SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	25/7009
Dok.nr:	26/1078
Arkiv:	FA
Saksbehandler:	Mona Rinaldo
Dato:	18.01.2026

Boliger til personer med funksjonsvariasjoner - Søndre Frydenlund alle' 16

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 018/26	Kommunestyret	30.04.2026
PS - 033/26	Formannskapet	23.04.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Forprosjektet for omsorgsboliger i Søndre Frydenlund Allé 16 tas til orientering
2. Det anbefales ikke å gå videre med realisering av prosjektet på nåværende tidspunkt av hensyn til Sortland kommunes økonomiske situasjon.

3. Kommunedirektøren bes ta hensyn til identifisert boligbehov for personer med funksjonsnedsettelse i det videre arbeidet med langsiktig planlegging, og vurdere alternative og mer økonomisk bærekraftige løsninger innenfor framtidig budsjett og økonomiplan

Nye opplysninger

Formannskapet behandling - 23.04.2026 - PS-033/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Alternativ forslag fra H, FRP, SP, SV, foreslått av Beate Bø Nilsen, Høyre

Prosjektet føres videre med etablering av åtte omsorgsboliger, forutsatt at nødvendig reguleringsplan vedtas og at gjennomføringen skjer innenfor vedtatt kostnadsramme.

Kommunestyret ber om at gjennomføringen av prosjektet overføres til Sortland Boligstiftelse, forutsatt at organiseringen sikrer at kommunen kan motta investeringstilskudd i tråd med Husbankens gjeldende retningslinjer. Om det åpner seg en mulighet fra regelverket til Husbanken er det ønskelig å bygge i to etasjer som øker antallet til inntil 16 boenheter

Kommunestyret ber kommunedirektøren sette i gang videre arbeid med planlegging av ytterligere boligløsninger for personer med funksjonsnedsettelse, i samsvar med dokumenterte behov og innenfor en helhetlig og langsiktig bolig- og tjenesteplanlegging

1. Kommunestyret ber kommunedirektøren være behjelpelig med veiledning til beboerne om:

- Husbankens lån og tilskudd
- Kommunale virkemidler
- NAV – Tilskudd til hjelpemidler
- Andre typer finansieringskilder
- Mulig bruk av velferdsteknologi som gir økt trygghet for beboerne og mer effektiv bruk av ansatte.

Tilleggsforslag fra AP, foreslått av Tove Mette Bjørkmo , Arbeiderpartiet

Nytt pkt 4

Ber om at formannskapet snarlig får ny sak der alternative løsninger blir lagt fram til politisk behandling

Votering:

Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens innstilling og tilleggsforslag fra AP, ble alternativt forslag fra H, FRP, SP, SV vedtatt med;
8 stemmer for (5 H, 1 FRP, 1 SP, 1 SV)
1 stemme mot (1 AP)

Formannskapet PS - 033/26 VEDTAK:
Prosjektet føres videre med etablering av åtte omsorgsboliger, forutsatt at nødvendig reguleringsplan vedtas og at gjennomføringen skjer innenfor vedtatt kostnadsramme.

Kommunestyret ber om at gjennomføringen av prosjektet overføres til Sortland Boligstiftelse, forutsatt at organiseringen sikrer at kommunen kan motta investeringstilskudd i tråd med Husbankens gjeldende retningslinjer. Om det åpner seg en mulighet fra regelverket til Husbanken er det ønskelig å bygge i to etasjer som øker antallet til inntil 16 boenheter

Kommunestyret ber kommunedirektøren sette i gang videre arbeid med planlegging av ytterligere boligløsninger for personer med funksjonsnedsettelse, i samsvar med dokumenterte behov og innenfor en helhetlig og langsiktig bolig- og tjenesteplanlegging

1. Kommunestyret ber kommunedirektøren være behjelpelig med veiledning til beboerne om:

- Husbankens lån og tilskudd
- Kommunale virkemidler
- NAV – Tilskudd til hjelpemidler
- Andre typer finansieringskilder
- Mulig bruk av velferdsteknologi som gir økt trygghet for beboerne og mer effektiv bruk av ansatte.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Kommunestyret i Sortland vedtok 9. november 2023 at kommunedirektøren skulle igangsette arbeidet med forprosjektet for å realisere inntil 16 boliger for personer med funksjonsnedsettelse. Arbeidsgruppa har arbeidet med tomtevalg og skisseprosjekt og man har kommet frem til at det kan bygges 8 boliger på den aktuelle tomten i Søndre Frydenlund Allè 16. Det er tildelt boliger til 8 brukere. Det er gjort ei kostnadsberegning og det er jobbet med ulike finansieringsmuligheter.

