



Figur 1: Bilde frå bustadkvelden "HEIM" i Utgard

Lom kommune – Kulihaugen

Undertittel: Oppfølging av GNIST-prosjektet
Sluttrapport til Husbanken

Tilskuttsmottakar: Lom kommune
Sluttrapporten er levert 15. november 2024

Innhald

1	Samandrag	3
2	Introduksjon:.....	4
3	Prosess og arbeidsmetodikk	4
4	Resultat og gjennomføring:	5
4.1	Pilotering av tomt, felles strategidokument og bruk av sesongbustadar:	5
4.1.1	Juridisk vurdering	6
4.1.2	Spørjeundersøking	6
4.1.3	Kartlegging og bustadmarknadsanalyse	7
4.1.4	Reguleringsplan	7
4.1.5	Skisseforslag HDO på Allstad si tomt	8
4.1.6	Skisseforslag, kommunale bustadtomter	8
4.1.7	Dialog opp mot andre private aktørar	9
4.1.8	Kvalitetsprogram	9
4.1.9	Minihus-satsing.....	9
4.1.10	HEIM 2024 – Bustadkveld i Lom.....	11
4.2	Tverrsektorielt og regionalt samarbeid.....	12
4.3	Kva har vi ikkje levert på?	14
5	Vegen vidare.....	14
6	VEDLEGG:.....	16

1 Samandrag

Lom kommune har arbeidd vidare med Kulihaugen i 2023 og 2024, i samarbeid med Natural State og den andre grunneigaren Clemens Eiendom (no Allstad). Vi har no kome eit steg vidare, men det er framleis eit stykke til mål. I 2023 fekk vi 800 000 kr frå Husbanken, som har delfinansiert den vidare prosjektutviklinga og samarbeidet. Clemens har også bidrege til delfinansiering av reguleringsplanarbeidet.

Vi fekk tilskot frå Husbanken til å sjå på fire hovudområde:

- Felles strategidokument for samskaping
- Pilotering av tomt med variert bustadtypologi
- Sambruk av sesongbustadar utanom sesong
- Tverrsektorielt samarbeid

Kva har vi gjort?

Vi har arbeidd tett i ei tverrfagleg arbeidsgruppe med ulike avdelingar i kommunen, grunneigarar, utbyggjarar, arkitektar og planleggjarar for å konkretisere ideane frå Gnist i ein reguleringsplan. Bustadkonferansen "HEIM 2024" og regionalt samarbeid i Nord-Gudbrandsdalen styrkte bustadfokuset i regionen og vart gjennomført med bidrag frå mellom anna Husbanken og Distriktssenteret. Ein omfattande spørjeundersøking blant Lom-innbyggjarane gav verdifull innsikt i preferansar for bustadkjøp og utleige. I tillegg vart alle ledige tomter i Fossbergom kartlagde og samla i ein bustadmarknadsanalyse. Det vart arbeidd med å finne moglege modellar for burettslag som kan tilpassast dei ulike bustadkonseptane, og korleis ein kan nytte Husbank-midlar til realisering.

Kva er resultatet?

Ein reguleringsplan med kvalitetsprogram som, med nokre justeringar, kan sendast til politisk behandling. Fleire visualiserte skisseprosjekt for bustadar på Kulihaugen, samt eit skisseforslag til minihus på Lien-tomta. Kunnskapsbasert grunnlag om bustadsbehov og -ynske har bidrege til fokus på bustadar i kommunen, og det er ein satsing på fleire kommunale bustadar.

Kva gjenstår?

Det er framleis fleire forhold som krev politiske avklaringar, og kommunestyret har bedt om ei ytterlegare utgreiing av konsekvensar og risiko, fleire alternativ til byggbare tomter, eller avgrensa utbygging på Kulihaugen. Kommunen planlegg vidare utgreiing av Kulihaugen-tomta og treng nødvendige politiske avklaringar før ein gjer siste endringar i reguleringsplanforslaget og sender det til politisk behandling.

Vi takkar Husbanken for støtta og rettleiinga i prosjektet, som har bidrege til å styrkje bustadtilbodet i Lom.

