

Invitasjon til markedsdialog – nytt bofellesskap med heldøgns omsorg på Brekstad



ØRLAND
KOMMUNE

02-07-2026



Innhold

1	Generelt om dialogen.....	3
1.1	Dialogen gjelder	3
1.2	Oppdragsgiver.....	3
1.3	Overordnet plan for dialogen.....	3
1.4	Formål med dialogen	4
1.5	Hvordan dialogen gjennomføres.....	4
1.6	Tema for dialogen.....	4
1.7	Forbehold	5
1.8	Videre prosess.....	5
1.9	Taushetsbelagte opplysninger	5
2	Oppdraget.....	6
2.1	Bakgrunn for oppdraget	6
2.2	Om beliggenhet	6
2.3	Økonomiske rammer.....	6
2.4	Krav til innhold i bofellesskapet	7

1 Generelt om dialogen

1.1 Dialogen gjelder

Ørland kommune inviterer til markedsdialog med entreprenører, rådgivere og eiendomsutviklere knyttet til videre utvikling av et bofellesskap for personer med ulike funksjonsnedsettelser med heldøgnsomsorgstjenester. Formålet er å innhente innspill om mulige gjennomføringsmodeller, samarbeid, ansvar, risiko, markedets interesse og hvordan prosjektet best kan realiseres, samt komme i kontakt med aktuelle utbyggere som har mulige prosjekter.

Kommunen ønsker særlig innspill fra aktører som har erfaring med utvikling og gjennomføring av tilsvarende boligprosjekter, gjerne i samspill mellom private og offentlige interesser.

1.2 Oppdragsgiver

Ørland kommune ligger på Fosenhalvøya i Trøndelag og har om lag 10 700 innbyggere. Generell informasjon om kommunen finnes på www.orland.kommune.no. Ørland kommune omtales heretter som oppdragsgiver.

Enhet for samfunnsutvikling i Ørland kommune gjennomfører større utviklingsprosjekter og representerer oppdragsgiver i anskaffelsen.

Prosjektleder: Rolf Roodbol

1.3 Overordnet plan for dialogen

Publisering av dialoggrunnlag	Uke 27 - 2026
Frist for innspill:	28. august - 2026
Eventuelle dialogmøter:	fortløpende Uke 33-38 - 2026

Vi gjør oppmerksom på at planen er tentativ. Eventuelle endringer vil bli kommunisert til deltakerne på egnet måte.

1.4 Formål med dialogen

Dialogen skal gi kommunen bedre innsikt i markedet og belyse muligheter og utfordringer knyttet til utvikling og realisering av prosjektet. Innspillene kan blant annet brukes til å vurdere prosjektets organisering, tomteutnyttelse, samarbeidsformer, ansvarsdeling, økonomiske rammer og eventuell senere anskaffelsesstrategi.

Kommunen understreker at formålet er å få kunnskap og perspektiver fra markedet, og ikke å innhente bindende tilbud eller etablere kontraktsforpliktelser i denne fasen.

1.5 Hvordan dialogen gjennomføres

Dialogen kan gjennomføres skriftlig, digitalt eller i fysiske møter. Kommunen ønsker at første innspill fra aktørene gis skriftlig. Innspill sendes som melding i kommunikasjonsmodulen i Mercell.

Eventuelle spørsmål til dialoggrunnet eller behov for presiseringer kan meldes skriftlig innen oppgitt frist. Kommunen kan velge å sammenstille og dele generelle avklaringer med alle deltakere dersom det vurderes som hensiktsmessig.

Etter gjennomført dialog vil kommunen vurdere mottatte innspill og bruke disse i det videre arbeidet med prosjektet.

Kommunen vil selv avgjøre hvordan den videre prosessen skal innrettes. Deltakere i dialogen kan bli invitert til ytterligere avklaringer dersom det anses hensiktsmessig.

1.6 Tema for dialogen

Kommunen ønsker særlig innspill til disse temaene:

- Hensiktsmessig organisering og gjennomføring av prosjektet, herunder aktuelle samarbeids- og kontraktsmodeller.
- Om det finnes planlagte bygg eller prosjekter som kan egne seg for målgruppen, eller hvor bofellesskapet kan inngå som en del av løsningen, samt markedets interesse for prosjektet og hvilke forutsetninger som bør være avklart.
- Mulige modeller for utvikling, finansiering, eierskap og gjennomføring.
- Fordeling av ansvar og risiko mellom kommunen, private aktører og beboere, herunder rollefordeling og eventuelle garantier.
- Hvordan prosjektet kan gjøres attraktivt og gjennomførbart for relevante markedsaktører.
- Økonomiske vurderinger, herunder investeringsramme, tilskudd og momskompensasjon.
- Tomtestørrelse på 2,1 mål eller alternative tomter i Brekstad sentrum.

Innspillene trenger ikke følge et bestemt format, men bør være konkrete og relevante for videre arbeid.