FAKTA I SAKEN
Kommunestyret i Sortland vedtok 9. november 2023 at kommunedirektøren skulle igangsette arbeidet med forprosjektet for å realisere inntil 16 boliger for personer funksjonsnedsettelse.

Arbeidsgruppe

Det ble nedsatt en arbeidsgruppe som har bestått av helse- og omsorgssjef, 2 personer fra Sortland Boligstiftelse, 2 personer fra teknisk i kommunen, 1 person fra økonomiavdelingen, 2 representanter for beboerne og etterhvert også 2 representanter fra NFU (norsk forbund for utviklingshemmede). I tillegg har ytterligere personer både fra kommunen og NFU deltatt sporadisk ved behov.

Totalt er det avviklet 14 møter i arbeidsgruppen, og mye av arbeidet har bestått i å gi innspill samt revidering av planer/tegninger i forhold til arkitektens arbeid. Arbeidsgruppen har også vært på befaring i Kabelvåg for å se tilsvarende prosjekt (ferdigbygd). Noen fra arbeidsgruppen har også vært i Bodø for å høre nærmere om Bodø kommunes tilsvarende prosjekt (planlagt, men ikke ferdig bygget).

Det har også vært avviklet et åpent møte i Kulturfabrikken.

I arbeidet med tomtevalg og skisseprosjekt er det konkludert med at det kan bygges 8 boliger på den aktuelle tomten i Søndre Frydenlund Allè 16, samt utnytte arealet som kommunen eier på kommunens tomt i gnr 15/bnr 1373. Føringer fra Husbanken om maksimalt antall boenheter for denne brukergruppen i et område gjør det vanskelig å bygge flere boliger på valgte tomt. Om det åpner seg en mulighet fra regelverket til Husbanken er det mulig å bygge i to etasjer og antallet kan økes til inntil 16 boenheter. Tomtearealet er fullt utnyttet.

Sortland Boligstiftelse har ledet planleggingsarbeidet og erfarer at arbeidsgruppen har samarbeidet svært godt og det var bred enighet om at det fremlagte forslaget fra arkitekt tilfredsstiller de krav og ønsker som er fremkommet.

Det planlegges bygging av et borettslag med 8 boenheter. Boligene skal ha universell utforming og være tilpasset ulike funksjonsnedsettelser. Løsningen inkluderer:

- Egen boenhet med 1 soverom, kjøkken, bad og oppholdsrom, samt utebod.
- Fellesarealer og personalbase

Det har vært et nært samarbeid med brukerrepresentanter og brukerorganisasjon i utformingen av skisseprosjektet.

Tjenestekontoret har tildelt boliger til 8 brukere som har takket midlertidig ja i påvente av endelig kostnadsberegning og vilkår. De 8 brukerne er orientert og invitert til å være med i den videre planleggingsprosessen.

Tomt og regulering

Tomten som Sortland Boligstiftelse eier i Søndre Frydenlund alle 16 (gnr 15/bnr 2016) er på ca. 1655 m². Siden tomta er liten har det gitt utfordringer mht utforming og plassering. I tillegg til boligene, kontorer og fellesarealer skal det også være plass på tomta til bl.a. adkomst, parkering, renovasjon og private/felles utearealer. Selv om det i reguleringsplanen legges opp til høy utnyttelse på tomten (50 %) får vi knapt med areal og løsningen vil ikke bli optimal. For å kompensere for dette er det også tatt med

en mindre del (ca. 720 m²) av kommunens tomteareal på gnr 15/bnr 1373 i reguleringsplanen, hvor en mindre del av bygget vil ligge på dette området.

For å spare tid har prosessen med omregulering og skisseprosjekt gått parallelt.

