



ORKLAND
KOMMUNE



NYE ORKDAL HELSETUN

Invitasjon til markedsdialog

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	2
1. Innledning	3
2. Overordnede mål for Nye Orkdal helsetun.....	3
3. Bakgrunn for prosjektet – tomt og grunnforhold	4
4. Tjenestedesign.....	4
5. Foreløpig prosjektomfang og styringsramme.....	4
6. Kontrakts- og anskaffelsesstrategi.....	5
7. Formålet med markedsdialogen.....	6
8. Felles markeds møte fredag 21. august 2026.....	6
9. 1-til-1-møter i august/september 2026	7
10. Håndtering av informasjon og forretningshemmeligheter i markedsdialogen	7
11. Videre prosess	8
12. Påmelding	8

1. Innledning

Orkland kommune inviterer med dette til markedsdialog om planlegging og etablering av prosjektet Nye Orkdal helsetun.

For å møte morgendagens krav til eldreomsorg har kommunen ambisjon om å utvikle et fremtidsrettet helsetun der de fysiske løsningene spiller på lag med menneskene som skal bo og arbeide der. Bygget skal utformes med tanke på langsiktig fleksibilitet, nye arbeidsmetoder og teknologisk utvikling. Målsettingen er at Nye Orkdal Helsetun blir et bygg som støtter opp om de samfunnsoppgavene kommunen og tjenestene skal løse, fremfor at tjenestene må tilpasse seg de fysiske rammene. Prosjektet handler derfor om mer enn bare å oppføre et nytt bygg; det skal bidra til å utvikle og ruste kommunens helse- og omsorgstjenester for fremtiden.

Det nye helsetunet skal etableres på Rømme i Orkanger sentrum, og vil erstatte dagens institusjon på Fannrem ved å samle sentrale helse- og omsorgstjenester i ett helhetlig bygg. Ved å samle de ulike tjenestene under ett tak ønskes det å legge til rette for helhetlige pasientforløp og et sterkt, felles fagmiljø. Dette er et av de største og viktigste utviklingsprosjektene i Orkland kommune.

2. Overordnede mål for Nye Orkdal helsetun

Det overordnede målet er å etablere et fremtidsrettet helsebygg som dekker kommunens behov frem mot 2050 og videre. Prosjektet skal bidra til at Orkland kommune kan møte fremtidens behov for helse- og omsorgstjenester gjennom et bærekraftig, effektivt og fleksibelt helsetun. Helsetunet skal legge til rette for samlokalisering av sentrale helsetjenester, og sikre at tilbudet er dimensjonert for en befolkning med et økende antall eldre og økte forventninger til tjenestekvalitet – uten en tilsvarende økning i tilgjengelig arbeidskraft.

Kommunen har definert flere sentrale mål for prosjektet, og det viser her til kommunes vedlagte styringsdokument. For kommunen er det særlig viktig at leverandørene tar høyde for følgende:

Nye Orkdal helsetun skal gi brukere og pårørende et trygt, verdig og hjemlig tilbud. Bygget skal fremme trivsel, trygghet og verdighet for beboere, herunder personer med demens og sammensatte pleiebehov. Samtidig skal bygget ivareta krevende helsefunksjoner, som legevakt, polikliniske funksjoner og skjermede enheter.

Helsetunet skal bidra til effektiv drift gjennom god logistikk, hensiktsmessige arbeidsprosesser og omfattende bruk av teknologi. Bygget skal være smart fra bunnen av, og det skal tilrettelegges for velferdsteknologi og fremtidig teknologisk utvikling. Et sentralt mål er at bygget skal bidra til å frigjøre tid for ansatte og styrke tryggheten for brukere og beboere.

Prosjektet skal også gi et fleksibelt og tilpasningsdyktig tjenestetilbud. Bygget må kunne møte endrede behov, endret pasientsammensetning og utvikling i tjenestene over tid. Det skal også kunne håndtere økt pasientpågang ved ekstraordinære hendelser og beredskapssituasjoner.

Prosjektet skal ha en høy miljøprofil. Kommunen ønsker løsninger som gir dokumenterbar klima- og miljøeffekt, særlig knyttet til energi, materialbruk, livsløpskostnader og drift. Prosjektet skal kvalifisere til grønt lån, og miljøtiltak skal prioriteres der de gir reell og målbar effekt.

