

Nytt botilbud OPS Skodje - Høringssak

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Beate H. Monsen

E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Arkivsak: 26/13736

Journalpost: 26/99992

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
029/26	Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne	02.09.2026
	Ungdomsrådet	
026/26	Eldrerådet	02.09.2026
	Hovedutval for helse og omsorg	
	Kommunedelsutvalet Skodje	

Innstilling:

Saka sendes på høring uten innstilling.

Saksgang:

Saken sendes på høring til følgende politiske organ:

- Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne
- Ungdomsrådet
- Eldrerådet
- Hovedutvalget for helse og omsorg
- Kommunedelsutvalget Skodje

Høringssaken gjelder godkjenning av byggeprogram for Nytt botilbud Skodje (Vedlegg 1). I samsvar med «Retningslinjer for kommunale byggeprosjekt» vedtatt i K-sak 055/25 skal godkjenningsskjemaet **Byggeprogram** til høring i aktuelle politiske organ og hos Kommunedirektøren, innen saken behandles i Ålesund kommunale eide (ÅKE) sitt styre og endelig i kommunestyret.

Sammendrag:

Ålesund kommune planlegger et nytt botilbud for personer med utviklingshemming på Skodje. Formålet er å etablere et mer samlet, tilrettelagt og fremtidsrettet botilbud enn

dagens løsning, og samtidig legge bedre til rette for gode tjenester og hensiktsmessige arbeidsforhold for ansatte.

Prosjektet er utløst av et innbyggerinitiativ fra pårørende, og er forankret i **Boligosial plan 2025–2035**, som peker på behovet for flere egnede og differensierte boliger for personer med funksjonsnedsettelse og utviklingshemming.

Byggeprogrammet legger til grunn et prosjekt med om lag 8-10 samlokaliserte boliger med personalbase for heldøgntjenester og nødvendige fellesfunksjoner. Det tas sikte på en løsning der flere i målgruppen kan eie egen bolig, samtidig som kommunen skal ha nødvendig fleksibilitet og tildelingsrett.

Prosjektet skal i første omgang søkes realisert gjennom en OPS-lignende modell, der kommunen undersøker om markedet kan tilby et egnet nøkkelferdig prosjekt. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende løsninger, må andre alternativer vurderes. Byggeprogrammet er derfor utformet på et overordnet nivå og er ikke knyttet til en endelig tomt eller detaljert bygningsløsning på nåværende tidspunkt.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og formål

Bakgrunnen for saken er et innbyggerinitiativ fra pårørende til personer med utviklingshemming, med ønske om etablering av samlokaliserte boliger med heldøgntjenester sentralt på Skodje. Det er pr. i dag registrert interesse fra om lag 8-10 aktuelle personer i målgruppen.

Prosjektet skal bidra til å dekke behovet for et mer egnet og langsiktig botilbud for personer med utviklingshemming. Samtidig skal løsningen understøtte forsvarlig tjenesteyting, god drift og hensiktsmessige arbeidsforhold for ansatte.

Prosjektet er forankret i kommunens **Handlings- og økonomiplan 2026-2029**, vedtatt 13.11.2025 samt **Boligosial plan 2025–2035** for Ålesund kommune, vedtatt 13.11.2025. Boligosial plan viser at kommunen har behov for flere egnede og differensierte boliger for personer med funksjonsnedsettelse og utviklingshemming, og at deler av dagens boligmasse er gamle, spredt og lite egnet til formålet.

Innhold i prosjektet

Det legges til grunn at prosjektet skal omfatte 8–10 boenheter tilrettelagt for personer med utviklingshemming. Boenhetene skal være selvstendige og fullverdige boliger. Det er ønskelig med en kombinasjon av 2-roms og 3-roms leiligheter i størrelsesorden ca. 55–65 m².

Boligene skal planlegges i tråd med relevante føringer fra Husbanken og «*Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsboliger*». De skal utformes slik at de kan fungere over tid og tilpasses endrede behov.

