

ØF-rapport 06/2014

Felles boligpolitikk i Nord-Gudbrandsdal

av

Tor Arnesen

Østlandsforskning er et forskningsinstitutt som ble etablert i 1984. Instituttet har siden 2011 vært organisert som et aksjeselskap med Hedmark fylkeskommune, Oppland fylkeskommune, Høgskolen i Lillehammer, Sparebanken Hedmark og Stiftelsen Østlandsforskning som eiere. Østlandsforskning er lokalisert på Lillehammer, men har også et kontor på Hamar.

Instituttet driver anvendt, tverrfaglig forskning og utvikling. Østlandsforskning er orientert mot en bred og sammensatt gruppe brukere. Den faglige virksomheten er konsentrert om to områder:

- Næringsliv og regional utvikling
- Velferd, organisasjon og kommunikasjon

Østlandsforskning viktigste oppdragsgivere er departementer, fylkeskommuner, kommuner, statlige etater, råd og utvalg, Norges forskningsråd, næringslivet og bransjeorganisasjoner.

ØF-rapport 06/2014

Felles boligpolitikk i Nord-Gudbrandsdal

av

Tor Arnesen



Tittel: Felles boligpolitikk i Nord-Gudbrandsdal

Forfatter: Tor Arnesen

ØF-rapport nr.: 06/2014

ISBN nr.: 978-82-7356-733-8

ISSN nr.: 0809-1617

Prosjektnummer: 1193

Prosjektnavn: Felles boligpolitikk i Nord-Gudbrandsdal

Oppdragsgiver: Regionrådet I Nord-Gudbrandsdal

Prosjektleder: Tor Arnesen

Referat: Bakgrunnen for utredningen er spørsmålet om potensial for en felles boligpolitikk for kommunene i Nord-Gudbrandsdalen. Det skilles mellom (1) den sosial boligpolitikken og (2) den allmenne boligforsyningen. Kommunene i Nord-Gudbrandsdal kan utnytte Husbanken ordninger bedre, og her ligger til rette for samarbeid og felles søknader. Det er også grunnlag for samarbeid om boligsosiale tiltak som hjemmeomsorg. Kommunal boligpolitikk er et element i kommunenes arbeid for å stimulere til tilflytting og forhindre fraflytting, noe som er viktige for samtlige 6 kommuner i denne analysen. Et samarbeid kan gi bedre resultat fra en regionalt plattform (eller ved sammenslåing til større kommunale enheter). Det er vanskelig å se at boligforsyningspolitikken ville bli svekket dersom de seks kommunene i regionen ble slått sammen til et mindre antall større kommuner.)

Det er allerede et faglig samarbeid mellom kommunene i regionen knyttet til kompetanseutvikling i bruk av geografiske informasjonssystemer. Det er grunn til å anta at det i årene som kommer er et økende behov for denne type kompetansemessig oppgradering, og kanskje også i større grad felles anskaffelser av teknisk utstyr, innkjøp og behandling av informasjon etc knyttet til arealutvikling i kommunene.

Alt i alt er det en rekke faktorer som trekker i retning av et tettere kommunalt samarbeid om arealbruk.

Emneord: boligpolitikk, Nord-Gudbrandsdalen

Dato: April 2014

Antall sider: 90

Pris: Kr 170,-

Utgiver: Østlandsforskning
Postboks 223
2601 Lillehammer

Telefon 61 26 57 00 | Telefaks 61 25 41 65
epost: post@ostforsk.no | <http://www.ostforsk.no>


Dette eksemplar er fremstilt etter KOPINOR, Stenergate 1 0050 Oslo 1. Ytterligere eksemplarfremstilling uten avtale og strid med åndsverkloven er straffbart og kan medføre erstatningsansvar.


FORORD

Østlandsforskning takker oppdragsgiver og informanter – ingen nevnt, ingen glemt – for kommentarer og innspill til arbeidet med denne rapporten.

Vurderinger og konklusjoner er fult ut Østlandsforskning sitt ansvar.

Lillehammer, 03. 04 2014


Merethe Lørfald
forskningsleder


Tor Arnesen
prosjektleder

INNHold

Sammendrag	7
1 Innledning – Om oppdraget	9
1.1 Mandat.....	9
1.2 Boligpolitikk.....	10
1.2.1 Det boligsosiale området.....	11
1.2.2 Få tilfeller med kommunalt samarbeid om boligbygging.....	12
1.2.3 Det regionale nivå i boligpolitikken.....	12
1.3 Fritidsboligforsyning.....	13
2 Eksisterende boligmasse	15
2.1 Samlet oversikt over regionen.....	15
2.2 511 Dovre kommune.....	20
2.4 512 Lesja kommune.....	23
2.6 513 Skjåk kommune.....	25
2.7 514 Lom kommune.....	27
2.8 515 Vågå kommune.....	29
2.9 517 Sel kommune.....	31
2.10 Oppsummert for tettstedsutvikling – tbi for kommunene i regionen.....	33
3 Eksisterende fritidsboligmasse	35
3.1 511 Dovre kommune.....	37
3.2 512 Lesja kommune.....	38
3.3 Skjåk kommune.....	39
3.4 514 Lom kommune.....	40
3.5 515 Vågå kommune.....	41
3.6 517 Sel kommune.....	42
4 Befolkningsutvikling i regionen	43
5 Pendlingsdata	47
6 Boligpolitikk: Kommuneplaner og andre kommunale planer for boligforsyning (og fritidsboligforsyning)	51
6.1 Det vises til kapittel 1.1 Mandat.....	51
6.2 Regionalt geodatasamarbeid.....	52
6.3 Dovre kommune.....	53
6.3.1 Planstrategi.....	53
6.3.2 Boliger.....	53
6.3.3 Konesjon.....	56
6.3.4 Utbyggingsavtaler.....	56
6.3.5 Mer om fritidsboliger.....	56
6.3.6 Utbud i markedet.....	57
6.4 512 Lesja kommune.....	58
6.4.1 Planstrategi.....	58
6.4.2 Boliger i Kommuneplanen for 2011 – 2020.....	58

6.4.3	Konsesjon.....	59
6.4.4	Fritidsbebyggelse i kommuneplanen.....	59
6.4.5	Utbud i markedet.....	59
6.5	513 Skjåk kommune.....	60
6.5.1	Planstrategi.....	60
6.5.2	Boliger.....	60
6.5.3	Tomtesituasjonen - boligtomter – inklusive utbud i markedet.....	61
6.5.4	Fritidsboliger.....	61
6.5.5	Utbud i markedet.....	62
6.6	514 Lom kommune.....	62
6.6.1	Planstrategi.....	62
6.6.2	Kommuneplanen.....	63
6.6.3	Særlige boligforsynings tiltak i Lom.....	64
6.6.4	Kommunens hjemmesider.....	64
6.7	515 Vågå kommune.....	64
6.7.1	Planstrategi.....	64
6.7.2	Kommuneplan.....	65
6.8	517 Sel kommune.....	66
6.8.1	Planstrategi.....	66
6.8.2	Kommuneplan.....	67
6.9	Arealplanene oppsummert og drøftet.....	68
7	Saksbehandling av bolig – hva finnes av saksbehandlingssystemer og hva brukes i kommunene?.....	70
7.1	ByggSøk og ByggNett.....	70
7.1.1	ByggSøk.....	70
7.1.2	ByggNett.....	71
7.2	511 Dovre kommune.....	72
7.3	512 Lesja kommune.....	72
7.4	513 Skjåk kommune.....	73
7.5	514 Lom kommune.....	74
7.6	515 Vågå kommune.....	75
7.7	517 Sel kommune.....	75
7.8	En felles boligsaksbehandling – felles rutiner / prosedyrer, felles kontor(er)?.....	76
7.8.1	Felles rutiner / prosedyrer – felles kompetansebehov.....	76
7.8.2	Felles kontor for byggsaker.....	77
8	Husbankens ordninger for boligfinansiering og engasjement i Nord-Gudbrandsdal.....	78
8.1	Husbanken.....	78
8.2	Kommunenes inngrep med Husbanken.....	79
8.3	Boligsosialt samarbeid(sforum?).....	80
9	Avsluttende drøfting: En felles boligpolitikk i Nord-Gudbrandsdal.....	82
9.1	Samarbeid om boligsosiale tiltak.....	82
9.2	Den allmenne boligforsyninga.....	83
	Referanseliste.....	86

Figurliste

Figur 1: Utvikling i bygging av nye boligbygg og fritidsboliger i Nord-Gudbrandsdalen i perioden 2000 til og med oktober 2013.....	16
Figur 2: Fordelingen av boliger i Nord-Gudbrandsdalen. Hver bygning er her vist som en sort prikk. For piler, se kommentar i teksten. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Oppdatert per 31.10 2013. Kart: Østlandsforskning.....	17
Figur 3: Tettstedsbyggingindeks for Nord-Gudbrandsdalen: Hvor stor andel av boliger bygget i perioden er bygget i eller inntil 1 kilometer fra et tettsted?.....	20
Figur 4: Årlig registrering i matrikkelen av nye boliger i Dovre kommune. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon.....	21
Figur 5: Boligstruktur i Dovre kommune. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Kart: Østlandsforskning.....	22
Figur 6: Årlig registrering i matrikkelen av nye boliger i Lesja kommune. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon.....	23
Figur 7: Boligstruktur i Lesja kommune. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Kart: Østlandsforskning.....	24
Figur 8: Årlig registrering i matrikkelen av nye boliger i Skjåk kommune. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon.....	25
Figur 9: Boligstruktur i Skjåk kommune. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Kart: Østlandsforskning.....	26
Figur 10: Årlig registrering i matrikkelen av nye boliger i Lom kommune. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon.....	27
Figur 11: Boligstruktur i Lom kommune. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Kart: Østlandsforskning.....	28
Figur 12: Årlig registrering i matrikkelen av nye boliger i Vågå kommune. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon.....	29
Figur 13: Boligstruktur i Vågå kommune. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Kart: Østlandsforskning.....	30
Figur 14: Årlig registrering i matrikkelen av nye boliger i Sel kommune. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon.....	31
Figur 15: Boligstruktur i Sel kommune. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Kart: Østlandsforskning.....	32
Figur 16: Tettstedbyggeindeks (hvor stor andel av boligene bygget i perioden er bygget i eller inntil 1 kilometer fra tettsted (iht SSB's definisjon) for alle boligbygg fram til og med 2009, og for boligbygg bygget i perioden 2010 til utløpet av oktober 2013. Kilde: Norsk Eiendomsregister.....	33
Figur 17: Fritidsboligstrukturen «lagt over» boligstrukturen i Nord-Gudbrandsdal. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Områder hvor fritidsboligstrukturen kan støtte opp under tettstedsutviklingen er – på en ikke uttømmende måte og kun ment illustrativt – indikert med ellipser i kartet Kart: Østlandsforskning.....	36
Figur 18: Fritidsboligstrukturen «lagt over» boligstrukturen i Dovre kommune – se kommentarer i teksten. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Områder hvor fritidsboligstrukturen kan støtte opp under tettstedsutviklingen er – på en ikke uttømmende måte og kun ment illustrativt – indikert med ellipser i kartet Kart: Østlandsforskning.....	37
Figur 19: Fritidsboligstrukturen «lagt over» boligstrukturen i Lesja kommune – se kommentarer i teksten. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Områder hvor fritidsboligstrukturen kan støtte opp under tettstedsutviklingen er – på en ikke uttømmende måte og kun ment illustrativt – indikert med ellipser i kartet Kart: Østlandsforskning.....	38
Figur 20: Fritidsboligstrukturen «lagt over» boligstrukturen i Skjåk kommune – se kommentarer i teksten. Områder hvor fritidsboligstrukturen kan støtte opp under tettstedsutviklingen er – på en ikke uttømmende måte og kun ment illustrativt – indikert med ellipser i kartet Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Kart: Østlandsforskning.....	39
Figur 21: Fritidsboligstrukturen «lagt over» boligstrukturen i Lom kommune – se kommentarer i teksten. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Kart: Østlandsforskning.....	40
Figur 22: Fritidsboligstrukturen «lagt over» boligstrukturen i Vågå kommune – se kommentarer i teksten. Områder hvor fritidsboligstrukturen kan støtte opp under tettstedsutviklingen er – på en ikke uttømmende måte og kun ment illustrativt – indikert med ellipser i kartet Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Kart: Østlandsforskning.....	41
Figur 23: Fritidsboligstrukturen «lagt over» boligstrukturen i Dovre kommune – se kommentarer i teksten. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Områder hvor fritidsboligstrukturen kan støtte opp under tettstedsutviklingen er – på en ikke uttømmende måte og kun ment illustrativt – indikert med ellipser i kartet Kart: Østlandsforskning.....	42
Figur 24: Kommunevis framskrevet folke mengde i Nord-Gudbrandsdal. Middels nasjonal vekst. Se tallgrunnlaget i Tabell 10. (Alternativ MMMM). Kilde SSB.....	43
Figur 25: Indeksert utvikling for forventet befolkningsendring for kvinner og menn 67 år eller eldre og i aldersgruppen 16 til 34 år for regionen som helhet. Forventede verdier i 2015 = 1,0. Framskrivning etter MMMM-alternativet. Kilde: SSB.....	44
Figur 26: Utpendling fra bostedskommune til annen kommune i regionen - utvikling 2010 til 2012. Kilde: SSB.....	47

