SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 24/3898
Dok.nr: 24/18867
Arkiv:
Saksbehandler: Mona Rinaldo
Dato: 13.06.2024

Boliger til unge funksjonshemmede

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 094/24	Formannskapet	27.06.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1) Formannskapet ber om at videre arbeid med realisering av nye boliger til unge funksjonshemmede konsentrerer seg om at prosjektet utvikles i Søndre Frydenlund Alle' 16.

2) Det velges en boligtype som gir mulighet for livslang bruk og som tilfredsstiller Husbankens krav. Dvs at boligene må være ca 55m2

3) Det søkes realisert flest mulig boliger på tomten.

4) Boligprosjektet søkes realisert som et borettslag med mulighet for at beboere kan kjøpe sin egen bolig.

5) Det settes i gang arbeid med å søke reguleringsendring/dispensasjon på tomten. Videre planlegging av boligprosjektet går parallelt med reguleringssaken.

6) Det fattes enkeltvedtak om hvem som skal tildeles bolig så tidlig i prosessen at den enkelte gis mulighet for å påvirke bomiljøet i leiligheten, f.eks fargevalg.

7) Det bevilges kr 1,5 mnok til reguleringsarbeidet og fullføring av prosjektet. Beløpet dekkes gjennom bruk av disposisjonsfond på 1,5 MNOK

8) Formannskapet får i løpet av høsten en sak som avklarer om kommunen skal eie eller leie tomt/boliger.

Formannskapet behandling - 27.06.2024 - PS-094/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Forslag til vedtak fra Høyre, FrP og SP:, foreslått av Beate Bø Nilsen, Høyre

1. Formannskapet ber om at videre arbeid med realisering av nye boliger til unge med funksjonsnedsettelse konsentrerer seg om at prosjektet utvikles i Søndre Frydenlund Alle' 16.
3. Det søkes realisert flest mulig boliger på tomten som skal være gode hjem til unge mennesker med funksjonsnedsettelser. Det er viktig at personalbasen er i umiddelbar nærhet og at der er fellesarealer inne, slik at beboerne kan søke bistand og trygghet innomhus.
8. Formannskapet får i løpet av høsten en sak som avklarer om kommunen eller SOBOS skal eie eller leie

tomt/boliger.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling til punkt: 2, 4, 5, 6 og 7, ble enstemmig vedtatt (5 H, 1 SP, 1 Frp og 2 Ap).

Kommunedirektørens innstilling til punkt 1, 3 og 8, ble satt opp mot fremlagte forslag til punkt 1, 3 og 8. Fremlagte forslag ble enstemmig vedtatt (5 H, 1 SP, 1 Frp og 2 Ap).

Formannskapet PS - 094/24 VEDTAK:
1) Formannskapet ber om at videre arbeid med realisering av nye boliger til unge med funksjonsnedsettelse konsentrerer seg om at prosjektet utvikles i Søndre Frydenlund Alle' 16.

2) Det velges en boligtype som gir mulighet for livslang bruk og som tilfredsstiller Husbankens krav. Dvs at boligene må være ca 55m2

3) Det søkes realisert flest mulig boliger på tomten som skal være gode hjem til unge mennesker med funksjonsnedsettelser. Det er viktig at personalbasen er i umiddelbar nærhet og at der er fellesarealer inne, slik at beboerne kan søke bistand og trygghet innomhus.

4) Boligprosjektet søkes realisert som et borettslag med mulighet for at beboere kan kjøpe sin egen bolig.

5) Det settes i gang arbeid med å søke reguleringsendring/dispensasjon på tomten. Videre planlegging av boligprosjektet går parallelt med reguleringssaken.

6) Det fattes enkeltvedtak om hvem som skal tildeles bolig så tidlig i prosessen at den enkelte gis mulighet for å påvirke bomiljøet i leiligheten, f.eks fargevalg.