Tomta var opprinnelig regulert til boligformål. Siden boligene som skal bygges er planlagt som omsorgsboliger med personale må tomta omreguleres til offentlig tjenesteyting. I tillegg er det i reguleringsplanen lagt opp til at området er utvidet for å få best mulig planløsning for boligene.

Det har kommet innspill til arbeidet med reguleringsplan fra Nordland Fylkeskommune og Statsforvalteren i Nordland. Fylkeskommunen sitt innspill er i forhold til regionale interesser, folkehelse og friluftsliv samt kulturminner. Disse innspillene oppfattes som enkle å hensynta.

En utfordring var innspillet fra Statsforvalteren i forhold til at tilleggsarealet som kommunen eier var avsatt til friluftsområde og at det ikke kunne tas i bruk til omsorgsboliger. Statsforvalter mente at formålet (bygging av omsorgsboliger til en sårbar gruppe) ikke var tilstrekkelig tungtveiende samfunnstjenlig formål til at området kunne omdisponeres. Dette til tross for at området som vi søker omdisponert fra friluftsområde til offentlig tjenesteyting er på under 1 % (720 m²) av det totale området (65 mål) som er regulert til statlig sikret friluftsområde.

Etter Statsforvalteren sitt innspill rettet Sortland Boligstiftelse søknad om varig omdisponering av dette arealet til Sortland kommune, plan og forvaltning. Deretter gikk saken til behandling i Nordland fylke sin miljøavdeling og til slutt i Miljødirektoratet. Etter positiv behandling hos samtlige instanser er det nå gitt tillatelse til å ta i bruk området med betingelse at tomta skjermes fra friområdet med gjerde/hekk. Sortland Boligstiftelse måtte kompensere for det som Staten mente var store ulemper ved å tilby et erstatningsområde i nærheten (del av gnr 15/bnr 759). Dette området skal omreguleres til statlig sikret friluftsareal. I ettertid har kommunen og Nordland fylke hatt dialog vedrørende omdisponering av hele området ved idrettsparken (ca 65 mål). Dersom forslaget blir vedtatt ser det ut som at Sortland Boligstiftelse slipper å tilby erstatningsareal og videre prosess vil bli noe enklere.

Det er gjort ei kartlegging av behov for personell og økonomi. Det er vanskelig på nåværende tidspunkt i prosessen å gi ei nøyaktig ressursberegning før det er endelig avgjort hvilke brukere som skal bo i boligene. Men ut fra de opplysninger kommunen har hittil i prosjektet er ressursbruken sammenlignbar med andre avdelinger i sektoren med middels omsorgsnivå og man tar utgangspunkt i dette.

VURDERING

Arbeidet med forprosjektet for omsorgsboliger i Søndre Frydenlund Allé 16 har vært grundig og preget av bred medvirkning fra både fagmiljø, brukerrepresentanter og brukerorganisasjoner. Skisseprosjektet fremstår som funksjonelt, universelt utformet og godt tilpasset målgruppen. Samtidig gir prosjektets omfang med åtte boenheter begrenset bidrag til å dekke kommunens samlede boligbehov for personer med funksjonsnedsettelse. Basert på kjente behov og forventet utvikling de neste fem årene vurderes det at kommunen fortsatt vil mangle om lag 6–8 egnede boliger for denne brukergruppen, selv etter realisering av prosjektet.

Videre innebærer valg av en relativt liten enhet utfordringer knyttet til drift og bemanning. Små enheter gir begrenset fleksibilitet i turnusplanlegging og ressursutnyttelse, og kan medføre høyere kostnader per bruker sammenlignet med større og mer robuste fagmiljøer. Samtidig er rekruttering av kvalifisert personell til denne brukergruppen krevende, noe som øker sårbarheten og det løser kun deler av det langsiktige behovet. Det totale behovet bør ses i sammenheng med større prosjekter der det er mulig å realisere flere boliger.

Personalmessige forhold

Det må gjøres en endelig utmåling av tjenestebehov ut fra de brukere som er tildelt bolig for å konkretisere personellbehov, men det er gjort ei grov kartlegging og man har derfor tatt utgangspunkt i tilsvarende avdeling med middels omsorgsnivå. Estimerte kostnader til drift personal er 13.5 MNOK. Det må opprettes en ny avdeling som i dag ikke ligger inne i dagens økonomiske rammer for Helse og omsorgssektoren.