Tabelliste

Tabell 1: Forenklet framstilling av endringene i boligpolitikken i Norge fra 1970-tallet til 2010. Etter Sørvoll (2011, p. 25). Tekst uthevet av Østlandsforskning.....	10
Tabell 2: Forenklet framstilling av endringene i boligpolitikk fra 1970-tallet til 2010 med vekt på utviklingen av det kommunale ansvaret.....	11
Tabell 3: Boligmasse (antall bygg) i Nord-Gudbrandsdal - alle typer boligbygg benyttet for heltids og / eller deltidbruk. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon - oppdatert per 31.10 2013.....	15
Tabell 4: Boligmasse (antall bygg) i Dovre kommune - alle typer boligbygg benyttet for heltids og / eller deltidbruk. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon - oppdatert per 31.10 2013.....	21
Tabell 5: Boligmasse (antall bygg) i Lesja kommune - alle typer boligbygg benyttet for heltids og / eller deltidbruk. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon - oppdatert per 31.10 2013.....	23
Tabell 6: Boligmasse (antall bygg) i Skjåk kommune - alle typer boligbygg benyttet for heltids og / eller deltidbruk. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon - oppdatert per 31.10 2013.....	25
Tabell 7: Boligmasse (antall bygg) i Lom kommune - alle typer boligbygg benyttet for heltids og / eller deltidbruk. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon - oppdatert per 31.10 2013.....	27
Tabell 8: Boligmasse (antall bygg) i Vågå kommune - alle typer boligbygg benyttet for heltids og / eller deltidbruk. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon - oppdatert per 31.10 2013.....	29
Tabell 9: Boligmasse (antall bygg) i Sel kommune - alle typer boligbygg benyttet for heltids og / eller deltidbruk. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon - oppdatert per 31.10 2013.....	31
Tabell 10: Framskrevet folkemengde, kommunevis og for regionen 2013 - 2040. Middels nasjonal vekst (Alternativ MMMM). Kilde: SSB	45
Tabell 11: Sysselsatte per 4. kvartal, etter bosted, arbeidssted, inn- og utpendling, samt andel som pendler innenfor Nord-Gudbrandsdalen. Data for 2012 samt endring fra 2006 til 2012. Kilde: SSB.....	48
Tabell 12: Byggeklare og nye tomter i Dovre kommune – fra gjeldende kommuneplan (Dovre kommune, 2012, p. 32).....	55
Tabell 13: Planlagte, bebygde, byggeklare og nye fritidsboligtomter i Dovre kommune – Kilde: Gjeldende kommuneplan (Dovre kommune, 2012, p. 31).....	57
Tabell 14: Kommuneplaner og boligbygging.....	68
Tabell 15: Sysselsatte 15-74 år i Nord-Gudbrandsdal som arbeider i bostedskommunen eller som pendler til annen kommune i Nord-Gudbrandsdalen. Tall for 2011. Kilde: SSB.....	69
Tabell 16: Kommunens byggsaksbehandling slik det framgår av kommunens hjemmesider for byggesak.....	76
Tabell 17: Kommunenes bruk av startlån, tilskudd til etablering og tilskudd til tilpasning. Kilde Husbanken.	79

SAMMENDRAG

Bakgrunnen for denne utredningen er spørsmålet om potensial for en felles boligpolitikk for kommunene i Nord-Gudbrandsdalen. Det skilles mellom (1) den sosial boligpolitikken og (2) den allmenne boligforsyningen.

Samarbeid om boligsosiale tiltak

Kommunene i Nord-Gudbrandsdal bør bli flinkere til å utnytte Husbanken ordninger – ref. Tabell 17, side 79. Det ligger her til rette for et nærmere samarbeid både om kompetanse i forhold til Husbankens virkemidler, og gjennom felles søknader fra det som er et felles bo- og arbeidsmarked. Boligstrukturen i regionen er slik at en halvpart av boligene ligger «langs landevegen». Det gir grunnlag for at kommunene ser ut over sine egne grenser når det gjelder boligsosiale tiltak som hjemmeomsorg og så videre, ettersom lokalisering av kommunesentra kan tilsi at nabokommunen har kortere veg eller letter tilgang til deler av boligmassen i egen kommune.

Den plattformen regionrådet representerer bør være egnet for et styrket boligsosialt arbeid i forhold til Husbanken. Dette kan for eksempel gjøres ved å formalisere et boligsosialt samarbeidsforum på regionnivå.

Kommunene kan videre ha et samarbeid om å finne fram til gode løsninger slik at det boligsosiale engasjementet ikke virker ødeleggende for det private utleiemarkedet.

Den allmenne boligforsyninga

Kommunal boligpolitikk er et element i kommunenes arbeid for å stimulere til tilflytting og forhindre fraflytting. Dette er hensyn som er viktige for samtlige 6 kommuner i denne analysen.

Det finnes svært få tilfeller hvor kommuner samarbeider om boligforsyning. Det betyr ikke at et samarbeid ikke er mulig og ikke kan gi bedre resultat som et regionalt samarbeid (eller ved sammenslåing til større kommunale enheter). Det er vanskelig å se at boligforsyningspolitikken ville bli svekket dersom de seks kommunene i regionen ble slått sammen til et mindre antall større kommuner. Tvert imot viser for eksempel pendlingstallene at kommunene i regionen langt på vei er sovekommuner for hverandre – i

dag pendler i størrelsesorden 1500 arbeidstakere innad mellom kommunene i regionen (et tall som har økt med ca 10 % siden 2006) mens i størrelsesorden 7100 har arbeidsplass i egen kommune (ref Tabell 15, side 69).

Det er allerede et faglig samarbeid mellom kommunene i regionen knyttet til kompetanseutvikling i bruk av geografiske informasjonssystemer. Det er grunn til å anta at det i årene som kommer er et økende behov for denne type kompetansemessig oppgradering, og kanskje også i større grad felles anskaffelser av teknisk utstyr, innkjøp og behandling av informasjon etc knyttet til arealutvikling i kommunene. Man kan forvente ennå sterke fokus på klarere sonering av areal, både areal som skal skjermes av ulike årsaker og hensyn, og areal som må benyttes mest mulig effektivt. Det er videre grunn til å anta at uansett hvordan den pågående kommunereformen vil utvikle seg, så vil det bli krav om at arealbruk i større grad ses i et regionalt perspektiv. Alt i alt er det en rekke faktorer som trekker i retning av et tettere kommunalt samarbeid om arealbruk.

1 INNLEDNING – OM OPPDRAGET

1.1 Mandat

Regionrådet i Nord-Gudbrandsdalen har gitt Østlandsforskning i oppdrag å gjennomføre en utredning med følgende mandat:

Østlandsforskningens bidrag knyttet til mål 2 i prosjektet – Utrede status for boligmarkedet og kommunal boligpolitikk i alle seks kommunene i regionen.

Østlandsforskning leverer en kortfattet utredning med følgende innhold:

- *Oversikt over eksisterende boligmasse. Kartfestet. Tidsserie. Baseres på Matrikkeldata.*
- *Oversikt over eksisterende fritidsboligmasse. Kartfestet. Tidsserie. Gir oversikt over sentrumsnære fritidsboliger, mm. Tidsserie. Baseres på Matrikkeldata.*
- *Oversikt over kommunale arealplaner, og hva disse sier om boligområder, fritidsboligområder, mm. Informasjon fra kommunene.*
- *Oversikt over kommunale boligplaner – om slike finnes. Innhold og innretning. Informasjon fra kommunene. – herunder:*
 - o *Interkommunale boligplaner – finnes de? Hva er gjort i andre regioner. Informasjon fra Husbanken, KS, fylkeskommuner,?*
- *Pendling over kommunegrensene i Nord-Gudbrandsdalen. Tidsserie 2000-2012. SSB.*
- *Boligsaksbehandling i kommunene. Informasjon fra kommunene.*
- *Boligfinansiering. Informasjon fra kommunene, utbyggere, meglere, banker og Husbanken.*
- *Husbankens ordninger for boligfinansiering. Husbankens engasjement i Nord-Gudbrandsdalen. Informasjon fra Husbanken.*
- *Boligmarkedet i Nord-Gudbrandsdalen. Informasjon og vurderinger fra kommunene og eiendomsmeglere.*
- *Utbyggere, bygningsentreprenører og byggmarkedet i Nord-Gudbrandsdal. Informasjon og vurderinger fra kommunene og entreprenører/utbyggere som er aktive i NG.11. Utleiemarkedet for boliger. Informasjon og vurderinger fra kommunene og utleiere.*
- *Fra fritidsbolig til helårsbolig. Hva er interessen for dette, og hvordan håndterer kommunene det? Informasjon fra kommunen og eiendomsmeglere.*
- *Elektronisk saksbehandling – bolig, hva finnes på markedet, og hva brukes i andre kommuner? (Arnesen & Hagen, 2013; Lauvstad, 2013)*

1.2 Boligpolitikk

Hva er boligpolitikk? Av betydning for denne analysen gjøres i litteraturen gjøres et skille mellom statlig boligpolitikk og kommunal boligpolitikk. Videre, mht relevans for denne analysen, skilles mellom politikk rettet mot boligforsyning og boligsosial politikk. I tillegg har boligpolitikken har gjennomgått betydelig endring de senere tiår, noe som også må tas inn i drøftingen (Sørvoll, 2011). Sørvoll definerer statlig boligpolitikk som «lover, forskrifter og tiltak som er iverksatt for å nå boligpolitiske målsettinger.» (ibid p. 17). Tilgrensende, også i all hovedsak statlige politikkområder er kreditt-, skatte-, sosial- og bygningspolitikk.

Hva så med kommunal boligpolitikk? Som Holm peker på, så «handler det ikke bare om kommunene som iverksetter av boligpolitiske virkemidler», fordi «kommunene må forholde seg til økende mangfold og økt kompleksitet i forhold til boligbehov blant sine innbyggere, til svingninger i det lokale boligmarkedet og kompliserte markedsmekanismer i forholdet mellom tilbud og prisnivå, og til sterke interessegrupper. Parallelt skal de også forholde seg til sentrale boligpolitiske og velferdspolitiske mål.» Det handler derfor også om «styring og styringsmuligheter og boligpolitikk som avveining av motstridende hensyn hvor deltakelse, innflytelse og legitimitet står sentralt.» (Holm, 2005, p. 6).

Kommunenes boligpolitikk kan derfor studeres fra flere innfallsvinkler, herunder kommunen som iverksetter av statlig politikk og hvordan forskjellige kommunale forutsetninger påvirker tiltenkt effekt av virkemidler. Videre har det i senere år vært betydelig fokus i litteraturen på boligsosiale spørsmål (Langseter, Hansen, & Sørvoll, 2008; Sandlie, Langsether, Sørvoll, Skårberg, & Hansen, 2011).

Sørvoll har vurdert utviklingen i statlig boligpolitikk for perioden 1970 – 2010, og man kan noe forenklet si at staten har trukket seg tilbake fra en aktiv styrende rolle for boligforsyningen i sin alminnelighet til fordel for «mer marked», og fokus på en politikk som retter seg mot vanskeligstilte. Sørvoll summerer opp utviklingen slik:

Tabell 1:Forenklet framstilling av endringene i boligpolitikken i Norge fra 1970-tallet til 2010. Etter Sørvoll (2011, p. 25). Tekst uthevet av Østlandsforskning.		
	1970 – tallet	2010
Statlig Boligfinansiering	Generell, Politisk styrt lavrente, produksjonsorientert: 40 000 boliger hvert år	Selektiv, rettet mot vanskeligstilte.
Prisregulering	Regulerte priser i store deler av utleie- og borettslagssektoren	Ingen offentlig prisregulering av boligmarkedene
Bostøtte	Marginalt virkemiddel	Viktigste virkemiddel i den «nye boligpolitikken» rettet mot vanskeligstilte.
Boligbeskatning	Formues- og inntektsbeskatning. Valgfri kommunal eiendomsskatt. En viss avstand mellom markedspriser og ligningsverdier.	Formuesbeskatning. Fordelsbeskatning avskaffet. Valgfri kommunal eiendomsskatt. Stor avstand mellom markedspriser og ligningsverdier
Kommunal boligpolitikk	Generell. Orientert mot boligforsyning	Selektiv. Rettet mot de mest vanskeligstilte.

