SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/3898
Dok.nr:	26/26475
Arkiv:	FE-613
	FA-H41
Saksbehandler:	Mona Rinaldo
Dato:	20.08.2026

Orienteringssak - Statusoppdaterin etablering av 8 omsorgsboliger i Søndre Frydenlund alle'

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
O - 023/26	Formannskapet	17.09.2026
O - 022/26	Kommunestyret	24.09.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Kommunestyret tar orientering om status og fremdrift i prosjektet «Omsorgsboliger for unge personer med funksjonsnedsettelse» til orientering

Nye opplysninger

Formannskapet behandling - 17.09.2026 - O-023/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Saken tas enstemmig til orientering.

Formannskapet O - 023/26 VEDTAK:
Kommunestyret tar orientering om status og fremdrift i prosjektet «Omsorgsboliger for unge personer med funksjonsnedsettelse» til orientering.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder en orientering om status og fremdrift i prosjektet med etablering av åtte omsorgsboliger for unge personer med funksjonsnedsettelse i Søndre Frydenlund allé. Kommunestyret vedtok i november 2023 å videreføre prosjektet, med Sortland Boligstiftelse som byggherre og eier. Siden vedtaket ble fattet er det gjennomført mulighetsstudie, skisseprosjekt og forprosjekt, og arbeidet har skjedd i tett samarbeid med brukere, pårørende, Sortland Boligstiftelse og kommunale fagmiljøer. Saken

redegjør for gjennomført arbeid, årsaker til forsinkelser i planprosessen, status for finansierings- og organisasjonsavklaringer samt forventet videre fremdrift. Målet er å lyse prosjektet ut på anbud høsten 2026 med mulig byggestart senere samme år, forutsatt nødvendige godkjenninger og at prosjektet kan gjennomføres innenfor vedtatt kostnadsramme

FAKTA I SAKEN
Kommunestyret vedtok i november 2023 å føre prosjektet videre med etablering av åtte omsorgsboliger for unge personer med funksjonsnedsettelse. Vedtaket forutsatte at nødvendig reguleringsplan vedtas og at prosjektet gjennomføres innenfor vedtatt kostnadsramme. Sortland Boligstiftelse ble utpekt som byggherre og eier av prosjektet.

Siden vedtaket ble fattet har det vært arbeidet målrettet med planlegging og utvikling av prosjektet.

Kommunalsjef for helse og omsorg oppnevnte vinteren 2024 en arbeidsgruppe bestående av representanter fra helse- og omsorgstjenesten, teknisk sektor, brukere, Norges Handikapforbund/NTFU og Sortland Boligstiftelse. Arbeidsgruppen har vært sentral i planleggingen og har bidratt til å sikre brukermedvirkning gjennom hele prosessen.

Det ble inngått avtale med AFRY om gjennomføring av en mulighetsstudie gjennom kommunens eksisterende rammeavtale. Arbeidet omfattet blant annet vurdering av tomteareal, tomtevalg og forhold knyttet til reguleringsplan. Mulighetsstudien ble ferdigstilt i mai 2024.

Deretter ble det igangsatt arbeid med skisseprosjekt som pågikk fra høsten 2024 til våren 2025. Forprosjektfasen ble gjennomført fra høsten 2025 til våren 2026 og skulle danne grunnlaget for konkurranseutsetting og anbud.

I løpet av høsten 2025 ble planleggingsarbeidet forsinket med om lag tre måneder som følge av innsigelse fra Statsforvalteren til reguleringsplanarbeidet.

Planleggingen har gjennom hele perioden skjedd i tett og konstruktiv dialog med arbeidsgruppen og særlig med representantene for de framtidige beboerne og deres pårørende.

Et sentralt tema i prosjektet har vært å sikre finansieringsløsninger som gir grunnlag for både tilskudd fra Husbanken og merverdiavgiftskompensasjon. Regelverket på området er komplekst, og kommunen og Sortland Boligstiftelse har derfor innhentet juridisk bistand for å avklare både finansieringsmodell og eierstruktur. Det har blant annet vært vurdert ulike løsninger knyttet til borettslag, kommunalt eierskap og eierskap gjennom Sortland Boligstiftelse.

Den opprinnelige målsettingen var å kunngjøre prosjektet for anbud sommeren 2026 med byggestart tidlig høsten 2026. Dette har vist seg å være en for optimistisk fremdriftsplan. AFRY leverte anbudsgrunnlaget like før sommerferien 2026, men leveransen var ikke komplett slik prosjektet forutsatte. Det ble derfor nødvendig å innhente bistand fra andre rådgivere.