2 Introduksjon:

Etter å ha vore GNIST-kommune i 2022 hadde Lom kommune eit særleg stort fokus på bustadutvikling. GNIST var eit innovasjonsarbeid som ga oss i Lom kommune ein felles retning og eit felles grunnlag å jobbe ut i frå. Men; det føregjekk over ei kort, intens periode, og det var jo berre starten på eit utviklingsarbeid. Kommunen såg derfor raskt at det ville vere behov for ressursar og kapital til neste fase, der dei ulike ideane vart jobba med ned i detalj. Dette var noko av bakgrunnen til at vi søkte om tilskot frå Husbanken si støtteordning "Bustadutvikling i distriktet".

I søknaden vår tok vi utgangspunkt i fire ulike tilnærmingar som vi ville dykke djupare ned i. Dei fire punkta var:

1. Felles strategidokument som grunnlag for samskaping
2. Pilotere ei tomt med eit stort bustadmangfold i typologi og eigarform
3. Multifunksjon og sambruk av sesongbustadar utanfor sesong
4. Tverrsektorielt og regionalt samarbeid

Fleire av punkta heng nøye i saman, så i staden for å gå gjennom kvart enkelt punkt vil vi si noko om det som har vorte gjennomført av prosessar og tiltak i løpet av prosjektperioden, og kva vi ikkje har lykkast med å oppnå / levere på.

3 Prosess og arbeidsmetodikk

I prosjektet har det vore mange eksterne partnerar med, og vi har måtte tilpassa arbeidsmetodikken deretter.

Her er nokre av dei som har vore involvert:

- Natural State: prosessveiledarar og designbyrå
- Asplan Viak: planfagleg kompetanse
- Opplysningsvesenets fond / Clemens Eigedom (som nå har bytta namn til Allstad): grunneigar, kultur- og næringsutviklar over heile landet
- Konsept Pluss: Spesialisert på helse- og omsorgskonsepter
- Griff Arkitektur: Har utarbeidd skisseteikningane på vegne av Alstad

Husbanken og Distriktssenteret har vi også hatt mykje dialog med, særleg i periodar. I tillegg er bustadutvikling eit fagfelt som strekk seg utover silotenkinga, og derfor har det vore behov for ei god involvering også internt i eigen organisasjon, både administrativt og opp mot politisk nivå. Her er to av tiltaka vi gjorde for å sikre ein god arbeidsmetodikk:

Arbeidsgruppe:

Det vart oppretta ei intern arbeidsgruppa som hadde faste møtetidspunkt kvar torsdag i kalenderen. Bygg / eigedom, helse, plan og næring var representert fast i arbeidsgruppa. På den måten klarte vi å oppretthalde ein god framdrift, og det vart enklare for eksterne aktørar å planlegge møte med oss når dei hadde eit fast tidspunkt å forhalde seg til. Å finne møtedato / tidspunkt som passa for alle var noko vi brukte altfor mykje tid på i starten.

I tillegg til den interne gruppa hadde vi mange møter der Konsept Pluss, Alstad (da Clemems), Griff og Asplan Viak deltek.

Teamskanal: Det vart oppretta to teamskanaler for å sikre god informasjonsflyt og redusere antall e-postar. Den eine var til internt bruk (felles saksframlegg etc.), mens den andre var til alle, inklusiv dei eksterne aktørane. Alle dokument, skisser etc. vart lagt inn hit, slik at alle hadde tilgang til dei nyaste dokumenta. Opptak av samtalar vart også lagt inn hit, i dei tilfella der folk ikkje hadde anledning til å stille i digitale møter.

Teams vart generelt eit viktig arbeidsverktøy for oss, sidan store geografiske avstandar gjorde det lite aktuelt å sitte saman fysisk særleg ofte.

4 Resultat og gjennomføring:

4.1 Pilotering av tomt, felles strategidokument og bruk av sesongbustadar:

Det vi har brukt absolutt mest tid på i denne prosessen er pilotering av tomt, noko som var ein naturleg forlenging av GNIST-prosjektet. Lom kommune har nemleg att berre ei stor bustadtomt i administrasjonssenteret Fossbergom, ei tomt som på folkemunne blir kalla Kulihaugen. Her er det to grunneigarar, Lom kommune og Allstad. I 2023 vart det løyvd midlar til å sette i gong ein reguleringsplan på tomta, og parallelt med denne prosessen har vi planlagt kva tomta bør brukast til. Målet har heile vegen vore å få til eit mangfaldig bustadområde som kan passe for ulike målgrupper, og komplementere det bustadtilbodet som finst i Lom i dag.