Denne forenklete fremstillingen viser at statlige virkemidler hva angår endrede rammer for **kommunal boligpolitikk forstått som iverksetting av statlig politikk** har blitt flyttet fra politikk for boligforsyning til boligsosiale tiltak.

Det betyr **ikke** at kommunene ikke er eller ikke bør være opptatt av eller ikke har ansvar for boligforsyning i sin boligpolitikk. Tvert imot, denne endringen kan leses som en utvikling hvor staten ikke lenger har virkemidler som retter seg mot den allmenne boligforsyningen slik at den allmenne boligforsyningen er en oppgave kommunene må løse gjennom arealpolitikk og tjenesteproduksjon for øvrig.

Tabell 2: Forenklet framstilling av endringene i boligpolitikk fra 1970-tallet til 2010 med vekt på utviklingen av det kommunale ansvaret.		
Tema	1970-tallet	2010 og fremover
Kommunal boligpolitikk	Statlig boligpolitikk og kommunal boligpolitikk: Generell. Orientert mot boligforsyning	Statlig initierte boligpolitiske virkemidler, direkte og indirekte: <ul style="list-style-type: none"> • Selektiv. Rettet mot de mest vanskeligstilte. • kreditt-, skatte-, sosial- og bygningspolitikk <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Kommunal boligpolitikk: <ul style="list-style-type: none"> • Iverksetting ift vanskeligstilte / sosial boligpolitikk • Boligforsyning gjennom arealpolitikk og tjenesteproduksjon – en utbyggingspolitikk. Lokalt boligmarked </div>

1.2.1 Det boligsosiale området

Kommunene må ha et boligsosialt engasjement. Det følger både av lovpålagte oppgaver og som en integrert del av kommunens samfunnsutviklingsrolle. Boligsosiale tiltak vil rette seg både mot å utvikle hensiktsmessige nye boliger for forskjellige grupper, og mot tilrettelegging og tilpasning av eksisterende boligmasse for grupper som får endrede behov som krever en universell utforming og lignende. Siden statlige tiltak de senere årene er rettet mot boligsosiale tiltak og vanskeleligstilte grupper, er det viktig at kommunene har kompetanse og kapasitet til å utnytte statlige ordninger på dette feltet. Her er det åpenbart rom for samarbeid kommunene i mellom, noe som blir behandlet i eget kapittel i denne rapporten.

Kommunal boligpolitikk kan ses på som et sentralt element i kommunenes arbeid for å stimulere til tilflytting og forhindre fraflytting. Dette er hensyn som er viktige for samtlige 6 kommuner i denne analysen. Med unntak for boligsosiale tiltak rettet mot flykninger og asylsøkere som for enkelte av kommunene i regionen er aktuelt, så er boligsosial politikk primært og i all hovedsak rettet mot vanskeligstilte i den eksisterende befolkningen.

1.2.2 Få tilfeller med kommunalt samarbeid om boligbygging

Boligforsyningspolitikken derimot, har en klarere tilknytning til kommunenes arbeid for å stabilisere eller øke innbyggertallet. Det finnes svært få tilfeller hvor kommuner samarbeider om boligforsyning. Det kan henge sammen med at utviklingen i innbyggertallet gjerne ses på som en av de viktige indikatorene for samfunnsutviklingen i en kommune – ikke minst er det en indikator som inngår i beregning av overføringer mellom kommune og stat. Det er jo også slik at plan- og bygningsloven tildeler kommuner kompetanse, men ikke kommunale samarbeidskonstellasjoner som sådan.

Det finnes åpenbart flere grunner for at kommunalt samarbeid om boligforsyning så å si ikke forekommer. Det betyr ikke at foreliggende grunner tilsier at et samarbeid ikke er både mulig og kan gi bedre resultat. For å foregripe konklusjonene noe, er det vanskelig å se at boligforsyningspolitikken ville bli svekket dersom de seks kommunene i regionen ble slått sammen til et mindre antall større kommuner. Tvert imot viser for eksempel pendlingstallene som vi kommer tilbake til i det etterfølgende, at kommunene i regionen langt på vei er sovekommuner for hverandre.

1.2.3 Det regionale nivå i boligpolitikken

Denne foreliggende studien ser først på hva kommunene i sin utbyggingsrolle er opptatt av i forhold til lokale boligmarkeder – og hvordan de går fram for å få markedet til å respondere på en måte som samsvarer med lokale politiske målsettinger. Deretter ser studien på kommunenes boligsosiale rolle, med vekt på potensiale for samarbeid mellom kommunene.

Oppgaven er dermed å vurdere nytten ved og muligheten for å supplere det kommunale boligpolitiske perspektivet med et regionalt perspektiv – dvs en kommunal boligpolitikk med felles elementer som ligger til grunn for kommunale boligpolitiske beslutninger. Oppgaven for denne analysen er ikke å vurdere boligpolitikk i en eventuell sammenslåing til færre og større kommuner – det vil måtte tilhøre en annen analyse.

Slik boligpolitikken har utviklet seg kan den rubriseres som **en markedsbasert utbyggingspolitikk hvor kommunene har en helt sentral rolle i arealbruk og tjenesteproduksjon, supplert med en sosial boligpolitikk rettet mot vanskeligstilte** (Sandlie et al., 2011). Nå vil en slik markedsbasert politikk ha forskjellig utslag ikke minst avhengig av om en kommune er i et pressområde eller ikke (Nordahl, Barlindhaug, & Ruud, 2007). Kommunal boligpolitikk er i et slikt perspektiv å dele opp i en kommunal utbyggings- eller boligforsyningspolitikk og en politikk for vanskeligstilte – sosial boligpolitikk. Som et gjennomgående trekk er ikke kommunene i Nord-Gudbrandsdalen å betrakte som pressområder i et boligpolitisk perspektiv, selv om det også innenfor denne regionen finnes avgrensede områder som har noen slike trekk. Eksempler er Lom sentrum og muligens også sentrum i Sel kommune.

Med hensyn til boligutbyggingspolitikken er det en uttalt målsetning på sentralt hold at kommunen skal gi bidrag til et *"velfungerende boligmarked"* (Hansen, Nordvik, & Pedersen, 2007; Hansen, 2005; Kommunal- og regionaldepartementet, 2004).

Majoriteten av boligene som omsettes i denne regionen faller i en av to kategorier:

- De bygges her, som i andre områder i landet, av private boligutviklere. De omsettes så på et marked, til markedsbetingelser og uten subsidier eller prisregulering. Gjennomgående er det også private som framskaffer byggegrunn, og byggaktivitet er i stor grad avhengig av at det finnes utbyggere som vil utvikle boliger i kommunen.
- Hva angår omsetning av landbrukseiendommer er dette omfattet av en annen type omsetningssystem som i utgangspunktet er omfattet av bo- og driveplikt på landbrukseiendommer, og hvor omsetningen av eiendommen ikke gjøres til markedspris. For mindre bruk, dvs med mindre enn 20 dekar dyrka mark, er det fritak for boplikt (Mønness & Arnesen, 2012).

Denne foreliggende analysen har fokus på det første punktet, mens omsetning og bruk av landbrukseiendommer, herunder fradeling av gårdstur / våningshus, ikke er gjenstand for behandling her.

Plansystemet er dermed et viktig redskap for nybygging og med det for boligforsyning. Kommuner nedlegger da også betydelig arbeid i å lage planer som gir rammer og formidler intensjoner for utvikling i kommunen. Plansystemet har betydelig fleksibilitet i leddet mellom overordnet kommunal plan og, en endelig bebyggelsesplan. Dette stiller samtidig krav til administrasjonens saksbehandling av private initiativ og i den politiske delen av beslutningssystemet.

1.3 Fritidsboligforsyning

Fritidsboliger oppfattes gjennomgående ikke som et boligspørsmål. Men studer og reflekter over Figur 1 (side 16) og gjennomgangen i kapittel 3 «Eksisterende fritidsboligmasse». Vi mener det er en svakhet ikke å se fritidsboligforsyning som en del av boligforsyningspolitikken, av følgende årsaker:

- Fritidsboligene slik de har utviklet seg gjennom nitti- og totusentallet er hva angår utbyggingsmønster, teknisk og funksjonell standard som et hovedtrekk på nivå med boliger. Fritidsboliger bygges gjennomgående i større og mindre felt / klynger med full kommunalteknisk infrastruktur (Arnesen, Overvåg, Gløersen, Schurman, & Riise, 2011; Arnesen, Overvåg, Skjeggedal, & Ericsson, 2012; Overvåg & Arnesen, 2007; Skjeggedal, Overvåg, Arnesen, & Ericsson, 2009). Riktignok blir denne infrastrukturen gjerne utviklet av private aktører som del av utviklingsprosjekt, men i alle sammenhenger er

kommunen involvert som godkjennings- og tilsynsinstans, og i mange sammenhenger overtar også driftsansvaret for anleggene.

- Videre er kommunene involvert i tjenesteleveranser til fritidsboliger, gjennom renovasjon og ikke minst ivaretagelse av lovpålagt ansvar for brannvern og liknende sivil risikobeskyttelse.
- Kommunene er også pålagt velferdspolitiske oppgaver etter rettighetsgivende særlover, særlig innenfor helse og sosialsektoren
- Så har bruksmønsteret for fritidsboliger, igjen som et hovedtrekk, utviklet seg mot hyppigere bruk i kortere perioder. Dette kan igjen bety at fritidsboligenes forbrukeratferd (kjøp av dagligvarer, fritidsprodukter og – tjenester, boligdrift som varmeprodukter, byggevarer og -tjenester etc) bidrar vesentlig til opprettholdelse av varehandel og tjenesteproduksjon i fritidsboligenes nærområde.
- Dette gir igjen et grunnlag for å se nærmere på sammenhengen mellom boligforsyningspolitikk og fritidsboligforsyningspolitikk – ikke minst i kommuner som ellers opplever en svak befolkningsutvikling i fastboendeselementet.
- I tillegg ser man i enkelte kommuner at det åpnes for fast bosetning i fritidsboliger under visse kriterier som full boligstandard – se første punkt på denne lista. Selv om dette ikke er aktuelt i mange fritidsboligsammenhenger, så er det en aktuell problemstilling i noen områder også i regionen – eksempelvis Bjorli. Men først og fremst viser det poenget med å tenke fritidsboligforsyning som et segment av boligforsyningen.

Vi kommer derfor tilbake til sammenhengen mellom de boliger og fritidsboliger som to politikkområder innenfor boligforsyningspolitikken i gjennomgangen og drøftingen av boligpolitikk i de enkelte kommunene og i regionen sett under ett.

2 EKSISTERENDE BOLIGMASSE.

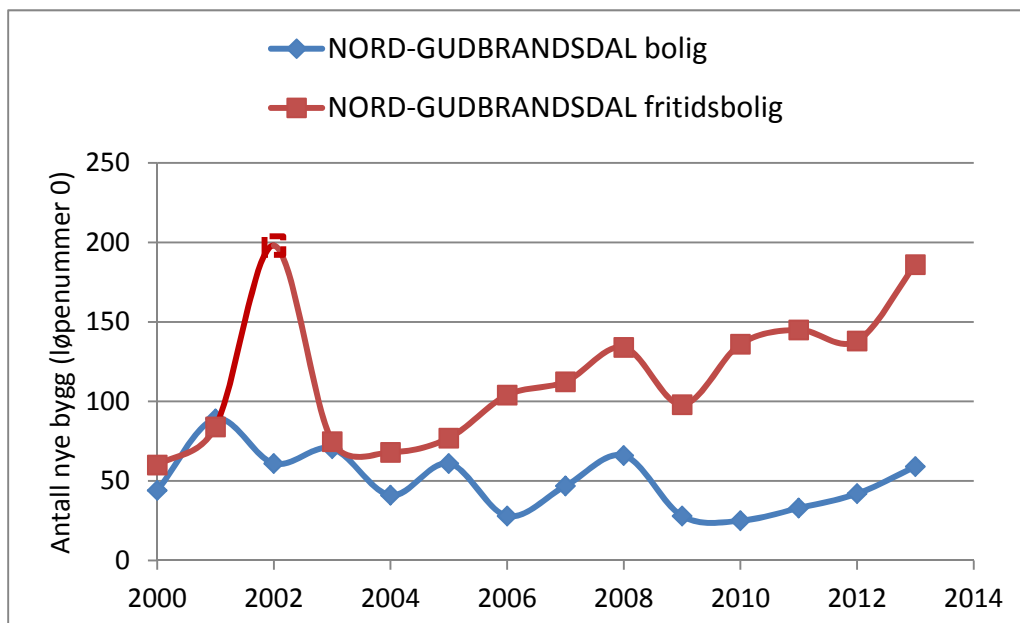
2.1 Samlet oversikt over regionen

Boligmassen består av flere typer boliger. Den samlede oversikten for kommunene i regionen er som vist i neste tabell – her er medtatt alle bygg som tjener som heltids- eller deltidsboliger.

