

Mulighetsstudie

Omsorgsboliger for personer med funksjonsvariasjoner

Orientering for Sortland Kommune, 11. Juni

Kjell Roar Kaasa, Eiendomsutvikler i Allstad

Allstad

Bakgrunn og Samfunnsoppdrag

Ser på å bygge 38 nye boliger her: – Må ta det inn over oss



Slik kan det bli: Ideen så langt er at det skal bli som aktive nabolag. Dette er basert på innledende skisser og mulighetsstudier.
Illustrasjon: Allstad AS og Arkitema

SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 24/3898
Dok.nr: 25/10823

Bygging av b
funksjonsne

Utvalgssaksnr.
PS - 050/25
PS - 043/25

Innstilling fra Fo
Kommunestyre

1. Det bev
Håløygt
regulere
2. I utredn
finansie
3. Utredni
best mu
4. Utredni
økonom
prosjekt
5. Utredni
og alter

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

Kommunestyret VEDTAK:

1. Prosjektet føres videre med etablering av åtte omsorgsboliger, forutsatt at nødvendig reguleringsplan vedtas og at gjennomføringen skjer innenfor vedtatt kostnadsramme.
2. Sortland boligstiftelse er byggherre og eier av prosjektet. Det kvalitetssikres at denne modellen gir grunnlag for både tilskudd fra Husbanken og merverdikompensasjon for prosjektet.
3. Tomtene som planlegges benyttet til boligene i Søndre Frydenlund Alle 16, ligger på gnr 15/bnr 2016 og gnr 15/bnr 1373. Tomtene eies av Sortland Boligstiftelse og Sortland kommune. Det forutsettes at disse tomtene sees i sammenheng i den videre planlegging og at det inngås nødvendige avtaler for å sikre at prosjektet kan realiseres.
4. 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
5. 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.

Utfordringsbildet for landets kommuner



Foto: Sortland, Terje Nesthus

Allstad

Uten endring kan vi forvente



Foto: Sortland, Terje Nesthus

Allstad

Allstad – alle steder

Verdiskapning fra bl.a. festetomter, jordleie, skogdrift, jakt og fiske, fornybar energi, eiendoms-forvaltning og eiendomsutvikling.

Nærmere 600 eiendommer fordelt på nær 300 kommuner



i alle landets fylker

300
jordleieavtaler

50
kraftverk

150
presteboliger

900 000
dekar skog og utmark

600
bygninger

6000
festetomter

Allstad

Allstad bygger samfunnsviktige helse- og omsorgsbygg

Kommuner har sammensatte behov

- boliger for heldøgns omsorg
  - eldre med omsorgsbehov
  - personer med funksjonsvariasjoner
- dagaktivitetssenter
- personalbase
- andre samlokaliserte helse- og omsorgstjenester

Allstad har løsningen

1. erfaren eiendomsutvikler.
2. solid og ansvarlig selskap som tar gjennomføringsrisiko.
3. optimal utnyttelse av tilskudd fra Husbanken og mva-kompensasjon.
4. leie eller eie



Hvor går pengene?