Det har m.a. vore jobba ned på detaljnivå med skissering av omsorgsbustadar for heildøgnsomsorg (HDO-er) på tomta, i form av ein borettslagmodell der Allstad står som byggherre, og kommunen overtek eit ferdig konsept.



Figur 2: Skisser frå Kulihaugen, omsorgsbustadar

Ved å selje dette direkte ut til innbyggjarar med vedtak (gjennom borettsandelar) er grunnideen at kommunen kan få på plass eit betydeleg antall bustadar for heildøgnsomsorg, utan at det vil belaste kommunebudsjettet. Det siste punktet forutsett at kommunen lykkast med å selje ut andelane. Kommunen kan også velje å kjøpe andeler og bruke det til utleige, men dei har ikkje anledning til å kjøpe alt sjølv (dette er avgrensa gjennom borettslagloven). Sjå elles vedlegg. Dette utløste ein del spørsmål, som vi i tur og orden prøvde å svare ut:

- Kva er risikoen for at kommunen ikkje for solgt borettslagsandelane?
Det er ikkje beint fram å selje desse i eit ordinært marknad, sidan årsaka til at dei er såpass rimelege i pris er pga. tilskot frå Husbanken.
- Kva skjer den dagen bustadane skal selgast vidare? Kva er andrehåndsverdien?
- Kva var folk villige til å betale?
- Kor mange var villige til å kjøpe seg ein borettslagandel i den siste delen av livet?
Har dei råd til det?
- Korleis stiller denne modellen seg med tanke på offentlege anbudsprosessar?
- Korleis skulle kommunen utnytte resten av tomta dersom det vart bygd HDO-bustadar på delar av den? Og sidan kommunedelplanen har eit krav om rekkefølgebestemmelse og høg utnyttelsesgrad – kva skulle kome fyrst og sist, og kor høg utnyttelsesgrad kunne vi ha før bustadane ikkje vart attraktive lenger?
Kort fortalt – kva slags bustadar var folk i Lom interessert i å kjøpe / leige?
- Sidan reguleringsplanlegginga gjekk parallelt oppdaga vi også nye moment på tomta som gjorde at vi måtte regulere skissene undervegs. M.a. går det ein VA-leidning tvert over den eine tomta, og nokre av skissene frå det opprinnelege GNIST-prosjektet ville vere vanskeleg å gjennomføre på grunn av bratt terreng / skråning.
- Kor stor var støyproblematikken på tomta, og var det også eit støv/luftproblem basert på at Ottadalen Mølle ligg på andre sidan av tomta?

Alle desse spørsmåla (og mange fleire) resulterte i eit omfattande arbeid for å finne gode svar.

Dette var blant tinga som vart gjennomført:

4.1.1 Juridisk vurdering

Advokatfirmaet Thallaug vart engasjert for å gjere ei juridisk vurdering knytt til samarbeidet med Alstad, med særleg fokus på offentleg innkjøpsreglement. Her fekk vi mange gode vurderingar som gjorde at kommunen kunne gå vidare med planlegginga, samtidig som at vi vart bevisst på ein del fallgruver som vi måtte unngå.

Sjå vedlegg.

4.1.2 Spørjeundersøking

Sjølv om det vart gjort ein god del innsiktsarbeid i den fyrste GNIST-rapporten, så mangla vi ei kvantitativ undersøking som kunne tydeleggjere kva ei større del av befolkninga i Lom tenkte om framtidige bustadkjøp. Vi var særleg interessert i å finne ut om folk var mest interessert i utleige eller kjøp, kor mykje dei var villige til å betale og kor stor del av befolkninga som såg på andre bustadformer enn einebustad som aktuelle.