Tabell 3: Boligmasse (antall bygg) i Nord-Gudbrandsdal - alle typer boligbygg benyttet for heltids og / eller deltidsbruk. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon - oppdatert per 31.10 2013.

K_NR	511	512	513	514	515	517	Nord-Gudb.dal
K_NAVN	DOVRE	LESJA	SKJÅK	LOM	VÅGÅ	SEL	SUM
Folketall (1.1.2013)	2727	2145	2279	2364	3716	5952	19183
Type bygg:							
Ene-/tomannsbolig	1268	985	1210	1156	1648	2526	8793
Kjedet bolig	10	13	13	32	54	38	160
Boligblokk/-bygg	0	0	0	0	2	8	10
Bofellesskap – bygg	2	2	11	13	2	3	33
<i>SUBSUM fast bolig</i>	<i>1280</i>	<i>1000</i>	<i>1234</i>	<i>1201</i>	<i>1706</i>	<i>2575</i>	<i>8996</i>
Fritidsbolig	735	1972	676	302	1033	2054	6772
Utmarkshus	282	397	207	303	363	805	2357
(Garasje)anneks	1229	1403	1114	682	2354	3724	10506
Annet	13	3	1	7	3	27	54
<i>SUM boligbygg</i>	<i>3539</i>	<i>4775</i>	<i>3232</i>	<i>2495</i>	<i>5459</i>	<i>9185</i>	<i>28685</i>

I boligpolitisk sammenheng er først og fremst eneboliger, kjedeboliger, boligblokk og forskjellige typer bofellesskap (som studentboliger, omsorgsboliger) av interesse. Av disse er igjen ene- og tomannsboliger av størst betydning rent faktisk – de utgjør den absolutte hovedtyngden av alle selvstendige permanente boenheter.

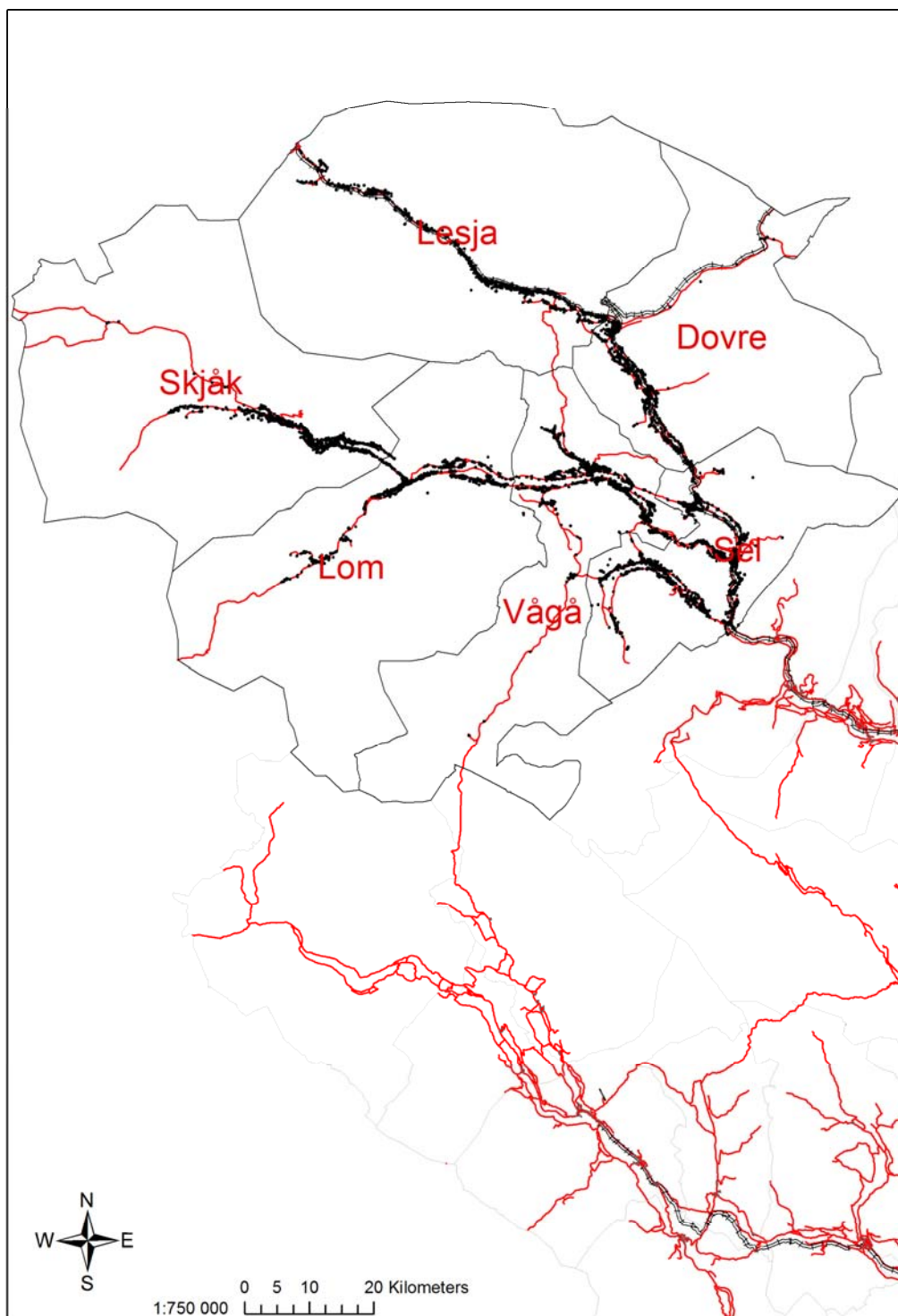


Figur 1: Nye boligbygg og fritidsboliger i Nord-Gudbrandsdalen i perioden 2000 - oktober 2013. Kilde: Norsk eiendomsregister – oppdatert per 31. oktober 2013.

Det er allikevel verdt å merke seg det betydelige innslaget av fritidsboliger i Nord-Gudbrandsdal sammenliknet med ordinære boliger. Data viser også at fritidsboligbyggingen har skutt fart de senere årene, og nybygging av fritidsboliger øker¹ mens boligbyggingen har holdt seg på et rimelig konstant nivå. Figur 1 illustrerer dette poenget. Som figuren viser har boligbyggingen det siste 10 - 13 år lagt på rundt 50 boliger i året for regionen sett under ett². Ser vi på den romlige fordelingen av boliger i regionen er den som vist i neste figur:

¹ Økningen i utbyggingstakten kan estimeres til ca 5 enheter i året sett over perioden siden 2000 – se neste figur.

² Data for 2007 og 2002 er estimert på bakgrunn av gjennomsnittstall for perioden pga betydelig etterregistrering for tidligere års byggeaktivitet henført til disse årene,. Det er også usikkerhet heftet ved 2002-tallet for fritidsboliger, men dette er ikke manipulert selv om dette antakelig også er en etterregistreringseffekt.



Figur 2: Fordelingen av boliger i Nord-Gudbrandsdalen. Hver bygning er her vist som en sort prikk. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Oppdatert per 31.10 2013. Kart: Østlandsforskning.

Fra et slikt «fugleperspektiv» er boligstrukturen i regionen slik den foreligger i dag under ett i liten grad er preget av dominerende klynger. Snarere er boligarrangeringen preget av bygg langs hovedveger, med noen få større.

Tettstedsbyggingsindeks - (tbi)

Boligstrukturen kan sies å ha to dominerende trekk:

- en del av strukturen som for så vidt er spredt boligbygging, men som snarere bør kategoriseres som en «langs hovedvegen»-struktur
- en del av strukturen som er tradisjonell tettstedsbasert

Som vi kommer tilbake til er tettstedsutvikling et gjennomgående tema i kommunenes boligpolitikk. Som et tallmessig uttrykk for boligens bidrag til tettstedsutviklingen kan det være nyttig å ha en indeks som viser fordelingen av boliger i og utenfor tettsted, og også hvorvidt boligbygging i en periode samlet sett bidrar til balansen mellom tettstedsutvikling og «langs hovedvegen»-utviklingen. For det formålet kan en tettstedsbyggingsindeks (tbi) være nyttig. tbi kan defineres som andelen av boliger som er bygget i eller med maksimum 1 kilometers avstand til nærmeste registrerte tettsted.

Dersom $tbi > 0,5$ er det flere boliger i tettsteder enn utenfor. Dersom tbi for en gitt periode er $> 0,5$ så tiltar tettstedsstrukturen til fordel for «langs hovedvegen»-strukturen, dersom $tbi < 0,5$ tipper balansen i retning «langs hovedvegen»-strukturen. Målingen av tbi må relateres til en eller gitte definisjoner av tettsted, og forholde seg til at tettsteder utvikles og utvikler seg over tid. I denne gjennomgangen benytter vi SSB's tettstedsdefinisjon³ og avgrensing.

For hele strukturen i regionen

Av de registrerte boligene (se Tabell 3) er 47 % bygget i eller innenfor 1 kilometer fra registrert tettsted iht SSB's klassifikasjon. Med andre ord en tettstedsbyggingsindeks – tbi – på 0.47 for regionen under ett og for alle boligbygg. Det betyr at «langs hovedveg»-strukturen dominerer noe, men ikke mye, til fordel for tettstedsstrukturen.

Om vi ser under ett på utbyggingsmønsteret over tid – hvor i denne todelte strukturen har det blitt bygget boliger siste 10 år?

Perioden før 2000

Det er kun 1224 matrikkelregistrerte boligbygg med årstall før 2000 for regionen samlet sett. Det har med andre ord vært en betydelig etterregistrering hvor gamle bygg er satt til et nyere årstall – se for eksempel behandlingen av perioden 2005-2009 under. 599 av disse ligger i det som i dag er registrert som tettsted iht SSB. Betydelig mangel på registrering

3

SSB's tettstedsdefinisjon: En hussamling skal registreres som et tettsted dersom det bor minst 200 personer der og avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 meter. Det er tillatt med et skjønnsmessig avvik utover 50 meter mellom husene i områder som ikke skal eller kan bebygges. Dette kan f.eks. være parker, idrettsanlegg, industriområder eller naturlige hindringer som elver eller dyrkbare områder. Husklynger som naturlig hører med til tettstedet tas med inntil en avstand på 400 meter fra tettstedskjernen. De inngår i tettstedet som en satellitt til selve tettstedskjernen.

gjør det naturligvis vanskelig å trekke noen konklusjoner md hensyn til utbyggingsmønsteret i den perioden. Allikevel kan tettstedsbyggingsindeksen gi et tilnærmet bilde dersom vi legger til grunn at mangelfull registreringen i seg selv ikke har endret forholdstallet. Gitt en slik antakelse var tettstedsutbyggingsindeksen. Det gir en tettstedbyggingsindeks – tbi – på 0,49.

Perioden 2000 - 2004

Det ble matrikkelregistrert 1080 nye boliger i perioden 2000 til 2004 – merk at en ikke kjent andel av disse kan være etterregistrert av kommunene. 824 av disse – tilsvarende 76 % – ble bygget i eller inntil 1 kilometer fra områder kategorisert som tettsted. Med andre ord en tettstedsbyggingsindeks – tbi – på 0,76 for regionen under ett. Perioden 2000 til 2004 representerer med andre ord en tettstedsutbyggingsperiode i regionen sett under ett.

