et levende og fleksibelt nabolag med plass til alle. Likevel er det noen grupper som har større behov for en sentrumsnær og tilgjengelig bolig enn andre. Basert på svarene på innbyggerundersøkelsen og tall fra SSB er det spesielt to hovedgrupper som kommer frem.

- 1: eldre som i stor grad klarer seg selv, men som ønsker en mer praktisk og sentrumsnær bolig, og

## 2: unge økonomisk vanskeligstilte/førstegangsetablerere.

I tillegg er det et ønske om attraktive boliger for barnefamilier, tilbakeflyttere og nye innflyttere. Dette er tre ulike grupper med ulike behov, men som komplementerer hverandre, noe som kan gi positive synergieffekter.

### Nabolags- og fellesskapsfunksjoner

For å skape et godt nabolag er det ikke bare viktig med variasjon i beboergrupper, men også tilrettelegging for aktivitet og fellesskapsfunksjoner. Dette kan inkludere et fellesverksted, en felles hage, et treningsrom eller et felles drivhus – alt som legger til rette for samskapning og tilhørighet.

Dette gir trygghet og forutsigbarhet og vil også ha en positiv effekt på den større konteksten – for Otta som by!

### Elveparken

Elveparken skal være et offentlig rom og ha en naturlig "avgrensning" mot boligområdet, selv om det skal ses på som en del av helhetsløsningen for den gamle skoletomta. Det er behov for at adkomsten til Elveparken er noe skjermet fra det som er det naturlige uteområdet for boligområdet.

### Behovstabell

Tema	Behov	Behovsbeskrivelse	Ytelse/Funksjon
<b>Boligområde</b>	Variasjon i beboergrupper	Ulike typer leiligheter som legger til rette for en god og variert beboermiks	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 bevegesjoner
	Miljø	Bærekraftige løsninger	Lavt energiforbruk, materialvalg, avfallshåndtering, sirkulærøkonomi
	Estetikk	Visuell appell	God design, harmoni med omgivelsene
<b>Nabolags- fellesskapsfunksjoner</b>	Samskapning og tilhørighet	Samhandling og bærekraftig forbruk	Eksempelvis vaskerom, treningsrom, drivhus, tilrettelagt for fellesløsning bilhold m.m., sykkelgarasje
<b>Parkeringsareal</b>	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.
<b>Elvepark</b>	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	God design, harmoni med omgivelsene
<b>Flom</b>	Håndtere overvann	Ivareta boligområdet	God løsning for overvannshåndtering som hensyntar miljø og estetikk
<b>Identitet Otta by</b>	Lokale ressurser	Lokale ressurser – næringsaktører. Lokale materialer. Visuell veileder	Innslag av lokale ressurser/materialer som bekrefter lokal identitet,

## Markedsdialog

### Målsetting med markedsdialogen

Formålet med dialogkonferansen er å presentere utfordringene/behovet til Sel kommune for Otta skole med elvepark, og få kunnskap og innspill fra markedet på mulighetsrommet og hvilke innovative løsninger som kan dekke behovet vårt.

### Målgruppe

Målgruppen for dialogkonferansen er leverandører/bedrifter som kan tilby:

- Arkitekter
- Landskapsarkitekter
- Entreprenører
- Rådgivere
- Material leverandører
- Tekniske løsninger
- Energileverandører
- Boligutviklere
- mv

### Hva ønsker vi innspill på i markedsdialogen?

#### **Dette er områder vi ønsker innsikt i\***

Hva må vi legge vekt på i konkurransen for å dekke behovene vi har?

Hvordan kan vi få merverdi inn i prosjektet?

Hvordan kan prosjektet bli realiserbart?

Hvordan kan vi få understøttet det lokale næringslivet gjennom den kommende konkurransen?

Hvilken eierstruktur må være gjeldende for å realisere prosjektet?

\* Listen er ikke uttømmende

## Program

- 11.00 Befaring på tomta
- 12.00 Enkel bespisning i kommunestyresalen
- 12.30 Velkommen til kommunestyresalen
  - Agenda for dagen
  - Innsjekk / presentasjon av deltakere
  - Mål med dialogen
  - Husbanken
  - Pause
  - Vårt behov og ønsker
  - Innspill, tilbakemeldinger og spørsmål
  - Veien videre
  - Takk for i dag
- 14.30 Slutt

## Gjennomføring av dialogprosessen

### Markedsdialogen vil bestå av flere trinn:

#### **Del 1:** Dialogkonferanse

**Del 2:** Det tilrettelegges for at aktører kan «koble seg sammen» for å utforme beste skisse. Prosjektet vil legge til rette for at leverandører på tvers av bransjer kan samarbeide for å komme med innspill til løsninger som svarer opp behovet best mulig. I etterkant av dialogkonferansen vil leverandørene få mulighet til å fylle ut et «match-making»-skjema med kontaktinformasjon for å finne potensielle samarbeidspartnere. Kontaktinformasjon til aktørene som benytter seg av muligheten sendes alle interessenter av "match-making".

#### **Del 3:** Mulighet for å gi innspill i en-til-en møter

Det tilrettelegges for å gi innspill i en – til - en møter i løpet av juni.

## Kort om tidsperspektivet (tentativ plan)

Aktivitet	Tidsplan tentativt
30. mai 2024	Markedsdialog med befaring på tomta
Juni	Matchmaking med andre aktører for samarbeid
Juni (tentativt)	En – til – en møter
August 2024	Invitere til konkurranse
Oktober 2024	Jury velger vinnerkonsept
Desember 2024	Utbetaling til vinnere



## Praktisk informasjon

**NÅR:** Tirsdag 30. mai 2024, kl. 11.00 – 14.30

**HVOR:** Kl 11.00 Befaring på tomten, Skolegata Otta

Kl 12.30 Sel rådhus, kommunestyresalen, [Botten Hansens gate 9, 2670 Otta](#)

### [For nærmere informasjon og påmelding.](#)

Etter du har registrert deg vil du automatisk motta en bekreftelse på epost.

Har du spørsmål til:

Prosjektet      kontakt Ole Aasaaren, Sel kommune Epost: [ole.aasaaren@sel.kommune.no](mailto:ole.aasaaren@sel.kommune.no)

Proessen      kontakt Kjersti Granaasen, LUP      Epost: [kjersti.granaasen@lup.no](mailto:kjersti.granaasen@lup.no)