Med det som grunnlag utarbeidde vi ei spørjeundersøking som vart sendt ut via SMS, og der vi kom opp i ein imponerende svarrespons på over 800 respondentar (Lom har 2200 innbyggjarar totalt). Resultat av spørjeundersøkinga var ikkje berre av interesse for oss, men ga også private

aktørar eit betre grunnlag for å planlegge sine bustadar.

Andre distriktskommunar har også vore interessert, fordi mange av svara sannsynlegvis har overføringsverdi til andre distriktskommunar.

Resultatet av spørjeundersøkinga ligg vedlagt, og er også å finne på www.kulihaugen.no

4.1.3 Kartlegging og bustadmarknadsanalyse

Ein av argumenta mot å ikkje ta i bruk Kulihaugen som bustadområde (sjølv om det er avsett i arealplanen), er at det er dyrka mark. Det gjer at det heile vegen har dukka opp spørsmål knytt til alternative tomteareal. Dersom vi ikkje skal bruke Kulihaugen, kva er da alternativet?

Dette leda oss fram til behovet for å gå gjennom alle potensielle tomter for bustadutvikling nær Fossbergom, og ei vurdering knytt til hvilke tomt som egner seg til kva. Dette har gitt oss eit godt grunnlag for vidare arbeid, sjølv om noko av kartlegging (ledige tomter) vil vere dynamisk og innhelde ein del ukjente variablar. Sjå vedlegg for meir info (boligmarkedsanalyse).



Figur 3: Analyse regulert tomtereserve og mulig ekstra potensiale

4.1.4 Reguleringsplan

Ein tilnærma ferdig reguleringsplan for Kulihaugen til fyrste gongs høyring

. Det er lagt ned eit stort arbeid i reguleringsplanen, som pr. dags dato er sett på vent.

Bakgrunnen er at kommunestyret vedtok at dei ville ha ytterlegare utgreiningar for å unngå nedbygging av dyrka jord. Det er derfor usikkert når reguleringsplanen og kvalitetsprogrammet blir sendt ut på fyrste gongs høyring, men grunnlaget ligg klart.

[Det er mogleg å lese meir om reguleringsplanprosessen her:](#)

Sjå elles 3.1.8 Kvalitetsprogram for meir info om korleis reguleringsplan og kvalitetsprogram heng saman.

4.1.5 Skisseforslag HDO på Allstad si tomt

Ei rekke skisseforslag knytt til HDO-bustadar, tilpasse seg til lokale forhold. [Dei siste skissene kan lastes ned her:](#)

Dette har vorte presentert for innbyggjarar på bustadkvelden i Utgard (HEIM) og for politisk nivå med både formannskapet, levekårsutvalet og samfunnsutvalet. Det har også vore møter internt der administrasjonen har vore representert på tvers av ulike fagfelt, for å sikre at ei eventuell utbygging svarer til behova. Det har vorte gjort ein del justeringar undervegs, m.a. etter at vi fekk utarbeidd ei ny støyfagleg vurdering på Kulihaugen.

Det som vi har brukt mest tid på er å vurdere borettslagmodellen opp mot lokale forhold. Dette er ein modell som vi i distrikts-Norge har relativt liten erfaring med, og som også kan justerast på mange ulike måtar. Sjå notat om andelsbustadar og forskjellen på burettslag / sameie i vedlegga. Vi hadde også eit møte med Alstadhaug kommune, som hadde kome lenger i sitt prosjekt enn Lom. Det var nyttig å dele erfaringar og problemstillingar med dei. Les meir om dette her: <https://clemenseiendom.no/aktuelt/alstadhaug-forst-ut-av-startblokkene/>

4.1.6 Skisseforslag, kommunale bustadtomter

Skisseforslag som kommunen sjølv har utarbeidd for "sin del" av Kulihaugen, altså den øvre delen. Kommunen har også utarbeidd ei rekke skisseforslag på andre tomteareal i sentrum. [Desse kan sjåast her:](#)

Øvre Kulihaugen – skisseprosjekt 1



Figur 4: Kommunal skisse for øvre del av Kulihaugen

4.1.7 Dialog opp mot andre private aktørar

Det har også vorte jobba opp mot private aktørar for å sjå på resten av Allstad sin tomtereseerve på Kulihaugen, og kva det kunne vere kommersielt interessant å bygge der.

