Sortland Boligstiftelse – 8 boliger til unge

Roy Helge Bergheim daglig leder i Sortland Boligstiftelse.

Prosjektet hatt flere runder i kommunestyret og formannskap.

Første gang i kommunestyret 09.11.23 og sist gang i kommunestyret 30.04.26 da det ble vedtatt at Sortland Boligstiftelse er byggherre og eier av prosjektet.

Nybygg 8 boliger til unge

Etter vedtak i kommunestyret i november 2023 har følgende skjedd:

Arbeidsgruppe starter arbeidet vinter 2024.

- Mulighetsstudie med arkitekt fra AFRY (kommunen hadde rammeavtale som ble benyttet),
- Vurderinger mht tomt. Størrelse og plassering. To andre tomtealternativer vurdert. Ferdig mai 2024.
- Oppstart reguleringsplan (Asplan Viak) november 2024.
- Skisseprosjekt AFRY oppstart høst 2024. Ferdig vår 2025.
- Forprosjekt som grunnlag for anbudsdokumenter. Oppstart høst 2025, ferdig vår 2026.
- Planleggingen «mistet» 3-4 mnd som følge av innsigelse fra Statsforvalter.
- AFRY levert del av funksjonsbeskrivelse/anbudsunderlag i juni 2026. Måtte kompletteres, og avtale inngått med Hinnstein AS (juli 2026).
- **Planlegging av siste fase pågår (sept 2026), og avtalen med Hinnstein er at prosjektet skal ut på anbud i mnd-skiftet september/oktober. Utfordringer med tidligere utført forprosjekt. KAN medføre forsinkelse.**

Nybygg 8 boliger til unge

- Arbeidsgruppe – brukerrepresentanter, NFU, representanter fra omsorg, teknisk og økonomi, Sortland Boligstiftelse.
    - totalt 16 møter – fellesmøter med alle beboere/pårørende – åpent møte Kulturfabrikken
    - innspill tegninger og utforming
    - tomtevalg
    - befaring
- Godt samarbeid
- Planlegging av boliger parallelt med reguleringsplan. Utfordrende.

Nybygg 8 boliger til unge

Utfordrende regelverk – juridisk bistand

- Ønske om mulighet for borettslag
- Mva kompensasjon
- Tilskudd Husbanken – nesten 2 mill pr bolig
- Husbankens regelverk – areal ca. 55 m² - personal + fellesareal + uteboder.

Konklusjon utleieboliger

- Sortland Boligstiftelse eier boligene og leier direkte til kommunen som leier videre til beboerne (Sortland Boligstiftelse kan gjøre dette for kommunen dersom ønskelig)