Perioden 2005 - 2009

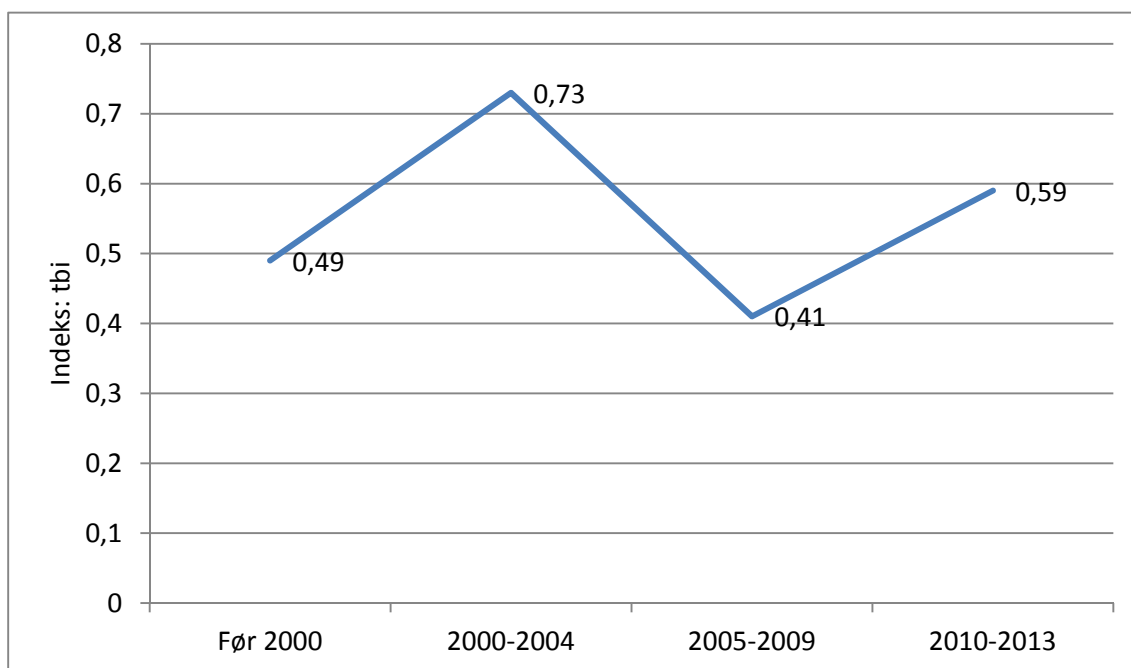
For perioden 2005 – 2009 har kommunene i regionen samlet matrikkelregistrert 6505 boliger. Åpenbart har dette skjedd i en prosedyre hvor svært mange allerede eksisterende boliger bygget over en lang periode er etterregistrert i matrikkelen. Dette gjør det naturligvis vanskelig å trekke noen konklusjoner md hensyn til utbyggingsmønsteret i den perioden. Allikevel kan tettstedsutbyggingsindeksen gi et tilnærmet bilde dersom vi legger til grunn at etterregistreringen i seg selv ikke har endret forholdstallet. Gitt en slik antakelse var tettstedsbyggingsindeksen– tbi – for perioden 2005 – 2009 så lav som 0,41.

Perioden 2010 – oktober 2013

For perioden 2010 til og med oktober 2013 ble det i regionen under ett matrikkelregistrert bygget 169 boliger. Tettstedbyggingsindeksen – tbi – var i den perioden på 0,59.

Sammenstilling

Ser man perioden 2005 – 2009 og 2010 – 2013 (tom oktober) sammen, synes det rimelig å anta at tbi for 2005 – 2009 gir et for lavt uttrykk for indeksen i den perioden, og at det har



Figur 3: Tettstedsbyggingsindeks for Nord-Gudbrandsdalen: Hvor stor andel av boliger bygget i perioden er bygget i eller inntil 1 kilometer fra et tettsted?

bitt etterregistrert en rekke boliger utenfor tettsteder i regionen. Samlet blir dermed tettstedsbyggingsindeksens utvikling fram til 2013 (tom oktober) som vist i Figur 3.

Legges utviklingen i en slik tettstedsbyggingsindeks - (tbi) - for boligbygging til grunn har det for Nord-Gudbrandsdalen under ett vært en økning i tettstedsbyggingen ($tbi > 0,5$) i første halvdel av 2000-tallet – i denne perioden ble det også bygget vesentlig flere boliger enn i siste halvdel av 2000-tallet – se Figur 1, side 16. Med fallende boligbygging ble det også bygget mer spredte boliger enn i tettsted ($tbi < 0,5$). Siden 2010 har det igjen blitt en trend i retning av mer tettstedsutvikling.

Fritidsboligene

228 av 6772 registrerte fritidsboliger ligger i tettsted – det gir en $tbi = 0,03$. Det er med andre ord sett fra perspektivet 0-konsesjonspolitik for vanlige boliger ingen grunn til å ha en slik politikk lokalt. Fritidsboligene utgjør helt egne boområder i regionen.

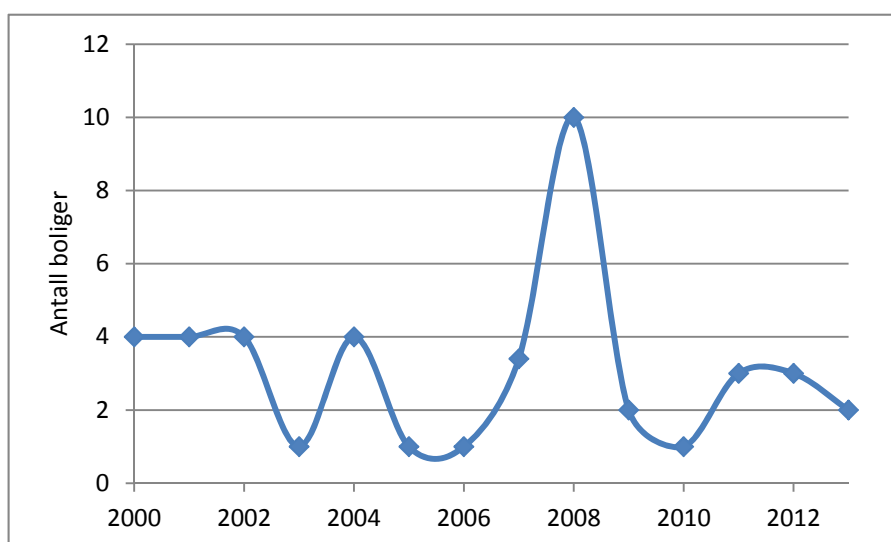
Vi skal se nærmere på de enkelte kommunen i regionen.

2.2 511 Dovre kommune

Boligmassen i Dovre kommune er vist sammen med de øvrige kommunene i Tabell 3 og for seg selv i Tabell 4.

Tabell 4: Boligmasse (antall bygg) i Dovre kommune - alle typer boligbygg benyttet for heltids og / eller deltidsbruk. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon - oppdatert per 31.10 2013.	
K_NR	511
K_NAVN	DOVRE
Folketall (1.1.2013)	2727
Type bygg:	
Ene-/tomannsbolig	1268
Kjedet bolig	10
Boligblokk/-bygg	0
Bofellesskap – bygg	2
	<i>SUBSUM fast bolig 1280</i>
Fritidsbolig	735
Utmarkshus	282
(Garasje)anneks	1229
Annet	13
<i>SUM boligbygg</i>	<i>3539</i>

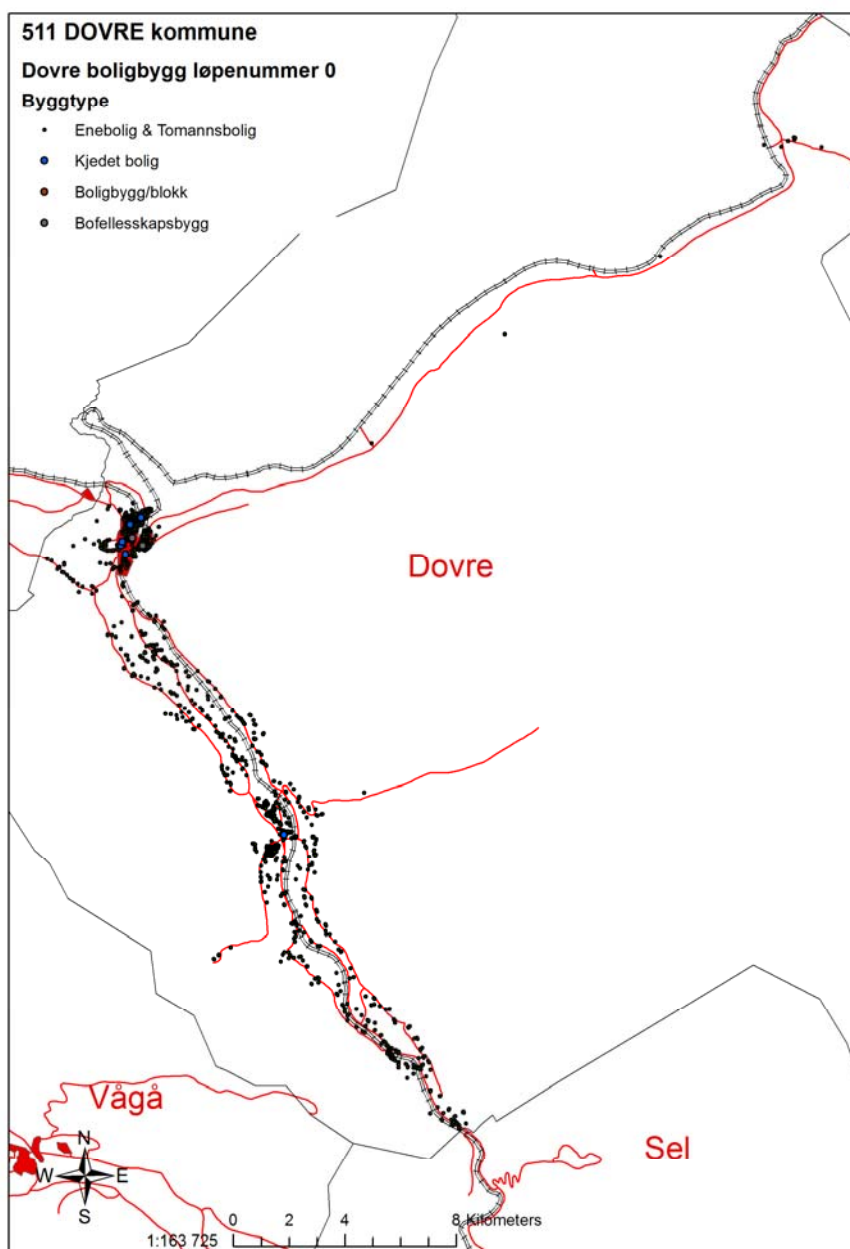
Av 1268 årstallsregistrerte boligbygg i Dovre kommune, er 798 bygget i eller innenfor 1 kilometer fra registrert tettsted. Det gir en tettstedebyggingsindeks på 0,55.



Figur 4: Årlig registrering i matrikkelen av nye boliger i Dovre kommune. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon.

Med unntak av 2008, ligger frekvensen for nybygg av boliger på mellom 1 og 4 i året, med 2 som et rimelig gjennomsnitt.

Strukturen i eksisterende boligmasse er vist i neste figur:



Figur 5: Boligstruktur i Dovre kommune. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Kart: Østlandsforskning.

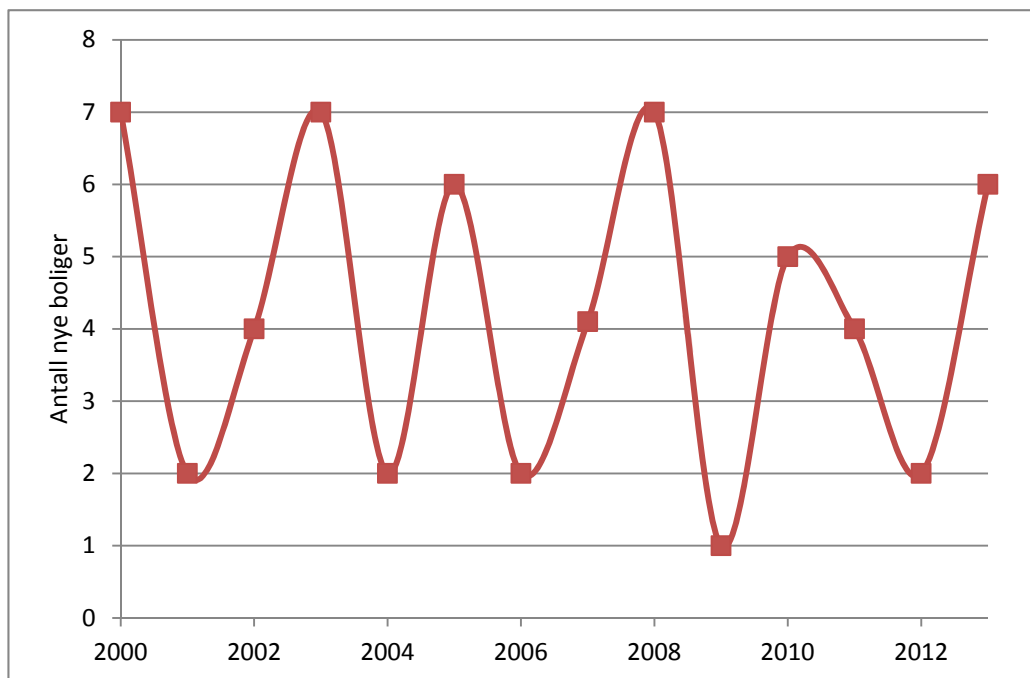
10 boligbygg er registrert i matrikkelen for perioden 2010 til oktober 2013. 8 av disse er bygget i eller innenfor 1 kilometer fra registrert tettsted – tettstedbyggeindeks 0,8.