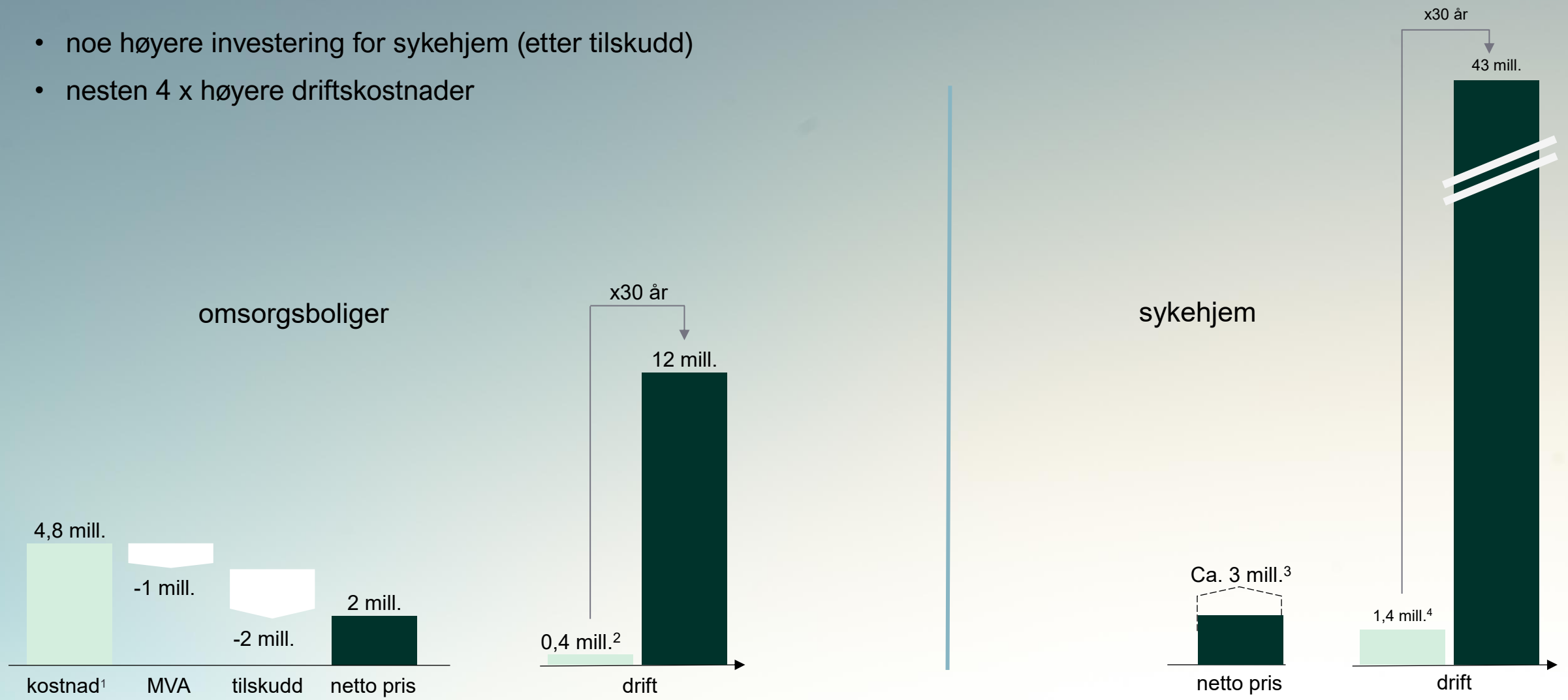
Alt utbytte fra Allstad går til å bygge opp det nye Kirkebevaringsfondet for kulturhistorisk viktige kirker, i regi av Riksantikvaren.

Kirker i Sortland er omfattet av bevaringsstrategien. Potensielt betydelige bidrag til vedlikehold og restaurering som ellers belaster kommunebudsjettet.

Allstad

Omsorgsboliger utsetter behovet for dyre sykehjemsplasser

- noe høyere investering for sykehjem (etter tilskudd)
- nesten 4 x høyere driftskostnader



Kilder: [1] Gjennomsnittskostnad for 2023 (Husbanken). [2] Erfaringstall Allstad.
[3] Prosjektkost ca. 5 mill. (Husbanken 2023), tilskudd ca. 2 mill. før ev. mva kompensasjon). [4] SSB.

Allstad

Intern

Vi gjennomfører prosjektet trygt til avtalte rammer



Allstad

Løsning

smartere
organisering

gode tjenester
med færre folk

hjem med
kvalitet



Allstad

Mulighetsstudie



nær sentrum

nær natur

nær aktiviteter

gode møteplasser

Allstad

Eksisterende situasjon



Allstad

Konseptskisse

Utvikling av tomtene

Nye tiltak
Eksisterende
Ombygging

Sitteplass og grill
Personalbase
Omsorgsbolig PU
Dagaktivitetssenter
Boligområde
Omsorgsbolig eller bolig til utleie



Ombygging av sykehjem til omsorgsbolig PU
Barnehage
Nærbutikk og møteplass
Dyrkehage
Møtested
Uteopphold
Omsorgsbolig eller bolig til utleie
Arbeidssenter

Allstad

Konseptskisse

Utvikling av tomtene

Felles uteareal til boliger
Semiprivat

Felles uteareal
Mer offentlig

Sitteplass og grill

Personalbase

Omsorgsbolig PU

Dagaktivitetssenter

Boligområde

Omsorgsbolig eller
bolig til utleie



Ombygging av sykehjem
til omsorgsbolig PU

Barnehage

Nærbutikk og
møteplass

Dyrkehage
Møtested
Uteopphold

Omsorgsbolig
eller bolig til utleie

Arbeidssenter

Allstad

Husbanken

Prinsippene for normalisering og integrering handler om å etablere boligtilbud som legger til rette et så meningsfullt liv som mulig. Blant annet ut fra den enkelte beboers ferdigheter, ønsker og muligheter for å delta i samfunnet.
(Prinsipper for normalisering og integrering, husbankens veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg 22.08.2025)