Deler av dette arbeidet vart ramma av at Boligpartner gjekk konkurs i april 2024, og ein har derfor ikkje konkrete skisser på korleis dette kunne sett ut (utover det som ligg i GNIST-rapporten frå 2022).

4.1.8 Kvalitetsprogram

Det har vorte jobba med eit overordna strategidokument (kvalitetsprogram) som skulle legge nokre overordna føringar for bustadutvikling på tomta Kulihaugen, utan at det er juridisk bindande som i ein reguleringsplan. Det har vore til dels krevjande å finne forma på dette dokumentet, da dette er litt uvanleg å bruke i ein distriktskontekst. Vi landa på at alt som kunne sikrast i føresegnene burde bli det, og at kvalitetsprogrammet skulle vere eit dokument som ga grunnlag for ein dialog heller enn fastsatte krav, men som tydeleg viste kommunens forventningar til utbyggjar. Forslag ligg vedlagt.

4.1.9 Minihus-satsing

Lom kommune har ei stor utfordring med at mange av utleigebustadane blir "låst opp" til turistutleige frå mai til september. Dette bidreg til at dei som vil bu her på heilårsbasis slit med å finne seg ledig bustad, og sesongtilsette slit enda meir. Dette gjer det enda meir krevjande å rekruttere personell innanfor både privat og offentleg sektor.

Basert på dette vart det sett i gong eit pilotprosjekt for å kjøpe inn fire brukte minihus som kunne plasserast på det som lokalt blir kalla "Lien-tomta". Dette er ei kommunal tomt som har stått ledig over tid, og som ligg i nærleiken av helseheimen. Ideen var derfor å teste ut om minihus kunne fungere som ein utleigebustad til helsepersonell på sumarstid, og som utleigebustad for andre grupper resten av året.

Det vart jobba intenst med planane før sumarsesongen i 2024.

Vi fekk utarbeidd planteikningar, sendt nabovarsel, utarbeidd prisoverslag / budsjett og innhenta priser på aktuelle minihus. Vi var også i dialog med konkrete seljarar.

Kommunedirektøren innstilte på å løyve 4 millionar til dette pilotprosjektet, men kommunestyret valgte å ikkje gå vidare med ideen.

Lom vurderer å kjøpe minihus for inntil 4 millionar kroner



Bildetekst: Utsnitt frå lokalavisa Fjuken



Figur 4: Planteikning, minihus-satsing i Lom

4.1.10 HEIM 2024 – Bustadkveld i Lom

For å sette bustadutvikling i fokus tok kommunen initiativ til ei bustadkonferanse / ein bustadkveld i både 2023 og i 2024. Målet var å synleggjere alt som faktisk føregår innanfor bustadutvikling i Lom, av både private og kommersielle tiltak, samt skape ein møteplass mellom innbyggjarar og utbyggjarar. I 2024 bytta vi namn frå bustadkonferanse til bustadkveld, og la også til namnet "HEIM" i marknadsføringa. Vi la opp til eit program der ulike aktørar fekk presentere seg frå scena, og deretter var folk fri til å gå rundt på stand etterpå og stille spørsmål / prate med utbyggjarar og kommunen.

Her er programmet for bustadkvelden i 2024:

HEIM 2024
- Bustadkveld i Lom

Onsdag 22. mai frå kl. 18 - 21 inviterer Lom kommune alle interesserte til ein bustadkveld i Utgard.

PROGRAM:
Frå 18 - 20.15:

- Velkommen v/ Lom kommune
- "6899 til eg dør" – om unge vaksne, bustaddraumer og bustadval i distrikta v/ Distriktssenteret
- Resultata frå bustadundersøking i Lom v/Natural State
- Utbyggingsprosjekt i kommunal regi v/ Lom kommune
- Verkemidlar for byggebransjen og for privatpersonar v/Husbanken
- Reguleringsplan for Kulihaugen v/ Lom kommune
- Borettslag for eldre v/ Konsept Pluss
- Prestgardlåver som ein arena for samfunnsutvikling v/Clemens Eiendom / OVF
- Ledige tomter og nye planar på Gjeisarjordet v/ Thorstein Steinehaugen (Jotunheimen bygg) og Espen Kolden

Dei fyrste to timane vil det bli innlegg frå scena, mens den siste timen er avsett til dialog og stands.