Det skal legges til grunn et prinsipp om likeverdige boliger for alle beboere. Leilighetene skal i utgangspunktet ha om lag samme standard, funksjon og arealramme. Samtidig må det aksepteres enkelte variasjoner i planløsning, plassering og mindre avvik i areal som følge av

byggets utforming. Det må også kunne gjøres nødvendige tilpasninger i enkelte boliger der dette er begrunnet i behov for hjelpemidler eller andre særskilte funksjonelle behov.

Prosjektet skal videre omfatte personalbase for heldøgnsbemanning, nødvendige personalfasiliteter, aktivitets- og sosialarealer, samt tilstrekkelig bod- og lagerareal for hjelpemidler og utstyr.

Eierform og gjennomføringsmodell

Et sentralt mål i prosjektet er å legge til rette for at flere i målgruppen kan eie egen bolig. Prosjektet skal derfor i utgangspunktet utvikles med sikte på at boligene kan eies av beboerne selv, mens Ålesund kommune skal ha tildelingsrett, for eksempel gjennom en borettslagsmodell.

Samtidig må det tas høyde for at ikke alle boligene nødvendigvis blir solgt ved ferdigstilling. For å sikre nødvendig fleksibilitet åpnes det derfor for at kommunen, dersom det vurderes hensiktsmessig, kan kjøpe boliger i prosjektet. Det kan også være aktuelt å leie ut boliger midlertidig, med sikte på senere videresalg til personer i målgruppen.

Prosjektet skal i første omgang søkes realisert gjennom en OPS-lignende modell, der kommunen undersøker om markedet kan tilby et egnet nøkkelferdig prosjekt. Dersom markedet ikke tilbyr tilfredsstillende løsninger, må kommunen kunne vurdere andre alternativer. Dette kan blant annet omfatte ny eller justert markedsavklaring, bruk av kommunal tomt eller annen gjennomføringsmodell.

Det åpnes også for at botilbudet kan inngå som del av et større utbyggingsprosjekt, for eksempel i kombinasjon med annen boligbebyggelse eller andre formål, forutsatt at løsningen samlet ivaretar prosjektets mål, målgruppens behov, krav til kvalitet, funksjonalitet, økonomi og forsvarlig tjenesteyting. En slik integrering må ikke svekke botilbudets identitet, tilgjengelighet, trygghet eller muligheten for hensiktsmessig organisering av personalbase og tjenester.

Kommunen disponerer en aktuell tomt på gbnr. 523/193 mellom Skodje omsorgssenter og omsorgsboligene i Ådalen allé 6. Tomten vurderes som strategisk viktig for framtidige tjenesteformål og ønskes i utgangspunktet beholdt som reserve. Dersom markedet ikke responderer med egnede prosjekter, kan bruk av kommunal tomt vurderes i den videre prosjektutviklingen.

Forholdet til anskaffelsesregelverket

Gjennomføringsmodellen må vurderes opp mot regelverket for offentlige anskaffelser. Det legges til grunn at kjøp av boliger, dersom vilkårene er oppfylt, kan gjennomføres i tråd med unntaket i anskaffelsesforskriften §2-4 bokstav a. Etter bestemmelsen gjelder anskaffelsesloven og anskaffelsesforeskriften ikke for kontrakter om erverv eller leie av jord, eksisterende bygninger eller annen fast eiendom, eller om rettigheter til slik eiendom.

Det er en forutsetning at prosjektet som velges, ikke kan karakteriseres som en bygge- og anleggskontrakt, jf. anskaffelsesforskriften § 4-1. Som følge av dette vil Ålesund kommune ikke stille detaljerte krav til prosjektet. Det er likevel en forutsetning at boligene oppfyller Husbankens krav og føringene i *Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsboliger*, slik at prosjektet kan være aktuelt for investeringstilskudd.

Virkninger for tjenestetilbud og boligmasse

Prosjektet vil kunne bidra til en mer hensiktsmessig organisering av tjenestene ved at bemanning og oppfølging samles rundt samlokaliserte boliger og en felles personalbase. Dette vil gi bedre driftsmessige løsninger og faglig samarbeid.