- **2.2.1 Skal ikke ha institusjonslignende preg**
- Prosjekter med institusjonslignende preg framstår mer som en arbeidsplass enn et hjem. Dette handler for eksempel om forholdet mellom driftsarealer og beboerarealer. Institusjonslignende preg dreier seg også om
- den **arkitektoniske utformingen**
- **utearealer** i tilknytning til boligen
- **atkomstforhold eller parkeringsfasiliteter** som tydelig er utformet og dimensjonert for noe annet enn en ordinær bolig
- I tillegg til de fysiske omgivelsene omfatter institusjonslignende preg også hvordan man yter og organiserer tjenester i boenhetene. Faren for institusjonslignende preg øker med **antall samlokaliserte boliger og størrelsen på prosjektet**.
- **2.2.2 Lokalisering i ordinære bomiljøer**
- Lokalisering er en viktig premiss for å få til løsninger som støtter normalisering. Det handler om **hvordan bygget er plassert på tomten, i landskap og i forhold til eksisterende bygg, transportmuligheter, rekreasjonsmuligheter og -fasiliteter som brukes i dagliglivet.**
- Boligen bør ligge i et **nærområde hvor man kan møte andre mennesker**, se og ta del i et hverdagsliv utover det som foregår i selve botilbudet. I institusjoner, som for eksempel sykehjem og helsehus, bør det være fellesrom og funksjoner som er innbydende.
- **2.2.3 Uheldig samlokalisering**
- Boliger betraktes som samlokaliserte (lokaliserte sammen med andre boliger eller funksjoner) når de er så nær hverandre at de har visuelle, fysiske eller organisatoriske relasjoner med hverandre.
- En uheldig samlokalisering handler om negative konsekvenser for beboerne og nærområdet ved
- for stort antall omsorgsboliger og/eller institusjoner på ett sted
- for tett mellom botilbud for personer som ikke fungerer godt sammen
- beboere med ulik botid (det er uheldig med midlertidighet i stabile bomiljøer.)
- Når kommunen vurderer å samlokalisere, må man se det aktuelle prosjektet i sammenheng med eksisterende og eventuelle framtidige planlagte prosjekter i området.
- **Samlokalisering av nye omsorgsboliger eller institusjonsplasser i nærheten av eksisterende omsorgsboliger, helse- og omsorgsinstitusjoner og/eller andre typer kommunalt disponerte boliger for vanskeligstilte, kan bidra til stigmatisering.** Dette kan få negative konsekvenser for levekår og bomiljø.
- **2.2.4 Inviterende funksjoner i sykehjem**
- For omsorgsplasser der beboerne har lite mulighet til å bevege seg, er det viktig at daglige aktiviteter skjer i nærheten. En gjennomtenkt lokalisering og utformingen av selve bygget bidrar til dette. En skal etterstrebe at også personer på sykehjem opplever å være en del av samfunnet og samtidig bidra til mindre stigmatisering av personer med denne typen hjelpebehov.
- Eksempelvis kan man plassere sykehjemmet i nærheten av kollektivknutepunkt eller butikker. Da kan beboerne observere livet som foregår utenfor. Det stimulerer de kognitive evnene og kan gi en følelse av tilhørighet og deltagelse.
- Kommunen kan også planlegge for at aktiviteter kan finne sted i eller rett utenfor det prosjekterte bygget. Det kan være arealer satt av til innbyggerkafé, utstillingsarealer for kunst, bibliotek, amfi eller andre funksjoner som vil trekke en bredere del av befolkningen til området. Dette kan også i stor grad være med på å berike kommunens innbyggertilbud.
- Noen kommuner inngår avtaler med barnehager eller bondegårder med dyr for å skape aktivitet omkring og i sykehjem. Dette kan Husbanken anbefale for de fleste sykehjem, uavhengig av lokalisering og utforming.
- **2.2.5 Brukermedvirkning**
- Ifølge Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven - pbl) skal kommunen ta fremtidige beboere eller representanter for disse, med på råd når kommunen planlegger nye tilbud. Ta kontakt med organisasjoner som representerer de ulike brukergruppene i kommunen. Disse har erfaring om behov og løsninger som er samlet opp over tid. Det finnes også en del forskningsbasert kunnskap som sier noe om viktige kvaliteter for de ulike brukergrupper. Men selv om noen har samme diagnose, trenger de nødvendigvis ikke å ha samme boligpreferanser.
- I en planprosess der mange ulike perspektiver spiller inn, kan det være nyttig å ha med en representant for beboerne som har ansvar for å ivareta beboerperspektivet. Det er viktig at denne talspersonen har fått fullmakt til å representere alle beboere. Kommunen må ta hensyn til beboernes ønsker i planleggingsprosessen, samt sørge for at ønsker og behov dokumenteres skriftlig

Allstad

Mulighets-studie

Småskala punkthus i samme skala som tilknyttende boliger med hjemlige kvaliteter



Allstad

Mulighets-studie

Sosialt møtested for nabolaget: Arbeidssenter med dagens bruktbutikk er et bra utgangspunkt og et utvidet tilbud med nabolagskafe/ kiosk, dyrkepark og lignende, inviterer nabolaget inn.