Enhetens størrelse, bestående av åtte boenheter, medfører flere driftsmessige utfordringer. Små enheter gir generelt mindre fleksibilitet i turnusplanlegging og ressursutnyttelse, og bidrar til økte kostnader per bruker sammenlignet med større og mer robuste fagmiljøer. Samtidig viser erfaring at det er utfordrende å rekruttere kvalifisert personell til denne brukergruppen, noe som ytterligere forsterker sårbarheten i driften. Små enheter gir høy belastning av alenearbeid, særlig på natt. Samlet sett tilsier dette at enhetens nåværende organisering ikke gir tilstrekkelig bærekraftig ressursutnyttelse verken faglig eller økonomisk. Den økonomiske situasjon i kommunen har blitt betydelig forverret siden kommunestyrets vedtak 9. november 2023, slik at kommuedirektøren ikke kan se at det er økonomisk handlingsrom til å prioritere prosjektet eller prioritere ressurser til å opprette en helt ny avdeling innenfor budsjett og økonomiplanperioden 2027–2030. Prosjektet bør ses på som en del av en større omorganisering i helse og omsorg for å klare å imøtekomme de økonomiske, personellmessige og demografiske utfordringene kommunen står forran.

Økonomiske forhold

Endelig pris vil ikke foreligge før anbud er kommet inn og kvalitetssikret. For at de som har fått tilbud om bolig skal kunne ta en avgjørelse i forhold til husleie og/eller kjøp legges det opp til at det gjøres noen forutsetninger i forhold til økonomi.

Vi har valgt å bruke EG Holte sine erfaringstall og kalkulasjonsnøkkel. EG Holte er en av de største i landet mht. erfaringstall for byggebransjen.

EG Holte legger til grunn en m²-pris på 55.000 kr (eks.mva) for denne type omsorgsboliger.

Hittil har Sortland Boligstiftelse forskuttert ca. 1,5 million kroner til prosjektet. I hovedsak gjelder dette arkitekt (mulighetsstudie og skisseprosjekt), samt medgåtte kostnader til omregulering av tomta.

Når vi legger inn arealet fra de 8 planlagte omsorgsboligene og fellesareal, samt kontorer ++, så blir hele bygget på totalt ca. 770 m².

Det er planlagt 6 leiligheter på totalt 58 m², 1 leilighet på 63 m² og 1 leilighet på 66 m². Dette inkluderer privat utebod. Felles utebod/verksted er på 35,2 m², fordelt på hver enkelt blir dette 4,4 m². I tillegg kommer andel felles gang på totalt 92 m² som betyr 11,5 m² på hver leilighet.

Personal-areal for ansatte (kontorer, toalett) utgjør 45,5 m².

Fellesareal for beboere og personal (inngangsparti og felles-stue) er på totalt 98,1 m². Dersom man fordeler dette på 9 (8 leiligheter + personal) så blir det 10,9 m² på hver.

6 leiligheter (type A): 58 + 11,5 + 4,4 + 10,9 m² = 84,8 m² pr leilighet
1 leilighet (type B): 63 + 11,5 + 4,4 + 10,9 m² = 89,8 m²
1 leilighet (type C): 66 + 11,5 + 4,4 + 10.9 m² = 92,8 m²

Personell: 45,5 + 10,9 m² = 56,4 m²
Diverse teknisk rom 8,4 + 8 m² = 14,4 m²

Med ett totalt areal på ca. 770 m² og en anslått pris på kr. 55.000 kr/m² (eks.mva) blir dette kr. 42.350.000,-.

Husbanken gir investeringstilskudd på kr 1.922.000,- pr bolig, noe som betyr totalt kr. 15.376.000,- i tilskudd for de 8 leilighetene.

Summen blir da kr. 26.974.000,-. I tillegg kommer opparbeidelse av vei, vann og avløp, samt arkitekt og ingeniørtjenester. Totalt ca. 30 millioner.

Husbanken gir kun investeringstilskudd, ikke (gunstig) lån for bygging av omsorgsboliger. Boligene må eventuelt lånefinansieres i annen bank. Husbanken gir imidlertid lån til fellesgjeld som borettslaget selv kan søke om.