7) Det bevilges kr 1,5 mnok til reguleringsarbeidet og fullføring av prosjektet. Beløpet dekkes gjennom bruk av disposisjonsfond på 1,5 MNOK

8) Formannskapet får i løpet av høsten en sak som avklarer om kommunen eller SOBOS skal eie eller leie tomt/boliger.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Kommunestyret i Sortland vedtok 9. november 2023 at kommunedirektøren skulle igangsette arbeidet med forprosjektet for å realisere boliger for personer som har nedsatt funksjonsevne. Ei arbeidsgruppe har hatt 5 arbeidsmøter siden mars 2024. Det har vært arbeidet med tomtevalg, mulighetsstudie, leie eller borettslag, utfordringer i forhold til vedtatte reguleringsplan samt gjennomføring av åpent møte den 11.juni 2024. Det har vært vurdert ulike tomtevalg. Valgt tomt er regulert til boligformål og det må vurderes om tomta krever omregulering ut fra at boligen skal disponeres til tjenesteyting.

Omsorgsboliger er vesentlig dyrere å bygge enn andre boliger/leiligheter. Erfaringsmessig ligger prisen pr m² mellom ca. kr 44.000,- og kr 55.000,- avhengig av standard. I tillegg kommer adkomstvei og vann/avløp. Sortland kommune må ha eget lokale til personalfunksjoner.

Det er ønskelig å legge til rette for at de som skal bo i boligene kan få velge om de vil leie på ordinære vilkår eller kjøpe en andel i ett borettslag. Dersom det dannes ett borettslag må det vedtektsfestes at

det er kommunen som avgjør hvem som skal få kjøpe andel, og at andelen ikke kan selges på det åpne markedet.

Det er nødvendig å sikre at boligen har areal som er tilpasset som personalbase for å tilby nødvendige tjenester på en effektiv og fleksibel måte. Bolig og tjenester tildeles via kommunens rutine for tildeling.

Det legges til grunn at prosjektet må omreguleres og dette vil gjøre at fremdriften påvirkes. Man ser tidligst for seg byggestart i løpet av 2025, med innflytting i 2026.

Brukerrepresentanter er med i arbeidsgruppen og forutsettes fortsatt aktivt med i planleggingsprosessen. Målgruppa er unge funksjonshemmede med behov for tjenester. Tjenestebehovet må være så stort at det er mulig å løse innenfor rammene som legges til dette boligprosjektet.

FAKTA I SAKEN
Kommunestyret i Sortland kommune vedtok 9. november 2023 at kommunedirektøren skulle igangsette arbeidet med forprosjektet for å realisere boliger for personer som har nedsatt funksjonsevne.

Arbeidsgruppa ble nedsatt av kommunedirektøren den 29.februar 2024 og består av følgende:

Sture Jacobsen (Helse og omsorg), Marius Frantzen (teknisk) og Christina Mørk (økonomi)

Kjartan Larssen og Roy Helge Bergheim (fra Sortland Boligstiftelse)

I etterkant er også ny kommunalsjef helse og omsorg, Mona Rinaldo, samt pårørenderepresentantene Lise Finden og Nina Berg kommet med i gruppa.

Gruppa har hatt 5 arbeidsmøter siden mars 2024. De viktigste sakene som det er arbeidet med er tomtevalg, mulighetsstudie, leie eller borettslag, utfordringer i forhold til vedtatte reguleringsplan samt gjennomføring av åpent møte den 11.juni 2024. Til mulighetsstudiet har arkitekt og rådgivningsfirmaet AFRY vært benyttet. Sortland kommune har rammeavtale med AFRY og mulighetsstudiet er bestilt ut fra dette.

Mulighetsstudien ble bestilt for å se hvor mange omsorgsboliger (inkl fellesarealer ++) det er mulig å få plass til på Søndre Frydenlund Alle 16. Mulighetsstudien ble presentert på åpent møte den 11.juni. Se vedlagte studie.