Allstad

Visjon: offentlig, semiprivat, privat

Differensierte utearealer, med både offentlige fellesarealer som tiltrekker seg nabolaget og private utearealer som bidra med å skape et hjem.



Allstad

Visjon
Integrert i et ordinært nabolag



Et godt bomiljø uten institusjonspreg.
Bra nærmiljø som inviterer nabolaget inn
og hvor man kan møte andre mennesker.



Allstad

Leie istedet for å investere og eie



KLP satser milliardbeløp på sosial infrastruktur

1150 millioner kroner skal investeres i et nytt eiendomsfond.

Eiendomswatch: 22. aug. 2025

Samfond kjøper prosjektet av Allstad og leier ut til kommunen

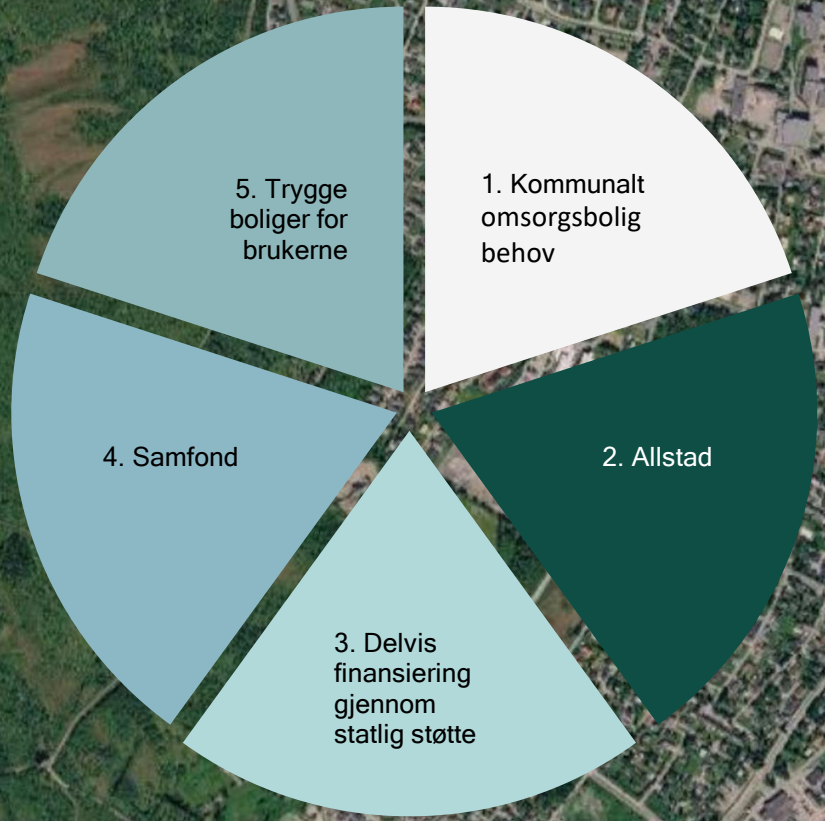
Allstad håndterer inngåelsen av leieavtalen

Samme pris, enten Samfond eller kommunen kjøper

Langsiktig og ansvarlig eierskap

Allstad

Fra behov til løsning



Omsorgsboliger uten store enkeltinvesteringer

- Kommunen slipper salgsrisiko
- Kommunen slipper risiko for lav restverdi i fremtiden

Trygge og langsiktige avtaler

- Samfond har stabile og konkurransedyktige leiepriser
- Sammensatt portefølje i hele landet gir lavere samlet risiko
- Den reduserte risikomarginen gjenspeiles i leieprisene

Gunstige tilskuddsordninger

- Tilskudd fra Husbanken som før

Allstad

Hva nå?

Gi mandat til administrasjonen, så de kan legge frem et ferdig konsept og pristilbud.

Retningen er tydelig, behovet er dokumentert og løsningen er klar – neste steg er å gå fra intensjon til gjennomføring.

Allstad

Takk for meg

Allstad™