2.4 512 Lesja kommune

Boligmassen i Lesja kommune er vist sammen med de øvrige kommunene i Tabell 3 og for seg selv i Tabell 5:

Tabell 5: Boligmasse (antall bygg) i Lesja kommune - alle typer boligbygg benyttet for heltids og / eller deltidbruk. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon - oppdatert per 31.10 2013.	
K_NR	514
K_NAVN	LOM
Folketall (1.1.2013)	2364
Type bygg:	
Ene-/tomannsbolig	1156
Kjedet bolig	32
Boligblokk/-bygg	0
Bofellesskap – bygg	13
<i>SUBSUM fast bolig</i>	<i>1201</i>
Fritidsbolig	302
Utmarkshus	303
(Garasje)anneks	682
Annet	7
<i>SUM boligbygg</i>	<i>2495</i>

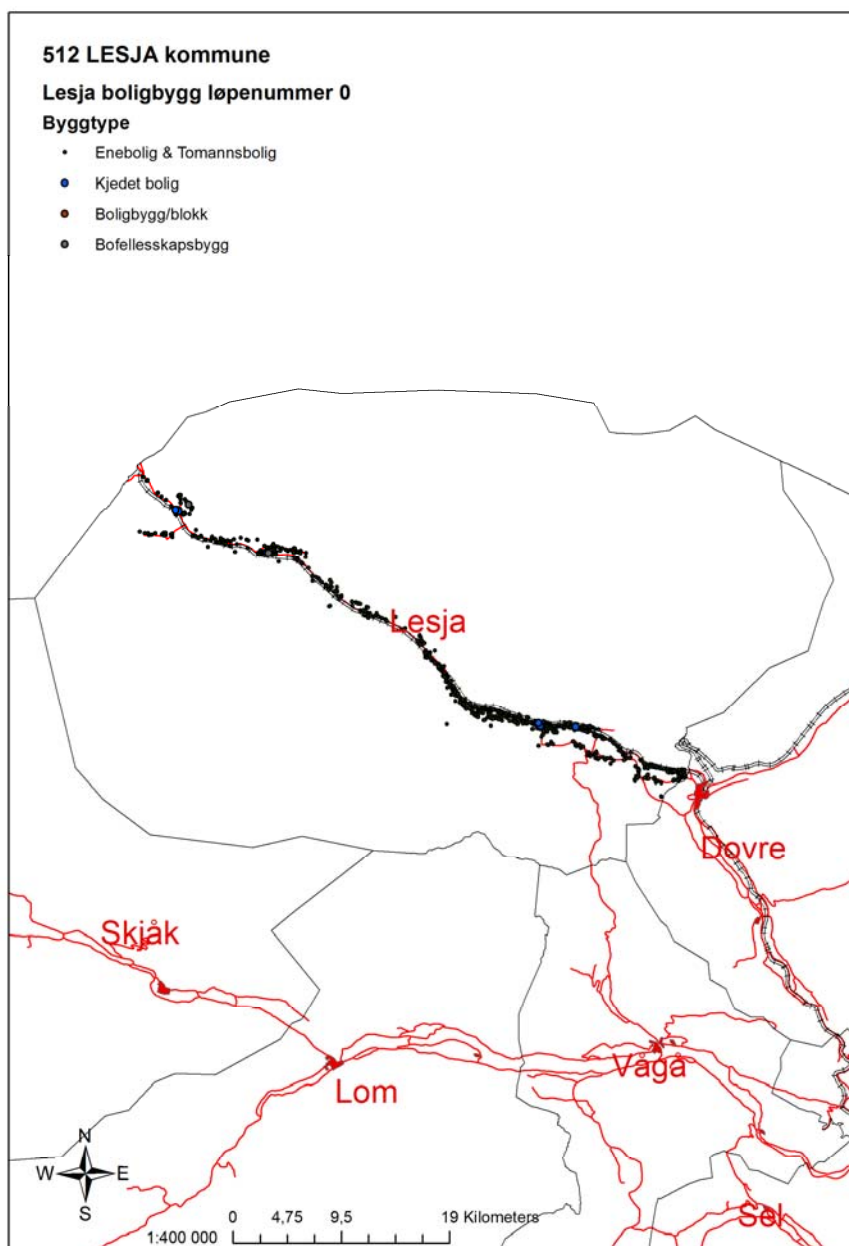
Nybyggingen av boliger i kommunen varierer mellom 1 og 7 årlig – med et gjennomsnitt rundt 4 boliger:



Figur 6: Årlig registrering i matrikkelen av nye boliger i Lesja kommune. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon.

Av 1000 årstallsregistrerte boligbygg i matrikkelen for Lesja kommune, er 288 bygget i eller innenfor 1 kilometer fra registrert tettsted. Det gir en tettstedebyggingsindeks på 0,29.

Strukturen i eksisterende boligmasse er vist i neste figur:



Figur 7: Boligstruktur i Lesja kommune. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Kart: Østlandsforskning

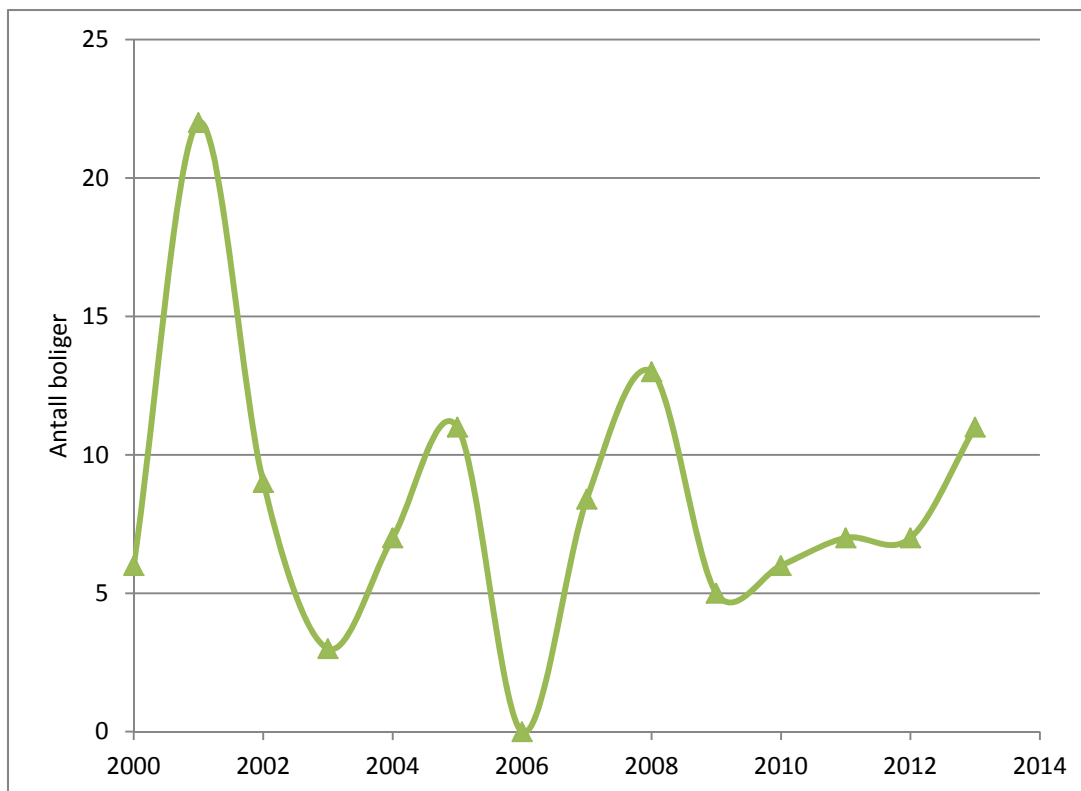
18 boligbygg er registrert i matrikkelen for perioden 2010 til oktober 2013. 8 av disse er bygget i eller innenfor 1 kilometer fra registrert tettsted – tettstedbyggingindeks 0,44.

2.6 513 Skjåk kommune

Boligmassen i Skjåk kommune er vist sammen med de øvrige kommunene i Tabell 3 og for seg selv i Tabell 6.

Tabell 6: Boligmasse (antall bygg) i Skjåk kommune - alle typer boligbygg benyttet for heltids og / eller deltidbruk. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon - oppdatert per 31.10 2013.	
K_NR	513
K_NAVN	SKJÅK
Folketall (1.1.2013)	2279
Type bygg:	
Ene-/tomannsbolig	1210
Kjedet bolig	13
Boligblokk/-bygg	0
Bofellesskap – bygg	11
	<i>SUBSUM fast bolig</i> 1234
Fritidsbolig	676
Utmarkshus	207
(Garasje)anneks	1114
Annet	1
<i>SUM boligbygg</i>	3232

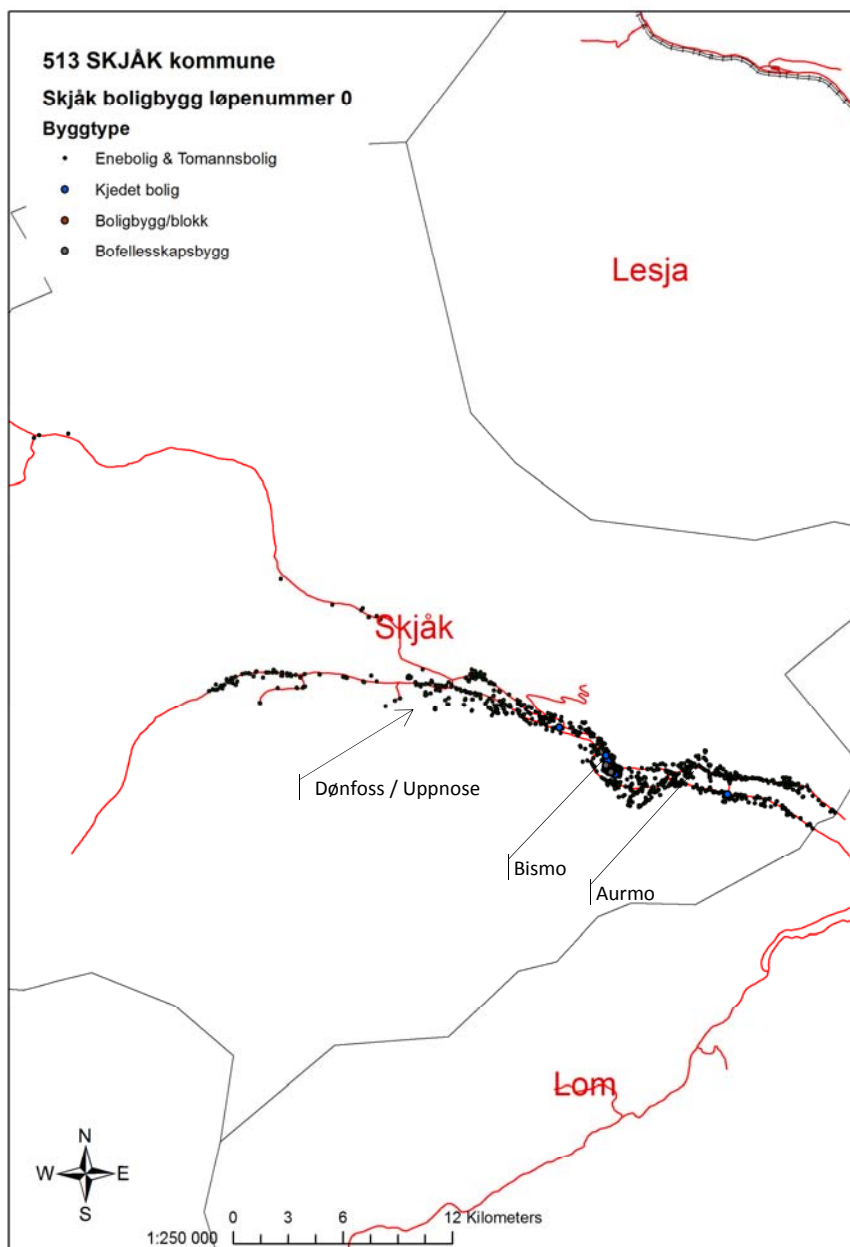
Årlig boligbygging har variert relativt mye i Skjåk kommune siden 2000-tallet. Holdere man 2001 og 2006 som ekstremår utenom, er en årlig frekvens på 6 til 7 boliger i året et normaltall:



Figur 8: Årlig registrering i matrikkelen av nye boliger i Skjåk kommune. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon.

Av 1232 årstallsregistrerte boligbygg i Skjåk kommune, er 375 bygget i eller innenfor 1 kilometer fra registrert tettsted. Det gir en tettstedsbyggingsindeks på 0,30.