I studien er det skissert 2 mulige måter å utnytte tomta på. Den ene skisserer at det er mulig å få plass til 14 mindre boliger, den andre er å innplassere 12 boliger av ca 55m2 størrelse. I begge alternativene forutsettes reguleringsendring. Konsulentfirma peker også på muligheten for å kjøre parallelle prosesser, dvs fortsette planleggingen samtidig som reguleringssaken går. Det vil være den beste måten å spare tid på, samtidig som en må kalkulere med en liten risiko for at noe arbeid kan være bortkastet om reguleringssaken ikke går som forventet.

Arbeidsgruppa har vurdert om man kan se prosjektet med unge funksjonshemmede i sammenheng med unge som har utfordringer innen rus/psykiatri (jfr vedtak fra kommunestyret). Gruppa har konkludert med at det ikke er ønskelig å kombinere botilbud til unge funksjonshemmede med botilbud til personer som har utfordringer innen rus. Det er heller ikke plass på den aktuelle tomta i Søndre Frydenlund Alle 16 til å kombinere ulike målgrupper.

Tomtevalg med alternativer

Av Sortland Boligstiftelse sine eiendommer er følgende 3 tomteområder vurdert:

Søndre Frydenlund Alle 16 er tomta som kommunestyret har pekt på som mest aktuell. Tomta har en meget bra beliggenhet i forhold til målgruppa til prosjektet. Tomta er regulert til boligformål, og dersom man slipper å endre formålet fra bolig til offentlig tjenesteyting kan man unngå omregulering (kan være mulig dispensasjonsforhold).

Tomt ved Lykkentreffveien (gnr 15, bnr 4). Denne eiendommen ligger helt nede ved Vesterålsgata mellom to 4-mannsboliger som eies av Sortland Boligstiftelse. Dette er nesten helt i sentrum av

Sortland, og vurderes som **for** sentrumsnært. Tomta er regulert til boligformål, og må eventuelt omreguleres på samme måte som Søndre Frydenlund Alle 16. I tillegg er denne tomta bedre egnet til større blokkbebyggelse og det er ikke det som etterspørres nå.

Tomt ved Buveien/Marg.Wiigsvei. Sortland Boligstiftelse er i gang med en ny reguleringsplan (boligformål) for området som ligger like i nærheten av Håløygtunet sykehjem. Dette området ligger lengre unna sentrum enn Søndre Frydenlund Alle 16, og er regnet som for lite sentralt.

Sortland kommune har ingen ledige tomter som kunne egne seg til formålet.

En samlet arbeidsgruppe foretrakk Søndre Frydenlund Alle 16 selv om man eventuelt må omregulere tomta. Beliggenheten er spesielt vektlagt og eiendommen ligger sentralt samtidig som den ikke ligger helt i sentrum. Det er eksempelvis nærhet til Bjørklundparken, Frydenlundparken, Blåbyhallen, Sortlandshallen og Sortland idrettspark.

Muligheter for borettslag

Det er ønskelig å legge til rette for at de som skal bo i boligene kan få velge om de vil leie på ordinære vilkår eller kjøpe en andel i ett borettslag. Dersom stiftelsen eller kommunen stifter og oppretter borettslaget, så kan man selge andelene til de som ønsker det (og som har fått vedtak fra kommunen). I tilfelle noen ikke ønsker å kjøpe andeler kan man leie på ordinære vilkår.

Ideen med borettslag er at man kan eie sin egen bolig. Det kan blant annet være gunstig for den enkelte mht skattemessige forhold siden man får fradrag for borettslagets renteutgifter. I et livsperspektiv gir selveie den beste økonomien for den enkelte.

Dersom det dannes ett borettslag må det vedtektsfestes at det er kommunen som avgjør hvem som skal få kjøpe andel, og at andelen ikke kan selges på det åpne markedet. Videre må det også fremgå at salgspris er klausulert, dvs. at man får samme pris for leiligheten som man kjøpte den for, men justert ihht indeks.

Prosess regulering og planlegging

Bolig og tjenester tildeles via kommunens rutine for tildeling.