Tilskudd

Husbanken stiller krav om at tilskuddet på 1,922 millioner pr leilighet skal gå til kommunen. Dette tilskuddet kan ikke videretildeles. For å sikre at prosjektet får nyttiggjøre seg tilskuddet, kan kommunen bruke tilskuddet til å forskuddsbetale husleie i prosjektet eventuelt gi annet kontant-tilskudd til leiligheter, fellesarealer eller kontorer. Eksempelvis kan det gis ett kontanttilskudd tilsvarende tilskuddets størrelse (eller mer/mindre dersom man ønsker det). Dersom kommunen bruker hele tilskuddet for å redusere prisen pr leilighet, må kommunen betale husleie for personal-delen selv,

Kompensasjon for merverdiavgift

For å sikre at kommunen får mva-kompensasjon foreslås det at kommunen selv er byggherre og det

søkes skatteetaten om en BFU-avtale (bindende forhåndsuttalelse). Anslått pris på ca. 55.000 kr/m² er eks.mva (altså fratrukket mva).
Borettslag
I hht. Husbankens regler er kommunen sikret tilskudd selv dersom det opprettes ett borettslag. Tilskuddet gis til kommunen som ikke kan videretildele dette. Men kommunen kan i stedet gi beboerne ett kontant-tilskudd eller forskuddsbetale husleie for felles/personaldelen.

Dersom man legger til grunn en pris på totalt kr. 30 millioner får vi følgende oppsett:

Eksempel:
Pris pr leilighet: 3,33 mill (legger til grunn 8 leiligheter, samt personaldel.

Kjøp av borettslagsandel: 1 mill
Andel fellesgjeld 2,33 mill

I regjeringens tildelingsbrev til Husbanken står det at Husbanken skal prioritere startlån og legge til rette for at kommunene prioriterer barnefamilier og personer med utviklingshemming.

Dersom beboer låner en million (startlån) med nedbetalingstid 30 år og 4 % gj.snittlig rente betyr det en månedlig utgift (renter og avdrag) på kr. 4.800,-. Renter utgjør de første årene over 3.000,- kr og den enkelte kan få fradrag på 22 % skattefradrag på dette.

Fellesutgifter skal dekke borettslagets felleslån, vedlikehold, kommunale avgifter, forsikring, renovasjon, internett og TV++. Felleslånet vil utgjøre ca. kr. 2,3 mill pr leilighet og betyr en månedlig utgift for beboerne på ca.kr. 11.000 kr/mnd (renter ca.kr. 7.000 og 22 % er fradragsberettighet).

Forvaltning, drift og vedlikehold anslås til ca. 400 kr/m² og for den enkelte blir dette da ca. kr. 22.000,- kr/år, tilsvarende kr. 1.800,- kr/mnd.
Eksemplet viser dermed følgende:

	Pr.mnd
Kjøpesum leilighet	4.800,-
Andel fellesgjeld	11.000,-
Forvaltning, drift og vedlikehold	1.800,-
Sum pr leilighet + personal/fellesdel	17.600,-

Til fradrag for dette kommer 22 % rentefradrag av kr. 15.800,- som tilsvarer ca.kr 3.480,-. Husleien vil da bli ca kr. 14.100,- pr/mnd. Dette er gjennomsnittlige tall og vil variere noe siden det er litt forskjellige størrelser på leilighetene.

Denne modellen forutsetter at kommunen bruker husbanktilskuddet på kr. 15.376.000,- i prosjektet.

Modellen forutsetter at alle leilighetene blir borettslagsleiligheter. Dette er en gunstig modell for de som skal bo der i forhold til at de eier sin egen bolig. De kan også nyttiggjøre seg fradrag for renter på lånene, samt ha større innflytelse på selve driften av borettslaget.
Dersom noen ikke ønsker å kjøpe sin egen borettslagsleilighet kan Sortland Boligstiftelse eller Sortland kommune eie inntil 30% av boenhetene (2 enheter) og leie ut disse. Om man ikke oppnår å selge nok leiligheter må prosjektet realiseres som leieobjekter i sin helhet.

Gjenstående arbeid;
For å føre opp omsorgsboliger må området reguleres om til offentlig tjenesteyting. Arealet som omsorgsboligene trenger er større en det gjeldende reguleringsplan tillater. Området er derfor utvidet slik at omsorgsboligenes utnyttelsesgrad blir i tråd med ny reguleringsplan.