Strukturen i eksisterende boligmasse er vist i neste figuren:



Figur 9: Boligstruktur i Skjåk kommune. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Kart: Østlandsforskning

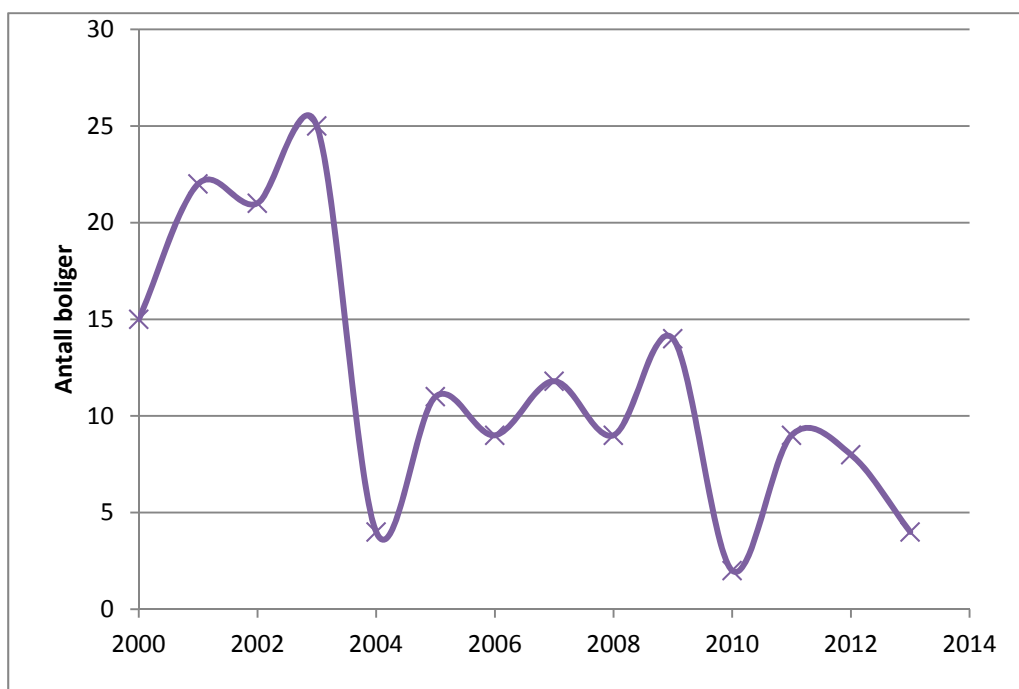
32 boligbygg er registrert i matrikkelen for perioden 2010 til oktober 2013. 13 av disse er bygget i eller innenfor 1 kilometer fra registrert tettsted - tettstedsbyggingsindeks 0,41.

2.7 514 Lom kommune

Boligmassen i Lom kommune er vist sammen med de øvrige kommunene i Tabell 3 og for seg selv i Tabell 7

Tabell 7: Boligmasse (antall bygg) i Lom kommune - alle typer boligbygg benyttet for heltids og / eller deltidbruk. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon - oppdatert per 31.10 2013.	
K_NR	514
K_NAVN	LOM
Folketall (1.1.2013)	2364
Type bygg:	
Ene-/tomannsbolig	1156
Kjedet bolig	32
Boligblokk/-bygg	0
Bofellesskap – bygg	13
	<i>SUBSUM fast bolig 1201</i>
Fritidsbolig	302
Utmarkshus	303
(Garasje)anneks	682
Annet	7
<i>SUM boligbygg</i>	<i>2495</i>

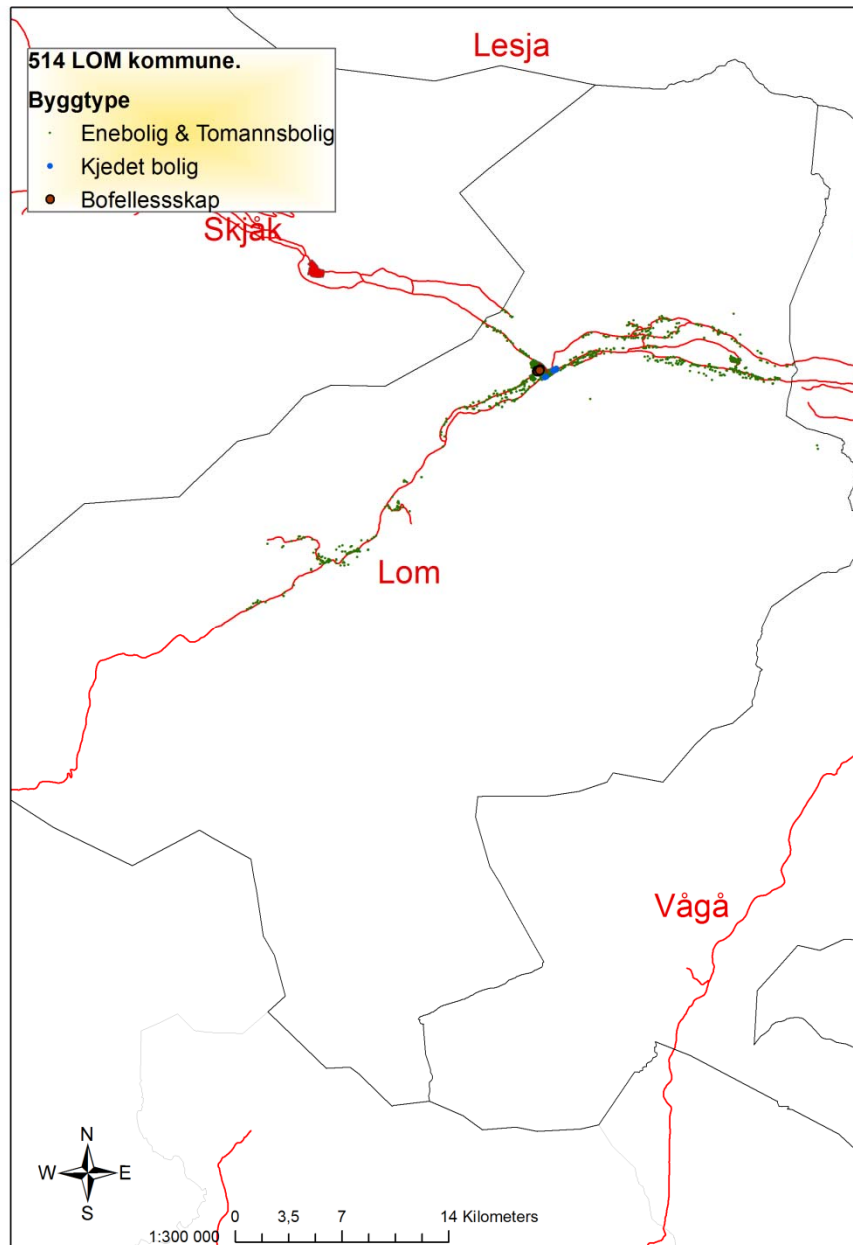
Fra et nivå på mellom 15 og 25 per år ved inngangen til 2000-tallet falt boligbyggingen til et mye lavere nivå på 10 per år mot midten av 2000-tallet og ned mot et nivå på 5 – 6 ved inngangen til neste tiår.



Figur 10: Årlig registrering i matrikkelen av nye boliger i Lom kommune. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon

Av 1203 årstallsregistrerte boligbygg i Lom kommune, er 533 bygget i eller innenfor 1 kilometer fra registrert tettsted. Det gir en tettstedsbyggingsindeks på 0,44

Strukturen i eksisterende boligmasse er vist i neste figur:



Figur 11: Boligstruktur i Lom kommune. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Kart: Østlandsforskning

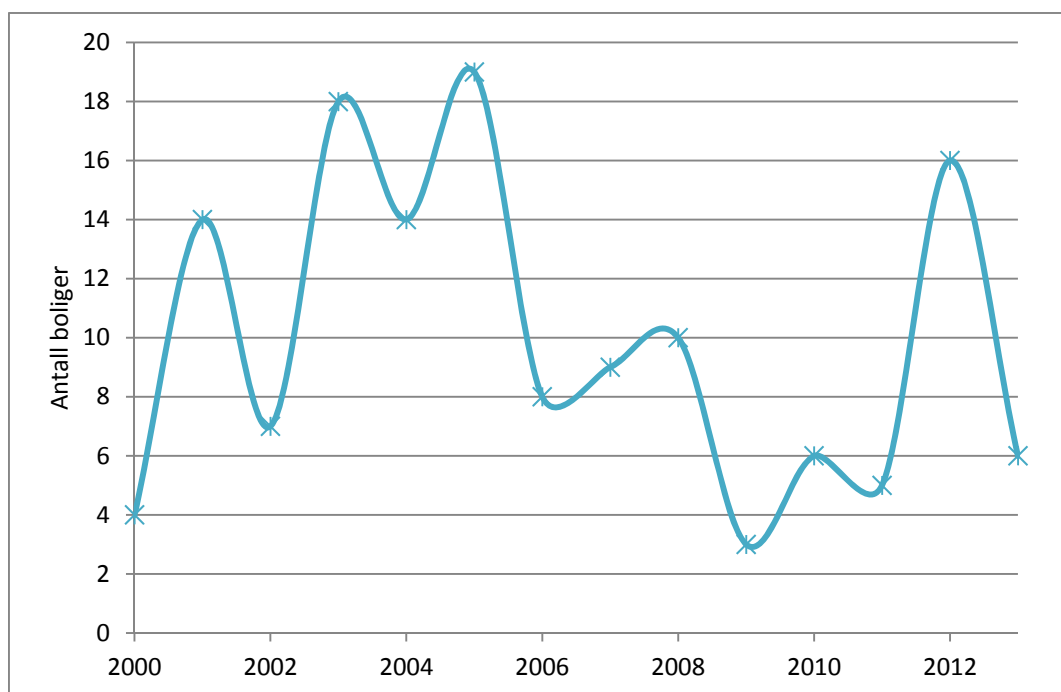
24 boligbygg er registrert i matrikkelen for perioden 2010 til 2013. 14 av disse er bygget i eller innenfor 1 kilometer fra registrert tettsted – tettstedsbyggingsindeks 0,54.

2.8 515 Vågå kommune

Boligmassen i Vågå kommune er vist sammen med de øvrige kommunene i Tabell 3 og separat i Tabell 8:

Tabell 8: Boligmasse (antall bygg) i Vågå kommune - alle typer boligbygg benyttet for heltids og / eller deltidsbruk. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon - oppdatert per 31.10 2013.	
K_NR	515
K_NAVN	VÅGÅ
Folketall (1.1.2013)	3716
Type bygg:	
Ene-/tomannsbolig	1648
Kjedet bolig	54
Boligblokk/-bygg	2
Bofellesskap – bygg	2
	<i>SUBSUM fast bolig 1706</i>
Fritidsbolig	1033
Utmarkshus	363
(Garasje)anneks	2354
Annet	3
<i>SUM boligbygg</i>	<i>5459</i>

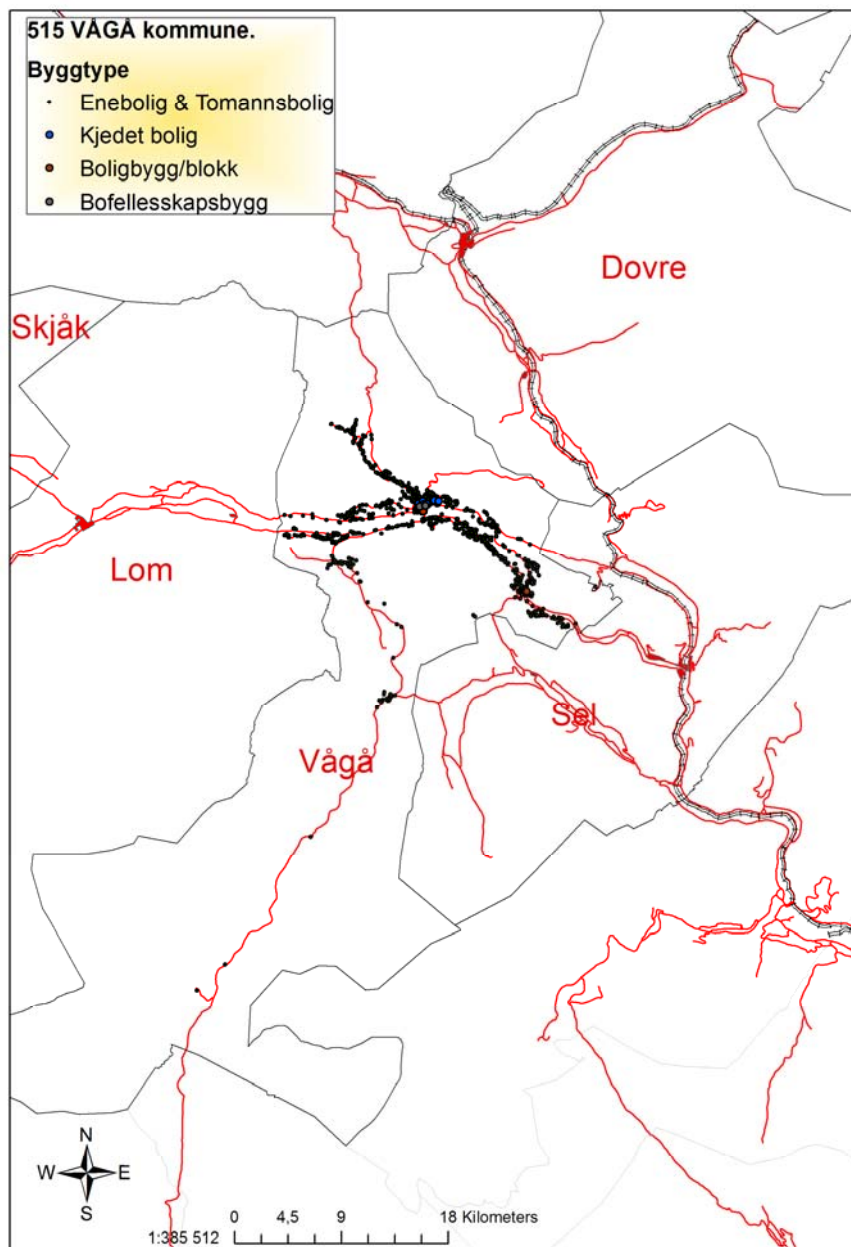
Det var en topp i boligbyggingen i Vågå kommune første halvdel av 2000-tallet, rundt 16 nye boliger i året. Det fulgte en nedgang siste halvdel av 2000-tallet til 4 – 5 boliger i året.