Frå ca. 20.15 - 21:

Desse aktørane står på stand:

Lom kommune, CLEMENS EIENDOM, LOM, JOTUNHEIMEN BYGG, Natural State, Lom, SpareBank LOM OG Sjøak

Arrangementet er gratis og ope for alle som er interessert i samfunn- og bustadutvikling.

Velkome!

Lom

Bildetekst: Program bustadkveld Lom, HEIM 2024. Vi brukte ca. 20 000 på marknadsføring av kvelden.

Erfaringane frå HEIM 2024 er at det har vore noko krevjande å få lokale entreprenørar til å stille opp på scene og / eller stand, med unntak av Jotunheimen bygg og dei eksterne aktørane (Alstadhaug og Konsept Pluss). Den lokale sparebanken (Sparebank1 Lom og Skjåk) har også vore positive begge åra, og vi er i tillegg veldig glad for at både Distriktssenteret og Husbanken tok turen til Lom fysisk og deltok med stand og innlegg.



Figur 5: Annonse i lokalavisa Fjuken (digital og fysisk)

Andre erfaringar er det har vore litt vanskeleg å utforme eit program og ei marknadsføring som treff målgruppa, for kven er eigentleg målgruppa? Vi har sagt "alle som er interessert i bustadutvikling", men kven er eigentleg det? Er det dei som har ein bustad til sal, som ynskjer å kjøpe seg ein ny bustad, eller berre dei som er interessert i bustad- og samfunnsutvikling? Mange av dei som potensielt er på jakt etter bustad i Lom bur jo andre plassar, så da er det vanskeleg å nå ut til dei med eit fysisk arrangement. I tillegg er bustadutvikling langvarige prosessar, og det kan hende at eit årleg intervall er for ofte. Kanskje er det derfor meir realistisk å arrangere HEIM annankvart år? Det er derfor ikkje avklart enda om det blir arrangert ein liknande kveld i 2025.

Når det er sagt så er vårt inntrykk at det har vore positivt med ein slik arena, og oppmøte har vore ganske bra. I 2024 var det rundt 50 stykk til stade i salen under arrangementet, mot 30 – 40 året før. Dialog og informasjonsdeling er alltid positivt, og setningar som at "det er umogleg å få seg bustad i Lom" eller at "det er heilt tomt for bustadtomter i Lom" har forhåpentlegvis vorte meir nyansert for dei som har deltatt på HEIM.

Alle presentasjonane frå dagen kan lesast her:

<https://www.lom.kommune.no/kulihaugen/aktuelt/sja-bilder-og-presentasjonar-fra-heim-2024-bustadkveld-og-dag-i-lom.85079.aspx>

4.2 Tverrsektorielt og regionalt samarbeid

Regionalt samarbeid:

Det viktigaste og mest synlege tiltaket vi gjorde innanfor regionalt samarbeid var å ta initiativ til ein eigen kommunedag der vi sette fokus på bustadutvikling.

Her oppmoda vi kvar kommune i Nord-Gudbrandsdalen til å stille med ressursar innan samfunnsutvikling, t.d. kommunedirektør, ordførar, næringssjef, kommunalsjef / ansvarleg for kommunal eigedom. I tillegg var også Husbanken, NAV, Distriktssenteret og Natural State representert fysisk.

INVITASJON TIL FELLES TEMADAG

TEMA: BUSTADUTVIKLING

Lom kommune inviterer til ein felles temadag om bustadutvikling. Målet med dagen er å dele erfaringar, lære noko nytt og bli inspirert til å sette dette viktige temaet på agendaen.

Dato og tid: Onsdag 22. mai kl. 10.00 – 14.30

Stad: Kommunestyresalen, Midtgard

Vi håpar at de finn programmet interessant og vil ta turen til Lom den 22. mai!