Helsetunet skal bidra til Orkanger sentrum som et attraktivt, inkluderende og levende lokalsamfunn. Bygget skal oppleves som mer enn en helseinstitusjon, og publikumsrettede funksjoner og møteplasser skal vurderes som en integrert del av prosjektet.

3. Bakgrunn for prosjektet – tomt og grunnforhold

Planleggingen av Nye Orkdal helsetun ble igangsatt i 2016. Bakgrunnen er et økende behov for helse- og omsorgstjenester, særlig som følge av en aldrende befolkning og et mer krevende tjenestebilde.

I likhet med øvrige kommuner i Norge forventer Orkland kommune en knapphet på arbeidskraft i helse- og omsorgssektoren i årene som kommer. Kommunen har derfor behov for bygg, teknologi, logistikk og driftsløsninger som gjør det mulig å levere tjenester med høy kvalitet også i fremtiden.

Dagens Orkdal helsetun på Fannrem består av ulike bygningsmasser som er utviklet over tid, med varierende standard og begrenset egnethet for fremtidens drift. Det er derfor behov for et nytt helsetun som kan møte både dagens og fremtidens behov, og som legger til rette for mer effektive og helhetlige tjenester.

Nye Orkdal helsetun skal etableres på Rømme-tomten i Orkanger sentrum. Tomten er sentralt plassert og gir muligheter for å utvikle et helsetun som både ivaretar krevende helse- og omsorgsfunksjoner og bidrar til sentrumsutvikling. Tomten er pr. nå regulert til sentrumsformål, ytterligere regulering vil foregå parallelt med gjennomføringen av prosjektet og leverandøren må forvente å bidra i deler av reguleringsarbeidet.

Multiconsult Norge AS foretok grunnundersøkelser på tomten i 2024, med 6 ulike borepunkter. Den geotekniske vurderingen er at Rømme-tomten er en godt egnet og byggbar tomt, men der de geotekniske forholdene må hensyntas i de videre faser i prosjektet. Den geotekniske rapporten fra disse undersøkelsene er vedlagt. Kommunen vil gjennomføre ytterligere undersøkelser av tomten før kunngjøring.

4. Tjenestedesign

For å sikre at kommunens tjenester og det nye helsetunet er godt tilpasset hverandre og at tjenestetilbudet forblir et sentralt punkt i planleggingen av bygget, har kommunen anskaffet et eget team med tjenestedesignere som skal bistå kommunen gjennom hele prosjektet, inkludert konkurransegjennomføringen.

5. Foreløpig prosjektomfang og styringsramme

Prosjektet omfatter utvikling og bygging av et nytt helsetun på Rømme-tomten med kapasitet på om lag 100 rom, med fleksibilitet for fremtidige behov. Halvparten av rommene planlegges med mulighet for to pasienter ved korttidsopphold. Fleksible løsninger som muliggjør ulik bruk av bygget over tid, er et viktig premiss.

Hovedfunksjonene som planlegges inn i helsetunet omfatter blant annet:

- Institusjon og omsorg, herunder langtidsplasser, korttidsplasser og demensplasser i samme omfang som dagens helsetun
- Skjermede plasser og forsterket skjermet enhet.
- Interkommunal legevakt.
- Legetjenester - fastlegekontor.
- Polikliniske funksjoner, for eksempel helsestasjon for eldre.
- Base for hjemmetjenester.
- Dagsenter/aktivitetssenter.
- Nødvendige støttefunksjoner, herunder kjøkken, lager, renhold, varemottak, avfallshåndtering, tekniske rom og andre driftsfunksjoner.

I tillegg vurderes funksjoner som kan bidra til å gjøre helsetunet til et åpent og inkluderende møtepunkt for innbyggere. Dette kan omfatte kafé, møteplasser, bibliotek eller lignende tilbud, frivilligsentral og eventuelle næringsfunksjoner som for eksempel apotek. Endelig funksjonsinnhold, romprogram og arealfordeling skal utvikles og optimaliseres i prosjektets senere faser.