Nybygg 8 boliger til unge

Økonomi

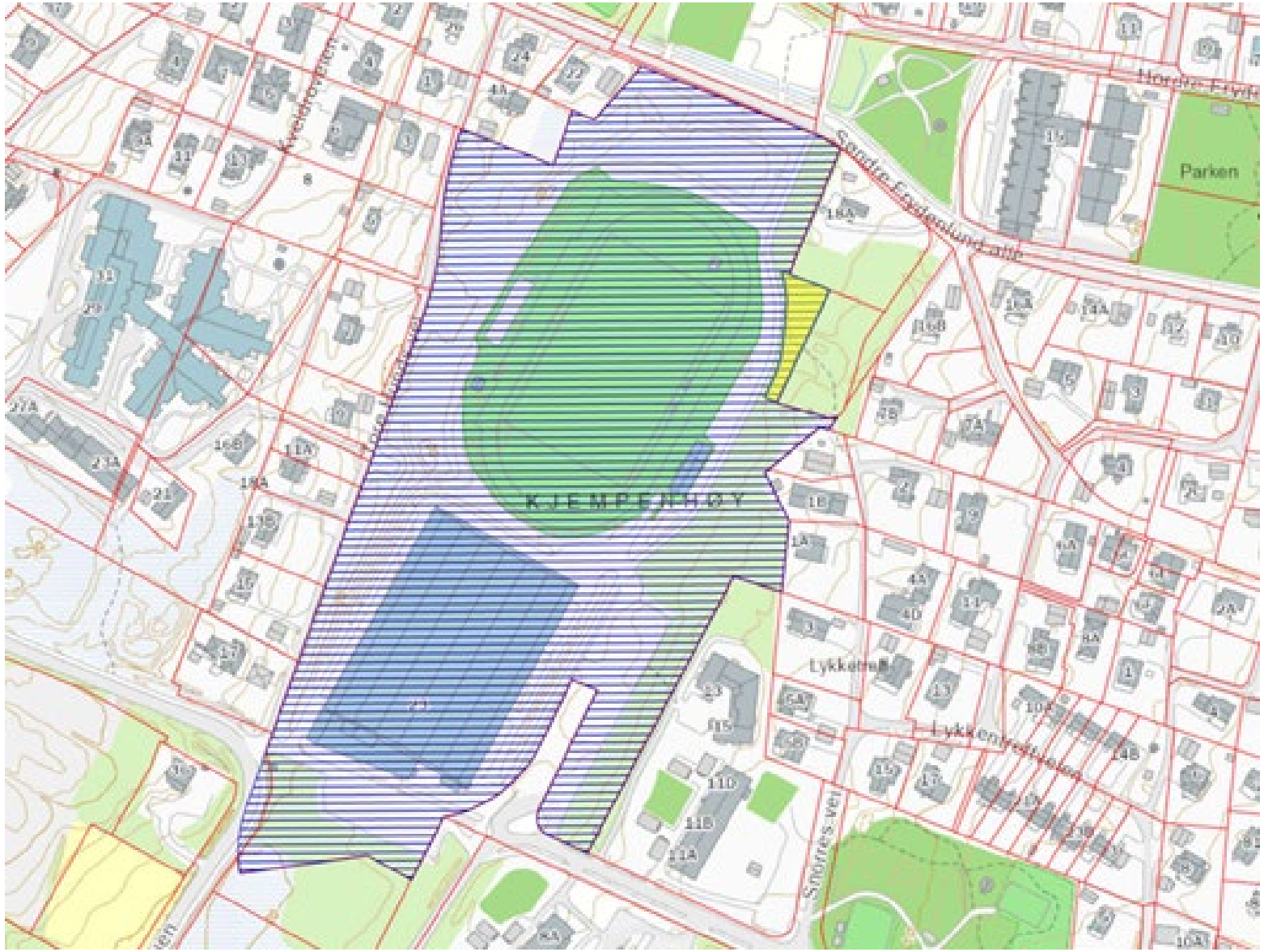
- Erfaringstall fra EG Holteportalen – byggekostnad på 55.000 kr/m²
- Dersom tallene stemmer betyr dette en månedlig kostnad (lån + FDV) på ca. kr. 180.000,- kr/mnd.
- Kommunen avgjør selv hva husleien til hver enkelt leietaker skal bli.
- 8 leietakere + personaldel.
- Bygging vedtatt av styret i Sortland Boligstiftelse under gitte forutsetninger (bl.a. økonomi).