PROGRAM:

- Velkome til felles bustaddag v/ Lom kommune
- Gode stadar og bustadar – strategiar for livskraft og bukvalitet v/ Distriktsenteret
- Boligprogrammet i Heim – satsing på berekraftig lokalsamfunn v/ Heim kommune
- Husbanken sine verkemidlar for kommunane v/ Husbanken
- Ulike verkemidlar for eit meir variert bustadmarknad v/ Ål kommune
- Alle dei seks kommunane får fem minutt til å dele sine viktigaste bustadpolitiske grep. Korleis jobbar kommunen for å vere ein aktiv pådrivar for bustadutvikling?
- Kommunen sine handlingsrom for å legge til rette for innovative bustadløyisingar v/ Natural State
- Skjåk, Sel og Lom presenterer sine prosjekt som har fått tilskot frå Husbanken si ordning "Boligutvikling i distriktet"
- Mini-workshop og avrunding av dagen – korleis jobbe med bustadutvikling framover?

Bildetekst: Utsnitt frå program – kommunedag

Dei fleste kommunane i Nord-Gudbrandsdalen har hatt bustad på agendaen dei siste åra, og fleire har hatt konkrete prosjekt (t.d. rekrutteringsbustadane i Skjåk). Dette gjer erfaringsdelinga særleg relevant, og vi har derfor delt ein del informasjon på tvers av kommunegrensene i løpet av prosjektperioden. Spørjeundersøkinga i Lom bygger m.a. på ein mal frå Sel, som no er sendt vidare til Vågå i justert versjon.

Det er både effektivt, lærerikt og praktisk å dele kunnskap og verktøy på denne måten – og det er også enklare å samanlikne resultatane når spørsmåla er samanliknbare.

På kommunedagen var vi i overkant av 20 deltakarar, og attendemeldingane var at dette var ein nyttig arena, sjølv om vi gjerne skulle sett at oppmøte var enda større.

Det var fleire som tok til ordet for at regionkontoret burde "ta ballen" for å få til eit liknande arrangement neste år, når Lom ikkje har tilskot til å ta initiativet.

Tverrsektorielt:

Vi har jobba mykje tverrsektorielt i dette prosjektet, og det har vore naudsynt.

I tillegg til alt som har vorte nemnt så langt kan det også nemnast at kommunen parallelt har fått på plass ei velfungerande bustadgruppe som har ansvar for tildeling av kommunale bustadar, og som akkurat har oppgradert tildelingskriteria sine, mandatet sitt og informasjonen på heimesida.

Vi har fått ein eigen ressurs som skal drive med utleige av kommunale bustadar, og vedkommande har fått på plass betre rutinar for saksbehandling m.m. enn det Lom har hatt tidlegare. KOBO har også vorte innført det siste året, og kommunen har hatt ute annonse om tilvisningsavtale og jobbar for å bruke startlånordning i større grad. No har vi t.d. akkurat søkt om å få delta i pilotordninga til Husbanken som skal gjere det enklare for fyrstegongskjøparar å kome seg inn på bustadmarknaden.

Du kan lese meir om bustadhjelpa til Lom kommune her:

<https://www.lom.kommune.no/om-lom/bu-og-arbeide-i-lom/bu-i-lom/bustadhjelp-og-kommunale-bustadar/>

Vi har også fått ein tettare dialog med Husbanken i løpet av prosjektet, noko som har vore nyttig for oss.

4.3 Kva har vi ikkje levert på?

- **Ekstern plattform for publisering:**

Kommunen har allereie etablert www.kulihaugen.no, så alt av material er publisert der i tillegg til på kommunen si eiga heimeside. Men; opprinneleg ville vi opprette ei eiga ekstern heimeside med meir "fancy design" til innsal. Konklusjonen var at behovet ikkje var stort nok pr. dags dato, dette hadde vorte meir naudsynt dersom kommunen skulle drevet innsalg på Kulihaugen. Der er vi ikkje enda, sjå meir om det lenger ned under kapittelet "Vegen vidare".

www.kulihaugen.no er ei "underside" av kommunen si eiga heimeside, og er derfor enklare og billigare å vedlikehalde enn ei ekstern side med meir "fancy" design.

- **Studietur:** I det opprinnelege budsjettet var det lagt inn studietur, men her fekk vi godkjent endring av Husbanken, slik at vi i staden kunne bruke midlane til bustadmarknadsanalyse og ei digital spørjeundersøking.

