

Innhold

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 planleggarar 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 bustadkonsept

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 partnarar med, og vi har måtte tilpassa arbeids

Ved å selje dette direkte ut til innbyggjarar med vedtak (gjennom borettssandelar) 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 tomte 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

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

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, leve

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).

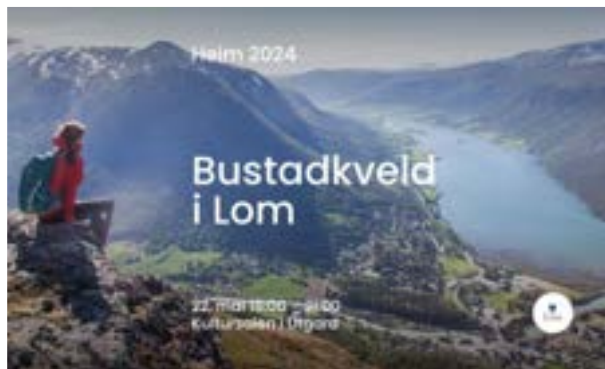
4.1.8 Kvalitetsprogram

Det har vorte jobba med eit overordna strategidokument (kvalitetsprogram) som skulle legge nokre overordna føringar for bustadutvikling på tomte 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 ses

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.



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:

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



Analyse av behov og muligheter
i boligmarkedet i Lom

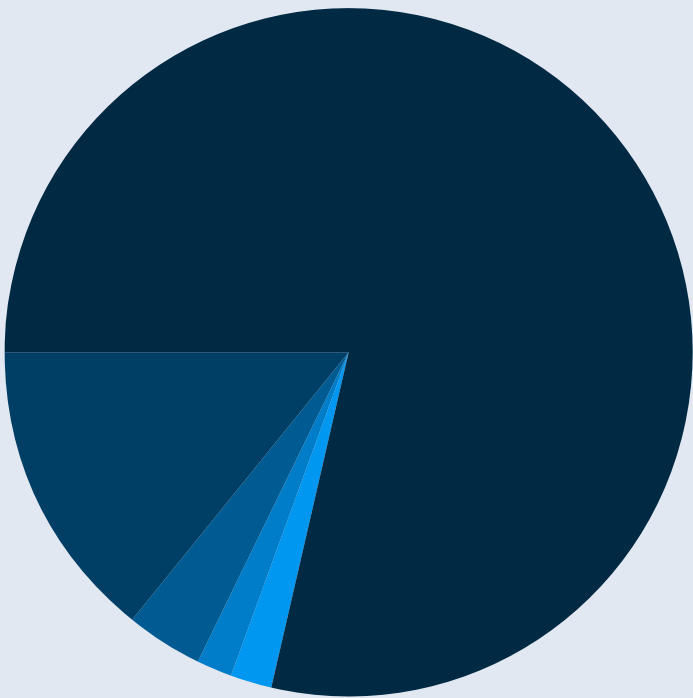
2024

Innhold

Oppsummering	8
Introduksjon	13
Konklusjoner undersøkelser tomter og bygg	19
Totalt antatt boligpotensial kommunen	
Totalt antatt boligpotensial private	
Fortettpotensial	
Analyse av boligmarkedsdynamikker	29
1) Korttid reiseliv – hotell og overnatting, turister, og besøkende	
2	

responstid for hjemmetjenesten og egner seg således for denne gruppen.

Boliger til sesongarbeidere som ikke stopper dynamikken i det ordinære boligmarkedet er også viktig at kommer på plass. I tillegg har kommunen et omfattende sesongarbeiderbehov som går i direkte konkurranse med næringslivets sesongarbeiderbehov som også er omfattende. Det er ca behov for 11 helsearbeidere per år, samt ca 15 til 20 reiselivsarbeidere. Dette har blitt løst på forskjellige måter opp gjennom årene, men mangelen er en stor frustrasjon for begge grupper. Noe av den eldre bygningsmassen sentralt har transformasjonskapasitet som burde vurderes å



- enebolig
- tomannsbolig
- rekke- og kjedehus

- bofellesskap
- andre bygningstyper

I Lom har vi over den tiden prosessen med realisering av Gnist prosjektet har gått og som denne boligmarkedsanalysen skal belyse, identifisert flere viktige parallelle boligmarkedsdynamikker som påvirker hverandre.

Dette er i all hovedsak gradert fra kortsiktig bobehov til varig og fra privat til offentlig / kommunalt.

Det vi ser på her er sammenhengen mellom disse parallelle boligmarkesdynamikkene og vi vil søke å belyse hvilke typer boliger som anbefales til de forskjellige utviklere tomt

Totalt antatt boligpotensial kommunen

Av ferdigregulerte kommunale tomter til bolig er det i dag 11 boliger innenfor dagens regulering, hvorav 8 av disse er regulert til omsorgsbolig (off. tjenesteyting i KDP Fossbergom.) Med Kulihaugen ferdig regulert vil dette øke til ca 37.

Et ekstra potensiale med økt utnyttelse slik som mulighetsstudiene på noen av de kommuale tomtene viser, vil det være totalt mulighet noen boliger på kommunale tomter. Her er det en viss risiko om man får dispensasjon fra dagens regul

Kommunens eiendommer

Tomter	Kulihaugen sør	1		26 Blandet
	Kroken	2		1 Enebolig
	Eggjalie B01	3		6 Småhus
Bebygd</				

Offentlig Bosettingsbehov	Eksisterer / Bygges i dag /Fleksibilitet	2027	2030	2040	2050	Differanse 2050 – 25 år	Utviklingsansvar	Type boliger
Lom Kommune vurdering Institusjon Eldre (Helseheimen)	35	44	44	44	44	9	Offentlig Utvikling	Institusjon *Maks Kapasitet/ Fleksibilitet/ 9 ikke i bruk fra 2027: Ønsker å holde de i reserve Opsjon på å konvertere til HDO. Har plass

Hvilke behov kan det ordinære markedet løse?

Det ordinære markedet kan dekke boligbehov for de med middels til god råd og moderate arealkrav. En mer variert boligtypologi, særlig mindre boenheter og flere disposisjonsformer, som borettslag, kan bidra til en bedre dynamikk i eiemarkedet, rimeligere boliger på grunn av størrelse, og sikrer at boenhetene ikke blir AirBnB investeringsobjekter.

Det var svært mange i boligundersøkelsen som ikke ville kunne betale det det koster i leie eller salg bygge den boligen de mener de trenger. Det kan være at man også