1.7 Forbehold

Oppdragsgiver tar forbehold om:

- Kommunen forbeholder seg retten til å avlyse, endre eller avslutte dialogprosessen dersom det foreligger saklig grunn.
- Dialogen medfører ingen forpliktelse for kommunen til å gjennomføre en senere konkurranse, inngå avtale eller velge en bestemt gjennomføringsmodell.
- Innspill fra markedet kan bli brukt som grunnlag for videre utvikling av prosjektet, innenfor rammene av gjeldende regelverk.

1.8 Videre prosess

Aktuelle modeller for videre arbeid kan bestå av men er ikke begrenset til:

- Erverv av fast eiendom i henhold til FOA §2-4 bokstav a
- Bygge i kommunal regi gjennom:
 - Samspillsentreprise
 - Skisseprosjekt/forprosjekt + totalentreprise

1.9 Taushetsbelagte opplysninger

Oppdragsgiver har taushetsplikt etter forvaltningsloven § 13. Dette gjelder blant annet opplysninger om tekniske innretninger, fremgangsmåter og drifts- eller forretningsforhold som det av konkurransemessige hensyn er viktig å hemmeligholde.

Oppdragsgiver har et selvstendig ansvar for å vurdere om opplysninger er omfattet av taushetsplikten.

2 Oppdraget

2.1 Bakgrunn for oppdraget

Ørland kommune er blitt kontaktet av en foreldregruppe med barn som har funksjonsnedsettelse. Barna vil etter hvert nå voksen alder og få behov for tilrettelagte boliger. Foreldrene har gått sammen med mål om å etablere et privat bofellesskap, hvor ungdommene kan flytte inn når de fyller 18 år. Det er planlagt at bofellesskapet skal inkludere fasiliteter for kommunens omsorgspersonell, blant annet en personalbase. Ungdommene har ulike funksjonsevner, noe som innebærer behov for individuell tilpasning av boligene.

Foreldrene har engasjert kommunen for bistand i prosjektgjennomføringen, blant annet knyttet til muligheter for tilskudd fra Husbanken og merverdiavgiftskompensasjon. Kommunen vil være byggherre og selge eierandeler til beboerne når prosjektet er ferdigstilt.

Den endelige juridiske formen for fellesskapet er ennå ikke besluttet (borettslag eller boligsameie).

2.2 Om beliggenhet

Foreldregruppen har stilt krav om at prosjektet skal være sentrumsnært på Brekstad. Prosjektet kan bygges på en tomt som kommunen planlegger å disponere til prosjektet (ca. 2,1 mål), på en alternativ tomt eller på utbyggers tomt.

Bofellesskapet kan plasseres i eget bygg på én til to etasjer. Alternativt kan det inngå som en del av et større sameie. I så fall er det viktig at bofellesskapet er tydelig atskilt fra resten av sameiet, for eksempel ved plassering i første etasje.

2.3 Økonomiske rammer

Investeringsveien til de enkelte deltakerne i prosjektet er foreløpig ikke kartlagt. Husbanken beskriver på sine nettsider at mulig lånebeløp for denne målgruppen kan være 2,1 mill. kroner.

I tillegg kan prosjektet være aktuelt for tilskudd fra Husbanken og merverdiavgiftskompensasjon. Tilskuddet fra Husbanken er oppgitt til kr 1 922 000. Dette gir en foreløpig samlet ramme på om lag 4 mill. kroner ekskl. mva. per boenhet.

Kommunen skal leie personalbase, og det forutsettes at leieinntekter til bofellesskapet dekker disse kostnadene.

2.4 Krav til innhold i bofellesskapet

Bofellesskapet vil bestå av 7–10 boenheter. I første omgang ønsker kommunen å planlegge for 10 selvstendige enheter.

Prosjektet har hentet inspirasjon fra blant annet «Huset mitt» i Tønsberg, som bygger på lignende prinsipper, samt prosjektet «Kompisbrygga» i Levanger.

Boligen er tiltenkt å bestå av tre soner:

- Felles areal:
 - Stue, spisestue, kjøkken
 - Toalett til besøkende
 - Renholdsrom
 - Bod
 - Sportsbod
 - (tekniske rom)
- Privat areal (10 boenheter)
 - Soverom
 - Bad
 - Stue / kjøkken
 - Bod
 - Sportsbod
- Ansattbase (25 ansatte, ca. 6 samtidig)
 - Garderobe
 - Personalrom
 - Rom til hvilende nattevakt
 - Kopi/lager
 - Kontor for leder
 - Medisinrom
 - Møte/samtalerom

Beboerne har ulike funksjonsnedsettelse og ulike behov for tilrettelegging. Det anslås at om lag 30 prosent av brukerne vil ha behov for særskilt tilrettelegging utover ordinære krav til universell utforming. De øvrige vil ha behov for ordinær universell utforming. Det vil også være behov for ekstra lydisolering.

Boligen skal tilfredsstille krav fra Husbanken.