5 Vegen vidare

I juni 2024 vart følgjande lagt fram for kommunestyret:

"Kommunestyret sluttar seg til langsiktig plan for bygging av omsorgsbustader slik det kjem fram i vurderinga i saka. Kommunedirektøren får i oppdrag å utgreie det enkelte området vidare i tråd med planen og rapportere til kommunestyret fortløpande.

Kommunestyret vedtek å gå vidare med skisseprosjektet til Konsept Pluss med dei forslaga til endringar som er lagt fram i vurderinga i saka. Kommunedirektøren får i oppdrag å følge opp skisseprosjektet med endringsforslag.

Kommunestyret løyver 2 mill. kr. for 2024 til intern prosjektleiing og kjøp av konsulentbistand. Løyvinga blir finansiert over disposisjonsfondet. Ytterlegare finansiering av dei ulike prosjekta blir arbeida inn i handlings- og økonomiplan".

Saksframlegget var omfattande, og kan lesast her (med vedlegg):

https://prod01.elementscloud.no/publikum/959377677_PROD-959377677-LOM/DmbMeeting/309

Sakstittelen er PS 57/2024: Bygging av omsorgsbustadar i Lom kommune fram til 2030

Vedtaket som vart fatta vart slik:

"Kommunestyret vil sende saka attende til administrasjonen for vidare utgreiing grunna omsynet til jordvern og heilskapleg løysing.

Kommunestyret ynskjer ei utgreiing med to nye alternativ der alternativ 1 er utbygging utan nedre del av Kulihaugen, og alternativ 2 er utbygging utan bruk av Kulihaugen i det heile teke.

Kommunestyret ber om tydeleg begrunnelse for rekkefølge på utbygging og kvar det er mest føremålstenleg å plassere dei forskjellige tenestene i alle alternativa.

Kommunestyret ber om ei tydeleg synleggjering av dei økonomiske konsekvensane av alle alternativa, samt kva risiko kommunen tek på seg".

Basert på dette vedtaket er derfor arbeidet med Kulihaugen førebels sett på vent, inklusiv arbeidet med å sende reguleringsplanforslaget ut på fyrste gongs høyring.

Det er nedsett ei ny arbeidsgruppe som jobbar vidare med å svare ut vedtaket frå kommunestyret.

Lom kommune har uansett ambisiøse planar framover, som bygger vidare på både GNIST fase 1 og GNIST fase 2 og alt innsiktsarbeidet som har vorte gjort undervegs.

Det syner mellom anna vedtaket under, som vart fatta i oktober 2024:

"Kommunestyret vedtek at totalramma på investeringsprosjekt I422-2310 kommunale utleigebustader aukast med kr 30 mill. kroner.

Auka i ramma skal dekke:

- Kjøp av tomtereserve til bygging av kommunale utleigebustader*
- Kjøp av inntil 2 bustadar på det opne marknaden*
- Bygging av 6 nye bueiningar i tillegg til vedteke ramme i handlings- og økonomiplanen*
- Utvikling og bygging av eit større bukompleks med mindre bueiningar*
- Sanering og klargjering av eigedommane Nedre Ulstadveg 8-10 og Røyskattlie 18*
- Interne kostnader og eventuell ekstern rådgjeving".*

Så satsinga på bustadar i Lom held fram! Vi vil takka Husbanken for både tilskot og gode veiledning undervegs i prosjektet.

Rapporten er ført i pennen av prosjektleiar Åshild Myhre Amundsen, med god bistand frå andre i Lom kommune og vår gode samarbeidspartnar Natural State.

Tusen takk til samarbeidet til alle som har delteke det siste året!

Det har vore jobba godt og mange har lagt ned stor innsats for å gjere bustadmarknaden i Lom meir dynamisk og attraktiv. Vi håper at arbeidet vil gi uttelling på både kort og lang sikt.

6 VEDLEGG:

1. Bustadmarknadsanalyse
2. Borettslag og sameie
3. Kulihaugen bustadmangfold
4. Kvalitetsprogram Kulihaugen
5. Notat om andelsbustadar
6. Presentasjon boligkonferanse – resultat frå spørjeundersøkinga



Bilde: Felles kommunedag om bustadutvikling