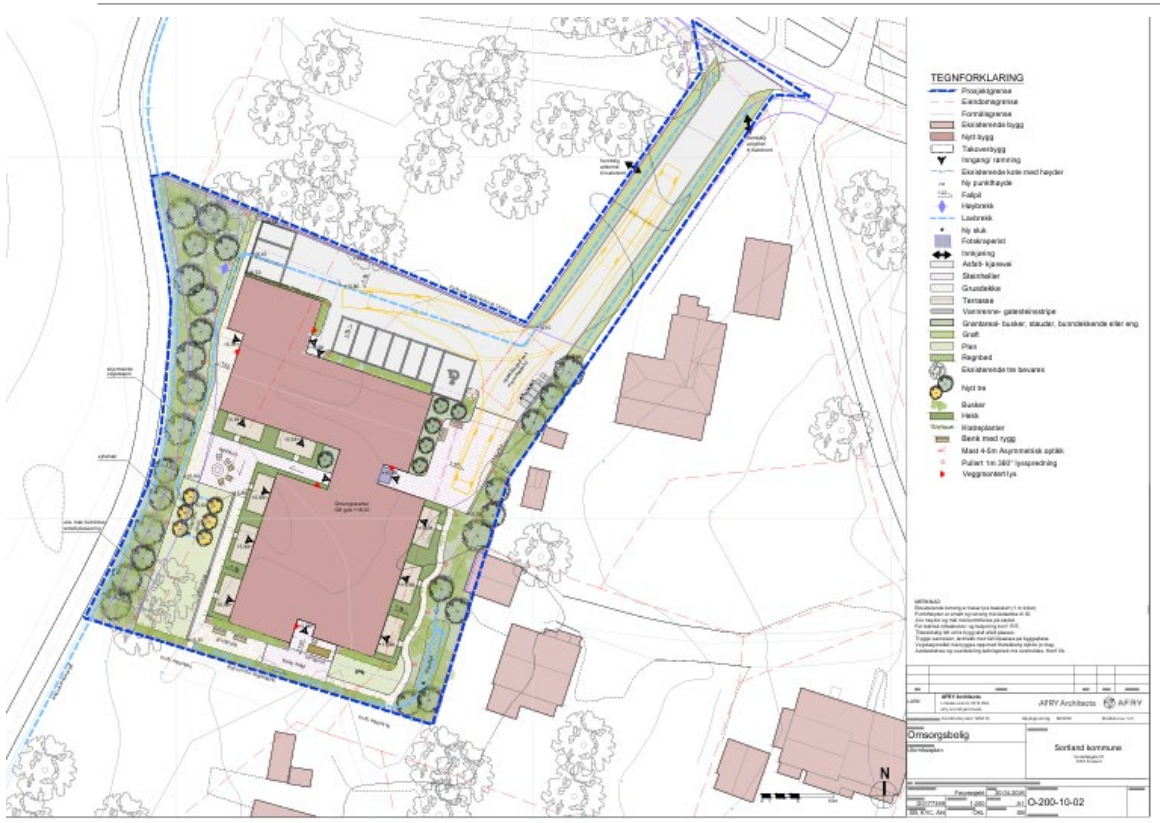
Nybygg 8 boliger til unge

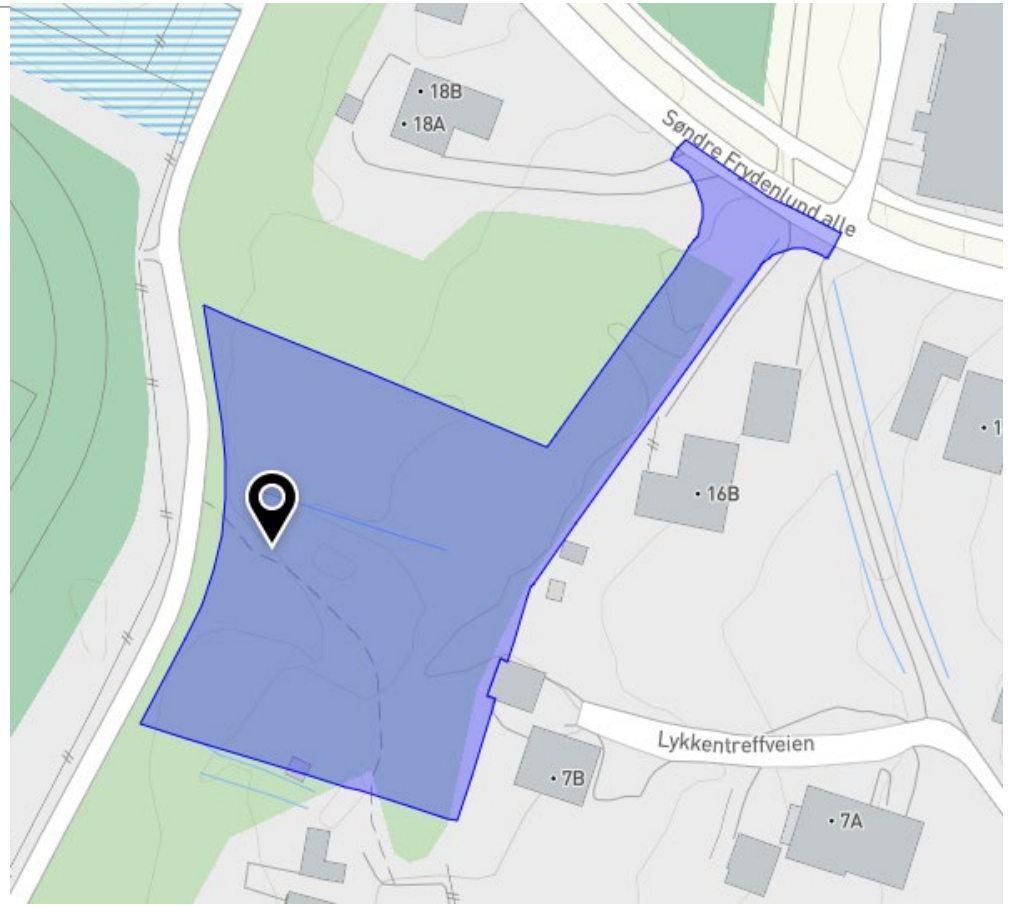
Fremdrift

Oppstart inneværende år avhenger av:

- Detaljplanlegging – møtt på utfordringer på tidligere arbeid – forsinkelse?
- Hinnstein i sluttfasen, møtt på utfordringer i forhold til tidligere tegninger/prosjektering
- Anbud inn som forutsatt (månedskiftet okt/nov)
- Byggemelding/byggesaksbehandling
- Tilsagn Husbanken
- Godkjent reguleringsplan
- Anbud i tråd med økonomisk kalkyle
- Vedtak Sortland kommune


Parken
KJEMPEHØY
Lykkens vei
Smørnes vei


TEGNFORKLARING
Omsorgsbolig
Sortland kommune
AFRY Architects
O-200-10-02
N


18B
18A
Søndre Frydenlund alle
16B
Lykkentreffveien
7B
7A