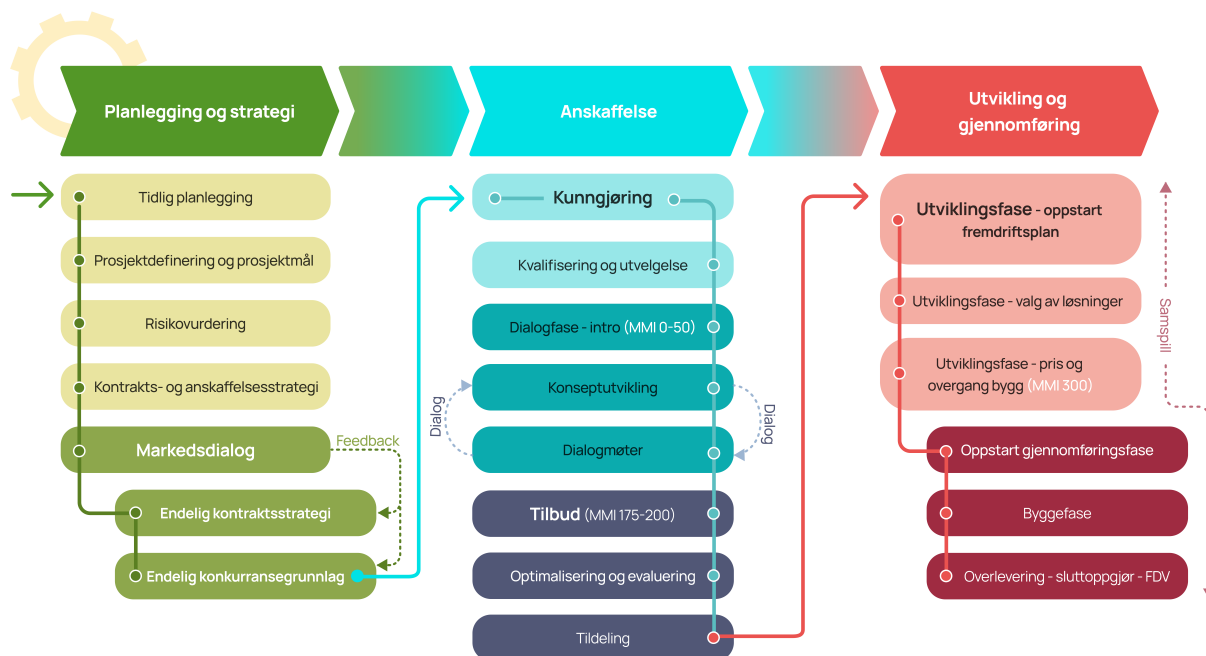
Prosjektets vedtatte styringsramme, inkludert usikkerhetsavsetninger og egne kostander utgjør ca. NOK 1 milliard. De faktiske byggekostnader for Nye Orkdal helsetun er anslått å ligge klart under styringsrammen.

6. Kontrakts- og anskaffelsesstrategi

Nye Orkdal helsetun vil bli kunngjort med en lav byggeteknisk modenhet (MMI 0 – 50). Kommunen har besluttet en kontrakts- og anskaffelsesverdi som er særlig tilpasset dette forholdet.

Det vil bli benyttet en kombinasjon med konkurransepreget dialog som anskaffelsesprosedyre og samspillsentreprise med et særlig fokus på utvikling av prosjektet i en meget tidlig fase. Kontrakts- og anskaffelsesstrategiens ulike faser og sekvenser kan illustreres som følger:

Figur 1 – Faser og sekvenser – Nye Orkdal Helsetun



Som det fremgår av figur 1 vil kommunen benytte den konkurransepregede dialogen til å løfte prosjektets modenhet til MMI 175 – 200 i tilbudene fra leverandørene. Dette innebærer at de leverandører som blir invitert til å delta i konkurransen må være forberedt på å utvikle og delvis prosjektere sitt konsept gjennom dialogfasen.

Kommunen erkjenner at dette arbeidet i dialogfasen vil være kostnadskrevenende og det vil bli utbetalt et vederlag til de leverandører som innleverer et gyldig tilbud, men ikke får tildelt kontrakt. Summen for et slikt vederlag vil fremgå av det endelige konkurransegrunnlaget.

Samspillskontrakten vil bygge på NS 8407, men med flere særlige tilpasninger knyttet til dette prosjektet. Dette innebærer en gjennomgående regulering av partenes samspill og samarbeid i alle prosjektets faser, inkludert en tydelig regulering av partenes forpliktelser gjennom utviklingsfasen.

7. Formålet med markedsdialogen

Formålet med markedsdialogen er å gi markedet tidlig og lik informasjon om prosjektet, samtidig som Orkland kommune får bedre innsikt i markedets vurderinger, erfaringer og anbefalinger.

Kommunen ønsker særlig innspill til hvordan prosjektet kan innrettes for å sikre god konkurranse, riktig risikofordeling, gjennomførbare krav og et konkurransegrunnlag som gir rom for gode og fremtidsrettede løsninger.