En betydelig utfordring er at tomta må omreguleres fra boligformål til offentlig tjenesteyting. Dette har betydning både for fremdrift og økte kostnader. Signalet fra byggesaksavdelingen i kommunen er at deres forståelse er at boligene vil måtte kategoriseres til offentlig tjenesteyting. Byggesaksavdelingen sier at dette kan være et dispensasjonsforhold, men dersom det er flere endringer som er i strid med eksisterende plan vil det kreve omregulering. I vår sak er det flere endringer og konklusjonen vil derfor måtte bli at tomta må omreguleres.

Fremdrift

Siden vi må legge til grunn at prosjektet må omreguleres vil dette gjøre at fremdriften påvirkes. En normal reguleringssak kan ta mellom 12 til 18 måneder. I dette tilfellet kan det være snakk om en mindre endring som ikke krever full behandling. Reguleringssaker er uansett tidkrevende.

Man ser tidligst for seg byggestart i løpet av 2025, med innflytting i 2026. Dette avhenger også av andre forhold i prosjektet (anbudsprosess, tilgjengelige tilskuddsmidler++).

Brukerinvolvering

Brukerrepresentanter er med i arbeidsgruppen og forutsettes fortsatt aktivt med i planleggingsprosessen. Rådet for personer med funksjonsnedsettelse og NFU (Norsk Forbund for Utviklingshemmede) skal også tas med i planleggingsprosessen.

Det ble avviklet åpent møte den 11.juni 2024 (se vedlagte referat), og det skal legges opp til flere åpne møter slik at alle som har interesse av å følge planleggingen skal få anledning til det.

Beboerne skal blant annet ha innflytelse på utforming, fargevalg osv.

Målgruppe:

Grunnlaget for vurdering av målgruppe for dette boligprosjektet er gjort ut fra de fakta kommunen har om dagens behov. Fakta hentes ut fra konkret søkermasse og gjennom kjennskap til andre som mottar tjenester på andre områder. Faktagrunnlaget viser at det er behov på kort sikt (1-5 års periode) åtte leiligheter og på litt lengre sikt (5-10 årsperiode) ytterligere åtte leiligheter. Målgruppa er unge funksjonshemmede med behov for tjenester. Tjenestebehovet må være så stort at det er mulig å løse innenfor rammene som legges til dette boligprosjektet. Avgrensningen ligger mot gruppen som har så store behov for hjelp og hjelpemidler, at behov for fellesarealer blir så store at de ikke er realiserbare i dette prosjektet. For denne gruppen har Sortland kommune andre alternativer.

VURDERING

Personalmessige forhold
Det er nødvendig å sikre at boligen har areal som er tilpasset som personalbase for å tilby nødvendige tjenester på en effektiv og fleksibel måte. Det tilbys tjenester ut fra den enkelte beboers behov. Kommunen må uansett legge til grunn at etablering av dette "bofellesskapet" vil medføre økte utgifter. Dette må beregnes og legges inn i økonomiplanen og etter hvert inn i årsbudsjettet.

Det er rimelig å anta at det vil være behov for tjenester i boligen 24/7/365. Tjenestenivået vil mest sannsynlig ligge på nivå med avdeling Snorres vei. Ut fra kommunens 2023 – budsjett ligger det på ca kr 11,5 millioner i årlig drift. Dette som en pekepinn på det framtidige utgiftsnivået.

Økonomiske forhold
Det legges til grunn at tomta i Søndre Frydenlund Alle 16 brukes i den videre planleggingen og utredningen.

Omsorgsboliger er vesentlig dyrere å bygge enn andre boliger/leiligheter. Iflg kalkulasjonsnøkkelen til Holte er erfaringen at prisen pr m² ligger mellom ca. kr 44.000,- og kr 55.000,- avhengig av standard. I tillegg kommer adkomstvei og vann/avløp.

Dette gjør at en bolig på ca. 55 m² anslagsvis vil ligge på mellom kr 2,4 millioner og 3 millioner.