Hinnstein AS er engasjert for å sluttføre planleggingen og komplettere konkurransegrunnlaget. I henhold til fremlagt fremdriftsplan fra Hinnstein vurderes det som mulig å legge prosjektet ut på anbud i oktober 2026, med mulig byggestart i november 2026.

To av personene som opprinnelig fikk tilbud om bolig i prosjektet har i mellomtiden takket nei. Boligene er tildelt to nye beboere som har takket ja. Disse har ikke hatt anledning til å delta i tidligere planleggings- og informasjonsprosesser, og det legges derfor opp til at de involveres i sluttfasen av prosjektet.

Det har vært vurdert tre tomtealternativer. En samlet arbeidsgruppe konkluderte med at Søndre Frydenlund Alle 16 var mest aktuell. I tillegg til Sortland Boligstiftelse sin tomt (15/2016), så legges det også opp til å ta i bruk kommunens tomt (15/1373) for å få plass til 8 boliger med tilfredsstillende utearealer.

VURDERING

Kommunedirektøren vurderer at prosjektet har hatt god framdrift innenfor de rammebetingelser som har foreligget. Samtidig har prosjektet vist seg mer komplekst enn forutsatt, både når det gjelder reguleringsmessige forhold, finansieringsløsninger og krav til dokumentasjon for å sikre Husbanktilskudd og merverdiavgiftskompensasjon.

Brukermedvirkningen har vært omfattende og har bidratt til å utvikle et prosjekt som i størst mulig grad møter behovene til de framtidige beboerne.

Forsinkelsene som har oppstått er i hovedsak knyttet til reguleringsprosessen og behovet for ytterligere bearbeiding av konkurransegrunnlaget. Kommunedirektøren vurderer det som riktig å prioritere kvalitetssikring av prosjektet framfor å opprettholde en fremdrift som kan medføre økt risiko senere i byggeprosessen.

Selv om Hinnsteins fremdriftsplan åpner for anbudsutlysning i oktober og mulig byggestart i november 2026, er tidsplanen stram. Videre framdrift forutsetter at flere forhold faller på plass innenfor kort tid.

Følgende forhold er avgjørende for videre gjennomføring:

- Vedtak av reguleringsplan.
- Nødvendig byggesaksbehandling.
- Behandling og godkjenning hos Husbanken.
- At innkomne tilbud ligger innenfor prosjektets kalkulerte kostnadsramme.
- Nødvendige vedtak i Sortland Boligstiftelses styre samt i kommunens politiske organer.

Kommunedirektøren vil fortløpende holde kommunestyret orientert om videre utvikling i prosjektet.

Personalmessige forhold
<tekst>

Medvirkning fra Eldreråd, Råd for personer med funksjonsnedsettelse, Ungdomsråd
<tekst>

Økonomiske forhold
Prosjektet skal gjennomføres innenfor den kostnadsrammen som tidligere er vedtatt av kommunestyret. Arbeidet med å sikre finansiering gjennom Husbanken og ordninger for merverdiavgiftskompensasjon har vært en sentral del av planleggingsfasen. Endelig kostnadsnivå vil først kunne avklares når prosjektet er konkurranseutsatt og tilbud er mottatt. Videre fremdrift forutsetter at anbudene ligger innenfor prosjektets økonomiske rammer og at nødvendig finansiering godkjennes av Husbanken og aktuelle beslutningsorganer.

Folkehelse
<tekst>

Klima-, miljø- og naturforhold
<tekst>

KONKLUSJON
Arbeidet med omsorgsboligprosjektet er kommet langt, men fremdriften har vært påvirket av forhold knyttet til reguleringsprosess, finansieringsavklaringer og komplettering av konkurransegrunnlaget. Prosjektet er nå inne i en sluttfase av planleggingen, og målsettingen er å kunne lyse ut anbud høsten 2026 med mulig byggestart senere samme år. Kommunedirektøren vurderer at prosjektet fortsatt er i tråd med kommunestyrets intensjoner, men understreker at videre fremdrift er avhengig av nødvendige godkjenninger, finansieringsavklaringer og at innkomne tilbud ligger innenfor vedtatt kostnadsramme. Det anbefales at kommunestyret tar orienteringen til etterretning