Markedsdialogen skal bidra til å belyse blant annet følgende temaer:

- Hvordan prosjektet oppfattes av markedet, og hva som særlig vil påvirke leverandørenes interesse for å delta i konkurransen.
- Hvordan prosjektet bør beskrives for å gi leverandørene tilstrekkelig forståelse av kommunens behov og mål.
- Hvordan kommunen kan legge til rette for innovasjon, særlig innen fremtidig tjenesteutvikling, drift, fleksibilitet, logistikk, velferdsteknologi og sensorteknologi.
- Hvilke krav, mål og rammer som bør være tydelige ved kunngjøring, og hvilke forhold som med fordel kan utvikles i dialogfasen og videreføres i utviklingsfasen.

Kommunen ønsker også innspill til hvordan prosjektet kan organiseres og gjennomføres slik at overgangen fra konkurranse til utviklingsfase blir mest mulig effektiv og målrettet.

Deltakelse i markedsdialogen er frivillig. Deltakelse er ikke en forutsetning for å kunne delta i en senere konkurranse, og deltakelse vil heller ikke gi noen rett til senere kontrakt. Kommunen vil gjennomføre markedsdialogen i tråd med anskaffelsesregelverkets krav til likebehandling, konkurranse, gjennomsiktighet og etterprøvbarhet.

8. Felles markedsmøte fredag 21. august 2026

Markedsdialogen vil bli gjennomført i flere steg, inkludert felles markedsmøte og mulighet for 1-til-1 møter.

Relevant offentlig tilgjengelig informasjon vil gjøres tilgjengelig for interesserte aktører, slik at alle får samme grunnlag for å vurdere prosjektet.

Kommunen vil gjennomføre et felles markedsmøte for alle interessenter fredag 21. august 2026 i Orkanger. Deler av markedsmøtet vil være mulig å følge digitalt, se punkt 11 om påmelding til dette.

I markedsmøtet vil kommunen presentere prosjektet, målsettingene, foreløpig omfang, planlagt gjennomføringsmodell, sentrale risikoforhold og videre prosess. Det blir også gjennomført felles befaringsrunde på tomten.

Sted: Orkland rådhus, Orkanger

Foreløpig agenda for møtet:

0900-0945: Kommunen presenterer Orkland kommune som oppdragsgiver og prosjektet

1000-1045: Prosjektet presenterer kontrakts- og anskaffelsesstrategi

1100-1145: Prosjektet presenterer mulighetsrommet som skal utforskes - hva legger vi i fremtidens helsetjenester.

1145-1215: Lett servering/lunsj

1215-1245: Felles befaringsrunde av tomt og plassering

Det vil være mulig å følge de innledende innleggene digitalt. Kommunen ber derfor deltakere om å angi om de planlegger å møte fysisk i Orkanger eller delta digitalt ved påmelding – se punkt 12.

9. 1-til-1-møter i august/september 2026

Etter markedsmøtet vil det åpnes for å booke 1-til-1 møter med prosjektet. Slike møter kan være aktuelle med entreprenører, rådgivere, teknologileverandører, leverandørgrupper eller andre aktører med relevant erfaring og kompetanse. Møtene skal gi kommunen mulighet til å motta mer konkrete innspill fra markedet.

For å sikre likebehandling vil kommunen utarbeide en felles agenda eller temaliste for møtene. Kommunen vil dokumentere gjennomføringen av markedsdialogen. Informasjon som er relevant for konkurransen, og som ikke er underlagt taushetsplikt, vil bli gjort tilgjengelig for markedet i etterkant eller inntatt i senere konkurransegrunnlag.

Kommunen ønsker i disse møtene særlig dialog om forhold som kan ha betydning for konkurransegrunnlaget, kontrakten og prosjektets gjennomførbarhet. Aktuelle temaer kan være:

- Løsninger som kan støtte effektiv drift, gode arbeidsprosesser og redusert bemanningsbehov.
- Hvordan helsetunet kan utvikles som en åpen møteplass og del av Orkanger sentrum.
- Hvilke forhold som er særlig viktige for å sikre en god samspillsfase, og hvordan utviklingsfasen bør struktureres for å sikre god fremdrift, reelle avklaringer og god kostnadsstyring.
- Hvordan klima- og miljømål kan ivaretas på en måte som gir reell effekt og god kost-/nytteverdi.
- Hvilke risikoforhold markedet vurderer som mest sentrale, herunder grunnforhold, regulering, trafikk, tekniske løsninger, kostnadsramme og fremdrift.
- Hvordan kontrakt, vederlagsmodell og risikofordeling bør innrettes for å gi best mulig gjennomførbarhet og forutsigbarhet.
- Hvilke erfaringer markedet har fra tilsvarende helsebygg, samspillsprosjekter og komplekse offentlige byggeprosjekter.