For beboere som i dag bor i kommunale boliger som ikke er godt nok tilpasset behovet, kan prosjektet gi et mer egnet botilbud. Samtidig kan det frigjøre eksisterende kommunale boliger. Disse kan senere vurderes benyttet til boliger med behov for punkttjenester, ordinær utleie eller eventuelt vurderes solgt. Videre disponering må avklares i det videre arbeidet.

Økonomiske / juridiske / andre driftsmessige og organisatoriske konsekvenser:

Det presiseres at investeringskalkylen ikke vedlegges høringssaken. Av hensyn til konkurransen i prosjektets anskaffelse vil prosjektbudsjettet bli framlagt i eget vedlegg først i saken til behandling i styret for Ålesund kommunale eide KF (ÅKE), og deretter i saken til kommunestyret. Vedlegget unntas offentlighet frem til konkurransen er gjennomført.

Ålesund kommune har i handlings- og økonomiplan 2026–2029 vedtatt en samlet kostnadsramme på 302 MNOK (2026-kroner) for nye botilbud i OPS-modell. Tiltaket omfatter flere prosjekter av samme hovedmodell som Daaetunet. Nytt botilbud på Skodje inngår som ett av prosjektene som skal utvikles innenfor denne satsingen.

Prosjektets økonomiske modell må avklares nærmere i den videre utviklingen. Det legges til grunn at ÅKE skal kunne søke om investeringstilskudd og lån fra Husbanken. Videre må det innhentes forhåndsuttalelse fra Skatteetaten om merverdiavgiftsmessige forhold, herunder spørsmål om kompensasjon, refusjon og justeringsrett.

Et sentralt premiss for prosjektet er at kostnadsnivået må holdes så lavt som mulig, slik at boligene blir økonomisk tilgjengelige for målgruppen. Det må derfor arbeides videre med kjøpesum, finansieringsmuligheter og organisering i dialog med brukergruppen, avdeling for utleie og stønad, Husbanken, Statsforvalteren og andre relevante aktører. Samtidig må den enkelte kjøper selv vurdere om vedkommende har økonomisk grunnlag for å kjøpe bolig.

Samlokalisering kan, i tillegg til å gi en mer hensiktsmessig organisering av tjenestene, gi bedre ressursutnyttelse, særlig på natt. Dette kan bidra til lavere driftskostnader sammenlignet med dagens organisering. Ettersom omfanget av framtidige vedtak ikke er endelig avklart, er anslaget beheftet med usikkerhet. På nåværende tidspunkt vurderes et realistisk innsparingspotensial å være i størrelsesorden 2–8 mill. kroner per år.

Når det gjelder personalbase, foreligger det flere mulige løsninger. Kommunen kan enten kjøpe arealet som skal benyttes til personalbase, eller borettslaget kan eie arealet og leie det ut til kommunen. Endelig løsning må vurderes senere i prosjektet.

Fremdriftsplan for prosjektet

Byggeprogrammet planlegges behandlet i kommunestyret 12. november 2026. Med utgangspunkt i dette legges det opp til en videre prosess i fem hovedfaser.

Fase	Innhold	Foreløpig tidspunkt
1	Vedtak av byggeprogram og oppstart av markedsavklaring	2. halvår 2026
2	Markedsavklaring	1. halvår 2027
3	Avtaleinngåelse	2. halvår 2027
4	Gjennomføring og realisering	1. halvår 2028
5	Ferdigstillelse, overtakelse og klargjøring for innflytting	1. halvår 2030

Fremdriftsplanen er overordnet og bygger på dagens kunnskapsgrunnlag. Framdriften må tilpasses nødvendige avklaringer, markedsrespons og videre valg innenfor den vedtatte gjennomføringsmodellen.

Konklusjon med grunngiving:

Konklusjon blir skrevet etter gjennomførte innspill/høringsrunder.

Bjørnar Helland
dagleg leiar