Husbanken bevilger tilskudd til boligene dersom de bygges ihht Husbankens retningslinjer. Tilskuddet kan utgjøre inntil 45 % av godkjente kostnader, oppad begrenset til maksimalt tilskudd pr boenhet på kr 1.790.000,-.

Det skal planlegges for fellesareal for beboerne slik at de har mulighet for å møtes både for felles bespisning og sosialt samvær. Det legges opp til at kostnadene for bygging av fellesareal fordeles på leilighetene slik at det i utgangspunktet blir en del av kostnadene for den enkelte beboer.

Sortland kommune må ha eget lokale til personalfunksjoner. Dette betaler kommunen selv leie elle forskuddsleie for, eventuelt tar kommunen denne investeringen selv.

Alle nødvendige areal og funksjoner må selvsagt med, men totalt sett er det allerede nå viktig at man legger til grunn at arealbruken skal være nøktern.

Reglene for kompensasjon av merverdiavgift tilsier at det er uavhengig av om kommunen eller boligstiftelsen er byggherre. Forutsetningen for at stiftelsen skal få denne kompensasjonen er at de som skal bo i boligene har krav på pleie og omsorg(vedtak), samt at boligene bygges i henhold til Husbankens krav.

Siden man ikke har størrelse eller antall boliger klart nå, så er det ikke mulig å lage ett nøyaktig kostnadsoverslag. Dog må man være oppmerksom på at selv om Sortland kommune mottar tilskudd fra Husbanken, så må kommunen høyst sannsynlig subsidiere prosjektet på en eller annen måte for at husleien til den enkelte, eller kjøpesummen for de som ønsker å kjøpe, blir akseptabel.

Tilskuddet fra Husbanken kan ikke kommunen bruke direkte i prosjektet, men andre kommuner har funnet modeller som kan brukes. Eksempelvis har Bodø kommune i ett lignende prosjekt vedtatt å

forskuddsbetale husleie i 30 år for kommunens areal. De har også brukt tilskudd tilsvarende det som man forventer å motta fra Husbanken i prosjektet for å få ned prisen.

Dersom det viser seg at det er en begrensning at boligstiftelsen eier tomta/boligene, så kan det inngås avtale med kommunen om festekontrakt/overdragelse.

Når man har oversikt over størrelse, utforming, fellesareal (ute og inne) ++, så skal det foretas en kostnadsberegning slik at man kan ta stilling til finansiering av prosjektet.

Det er tidligere utarbeidet en felles rapport (vedtatt i 2021) mellom kommunen og boligstiftelsen vedrørende fastsettelse av husleie i omsorgsboliger. Den tilsier at en omsorgsbolig med ett soverom på ca. 55 m² skal leies ut for ca. 9.800,- kr pr/mnd (2024-tall).

For at det videre arbeidet med prosjektet ikke skal stoppe opp må det bevilges midler til videre arbeid. Ut over kommunens og stiftelsens egne ansatte er det behov for å bruke konsulentfirma til å forestå reguleringsarbeidet samt fullføring av forprosjekt (forutsatt at det velges å gå for parallelle prosesser i det videre arbeidet). Det anslås at det er behov for å bevilge kr 1,5 millioner inkl mva. Det forutsettes at dette holder for år 2024.

Folkehelse
Egen bolig med tilstrekkelig bistand regnes som helt avgjørende for alle mennesker og således fremmende for den enkeltes helse og folkehelsen generelt.

Klima-, miljø- og naturforhold
Det skal legges vekt på klima og miljø i anskaffelsesfasen. Blant annet er det krav om at miljøhensyn skal vektlegges i anskaffelsesforskriften.

KONKLUSJON
Kommunedirektøren/Sortland Boligstiftelse trenger en rekke avklaringer samt at det avsettes midler til å videreføre prosjektet.

I innstillingen inviteres politikerne til å foreta nødvendige valg samt bevilge midler for å komme videre i prosessen.

Vedlegg:
Møtereferat 6 offentlig møte bygging nye boliger 11.06.24
Omsorgsboliger Sortland