Kommunen ber om at aktørene forbereder sine innspill så konkret som mulig. Kommunen ønsker særlig å få belyst hvilke valg som bør tas før konkurransen kunngjøres, og hvilke forhold som med fordel bør utvikles videre i dialog- og samspillsfasen.

10. Håndtering av informasjon og forretningshemmeligheter i markedsdialogen

Orkland kommune vil behandle opplysninger som mottas i markedsdialogen i tråd med sin taushetsplikt. Aktører som deltar i markedsdialogen bes tydelig merke opplysninger som de mener utgjør forretningshemmeligheter i den grad det deles informasjon direkte med kommunen.

Kommunen vil ikke dele forretningshemmeligheter med andre aktører. Samtidig må deltakerne være oppmerksomme på at generelle innspill, erfaringer og vurderinger kan bli brukt som grunnlag for videre utvikling av konkurransegrunnlaget, så langt dette kan gjøres uten å røpe taushetsbelagte opplysninger.

Kommunen vil i rimelig grad gjennomføre tiltak for å sikre at leverandører som deltar i markedsdialogen ikke får en urimelig konkurransefordel i en senere konkurranse. Relevant informasjon som er delt av kommunen, og som har betydning for konkurransen, vil bli gjort tilgjengelig for øvrige mulige leverandører.

11. Videre prosess

Markedsdialogen er en del av kommunens arbeid med å utvikle et robust grunnlag for den kommende anskaffelsen. Etter gjennomført markedsdialog vil kommunen analysere innspillene og vurdere om det er behov for ytterligere dialog eller avklaringer.

Innspillene vil kunne bli brukt i arbeidet med konkurransegrunnlaget, kontraktsbestemmelsene, krav, tildelingskriterier, risikofordeling og beskrivelse av utviklingsfasen. Kommunen vil gjøre selvstendige vurderinger av alle innspill.

Kommunen tar sikte på å kunngjøre konkurransen etter at nødvendige avklaringer og forberedelser er gjennomført, fortrinnsvis i løpet av høsten 2026. Kommunens overordnede tidsplan for prosjektet er som følger:



Planen tar utgangspunkt i en estimert byggetid på 24 måneder, men denne kan måtte justeres ut ifra de vurderinger som blir gjort gjennom den konkurransepregede dialogen og etterfølgende utviklingsfase.

12. Påmelding

Påmelding til markeds møte og eventuell interesse for 1-til-1-møte meldes på mail til jakob.skjold@orkland.kommune.no.

Ved påmelding bes interesserte leverandører å oppgi:

- Navn på virksomhet
- Kontaktperson, og navn og tittel på deltakere
- Om virksomheten ønsker å delta på felles markeds møte fysisk eller digitalt.
- Om virksomheten ønsker 1-til-1-møte i uke 36-37.
- Eventuelle temaer virksomheten særlig ønsker å gi innspill til.

Kommunen vil i god tid før markeds møte sende ut informasjon om hvordan leverandører kan delta digitalt.

Kommunen forbeholder seg retten til å prioritere 1-til-1-møter dersom det blir flere interesserte aktører enn det er praktisk mulig å gjennomføre møter med. En eventuell prioritering vil skje på grunnlag av relevans for prosjektet og behovet for bredde i markedsdialogen.

Deltakelse i markedsdialogen skjer uten godtgjørelse fra kommunen.

Orkland kommune ser frem til å presentere prosjektet for markedet og motta innspill som kan bidra til at Nye Orkdal helsetun blir et fremtidsrettet, bærekraftig og funksjonelt helsetun til beste for brukere, pårørende, ansatte og lokalsamfunnet og ønsker alle relevante aktører velkommen til markedsdialog om Nye Orkdal helsetun.

Vedlegg:

1. Styringsdokument Nye Orkdal helsetun – vedtatt 17. juni 2026
2. Geoteknisk notat og rapport Nye Orkdal helsetun – Multiconsult Norge AS – juli 2024
3. Dronebilder av Rømmetomten – 2023 - 2025
4. Kartutsnitt – Rømmetomten