Begrunnelsen for hvorfor det ikke kan behandles forenklet er gitt i behandling for oppstart av planarbeid – Søndre Frydenlund Omsorgsboliger:

«Ønsket tiltak er i strid med Byplanen. I byplanen er området avsatt til boligbebyggelse, mens ønsket tiltak er å regulere det til tjenesteyting. Dette er dermed to arealformål som strider imot hverandre. Begge arealformålene legger likevel til rette for boliger og relativt lik bruk, den største forskjellen er at omsorgsboligene krever opphold for ansatte og annen tilrettelegging, som gjør at det må reguleres til et annet og dermed motstridende formål.»

Arealplan venter på et revidert planforslag fra Asplan Viak. Planfoslaget skal til politisk behandling for høring og offentlig ettersyn, før den legges ut på høring.
Asplan Viak, som arbeider med reguleringsplanen, legger opp til at denne kan vedtas før sommeren.
Arkitekt fra AFRY arbeider med å sluttføre tegninger av boligene, inkl utomhusplan. Leveringsfrist for arkitekt er 30. april. Videre fremdrift tilsier at prosjektet kan legges ut på anbud før sommeren, men vil bli utsatt til reguleringsplanen er vedtatt.
Forutsatt at innkomne anbud er innenfor vedtatt kostnadsramme og at reguleringsplanen er ferdig godkjent, så legges det opp til byggestart til høsten 2026.

Oppsummert: Basert på foreløpig kostnadsberegning anslås total prosjektkostnad til ca. **30 mill. kroner**, inkludert fellesarealer og personalbase. Husbanken gir investeringstilskudd på **1,922 mill. kroner per bolig**, totalt **15,4 mill. kroner**.

Prosjektet er planlagt organisert som borettslag, hvor kommunen benytter investeringstilskuddet til å redusere kostnader i prosjektet. Endelig økonomi avklares etter anbud.

Folkehelse
Etablering av tilrettelagte omsorgsboliger for personer med funksjonsnedsettelse vil ha positiv effekt på folkehelsen ved å gi økt trygghet, forutsigbarhet og mulighet for selvstendig liv i tilpassede omgivelser. Tiltaket bidrar til sosial inkludering, redusert belastning på pårørende og bedre psykisk og fysisk helse for beboerne. Samtidig innebærer det at kun en del av behovet blir dekket, og manglende boliger for øvrige brukere kan på sikt ha negative konsekvenser for både enkeltpersoner og kommunens helse- og omsorgstjenester.

Klima-, miljø- og naturforhold
Prosjektet innebærer fortetting og bygging på allerede regulert og i hovedsak utbygd areal, noe som begrenser inngrep i nye naturområder. En mindre del av statlig sikret friluftsområde tas i bruk, men dette utgjør under 1 % av det totale området. Omdisponeringen er behandlet og godkjent av relevante myndigheter, med vilkår om skjerming mot friområdet og kompenserende tiltak. Samlet vurderes prosjektet å ha begrensede negative konsekvenser for klima, miljø og natur, og hensynet til friluftsliv er ivaretatt gjennom fastsatte vilkår.

KONKLUSJON
Forprosjektet er godt forankret gjennom bred medvirkning og vil gi et nødvendig og etterspurt botilbud for åtte personer med funksjonsnedsettelse. Prosjektet er likevel vanskelig å realisere sett i lys av den økonomiske situasjonen Sortland kommune er i.

Prosjektet dekker ikke dagens samlede behov for boliger til denne brukergruppen. Selv med realisering av de planlagte åtte boligene vurderes det, basert på kjent og forventet utvikling, at kommunen fortsatt vil mangle om lag 6–8 egnede boliger i dag og i et femårsperspektiv. Prosjektet bør derfor betraktes som et viktig, men ikke tilstrekkelig tiltak, og bør inngå som del av en helhetlig og langsiktig plan for å sikre tilstrekkelig boligdekning for personer med funksjonsnedsettelse i Sortland kommune.

Vedlegg:
3d_1
3d_2
3d_3
3d_4
felles
inngang

kjøkken
plan 1et
situasjonsplan
stua