Figur 12: Årlig registrering i matrikkelen av nye boliger i Vågå kommune. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon.

Av 1706 årstallsregistrerte boligbygg i matrikkelen i Vågå kommune, er 910 bygget i eller innenfor 1 kilometer fra registrert tettsted. Det gir en tettstedebyggingsindeks på 0,53.

Strukturen i eksisterende boligmasse er vist i neste figur:



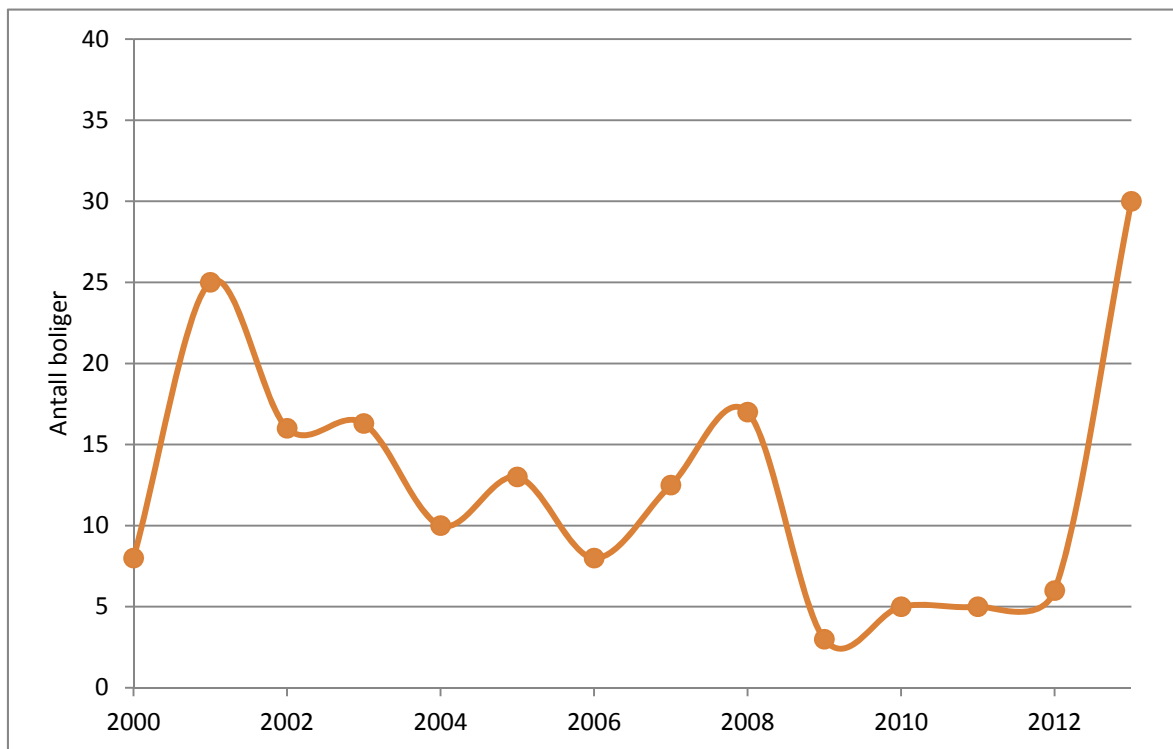
Figur 13: Boligstruktur i Vågå kommune. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Kart: Østlandsforskning

35 boligbygg er registrert i matrikkelen for perioden 2010 til 2013. 18 av disse er bygget i eller innenfor 1 kilometer fra registrert tettsted – tettstedsbyggingsindeks 0,51.

2.9 517 Sel kommune

Boligmassen i Sel kommune er vist i Tabell 3 (sammen med de øvrige kommunene) og igjen i Tabell 9:

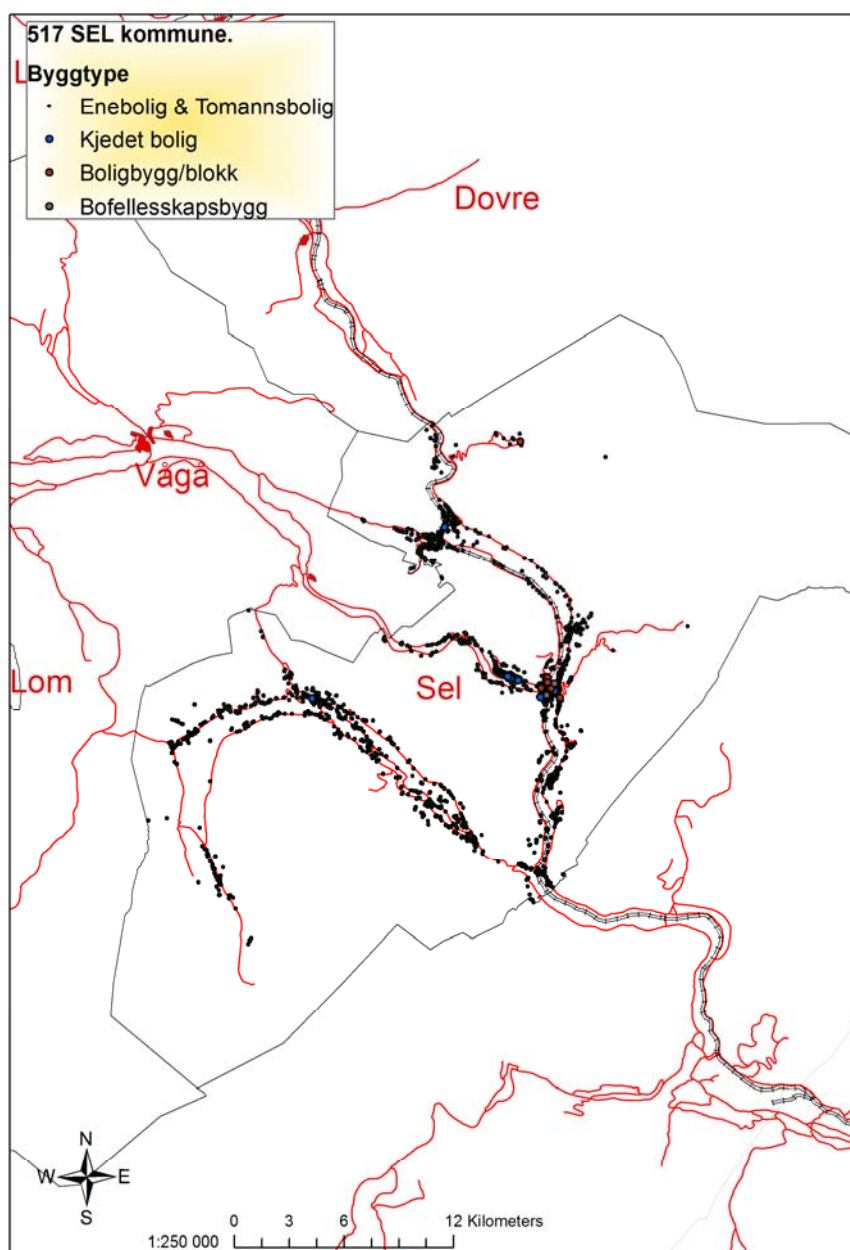
Tabell 9: Boligmasse (antall bygg) i Sel kommune - alle typer boligbygg benyttet for heltids og / eller deltidsbruk. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon - oppdatert per 31.10 2013.	
K_NR	517
K_NAVN	SEL
Folketall (1.1.2013)	5952
Type bygg:	
Ene-/tomannsbolig	2526
Kjedet bolig	38
Boligblokk/-bygg	8
Bofellesskap – bygg	3
	<i>SUBSUM fast bolig</i> 2575
Fritidsbolig	2054
Utmarkshus	805
(Garasje)anneks	3724
Annet	27
<i>SUM boligbygg</i>	9185



Figur 14: Årlig registrering i matrikkelen av nye boliger i Sel kommune. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon

Boligbyggingen i Sel har vist en fallende trend gjennom hele 2000-tallet – om vi holder registreringene som er gjort for 2007 – over 700 enheter⁴ – utenom. I perioden 2000 – 2012 har byggeaktiviteten sunket fra 25 ved inngangen til rundt 5 ved utgangen. Tallet for 2013 viser en markant økning for dette året.

Av 2575 årstallsregistrerte boligbygg i matrikkelen i Sel kommune, er 1376 bygget i eller



Figur 15: Boligstruktur i Sel kommune. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Kart: Østlandsforskning

⁴ Vi legger til grunn at dette var en etterregistrering av bolig i Sel kommune og gjennomført som en «sjau» i kommunen.

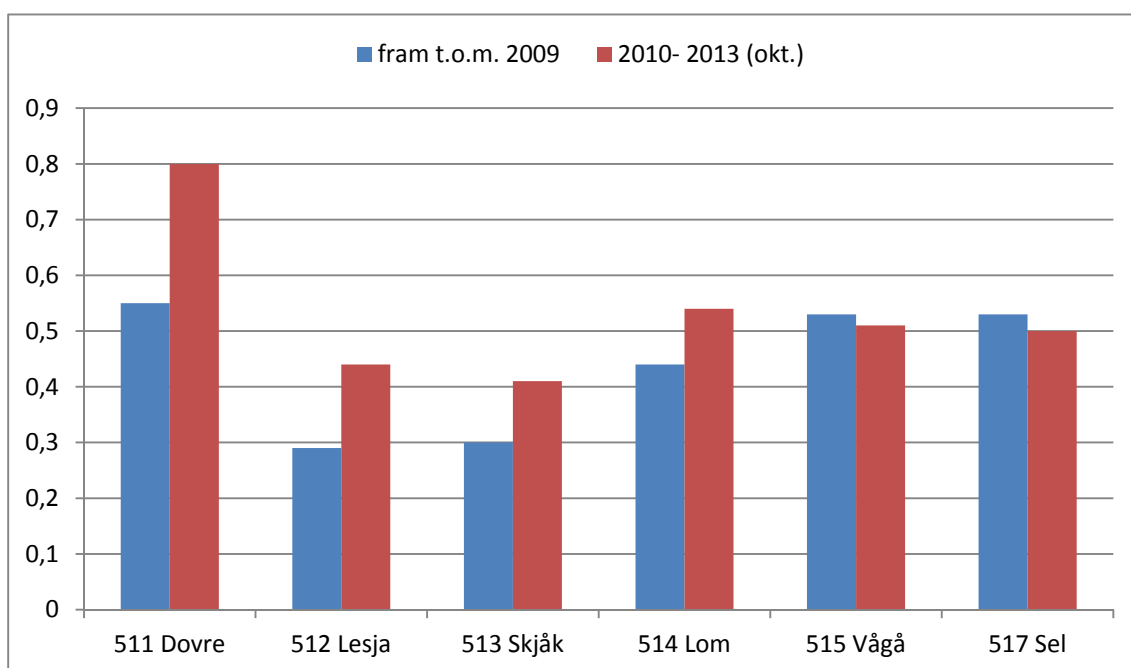
innenfor 1 kilometer fra registrert tettsted. Det gir en tettstedebyggingsindeks på 0,53.

50 boligbygg er registrert i matrikkelen for perioden 2010 til 2013. 25 av disse er bygget i eller innenfor 1 kilometer fra registrert tettsted – tettstedsbyggingsindeks 0,50.

Strukturen i eksisterende boligmasse er vist i figuren.

2.10 Oppsummert for tettstedsutvikling – tbi for kommunene i regionen

Med unntak for Vågå og Sel kommuner har de øvrige kommunene i regionen siden 2010 bygget en større andel av nye boliger i eksisterende tettsteder enn hva som er tilfellet for boligstrukturen fram til 2010.



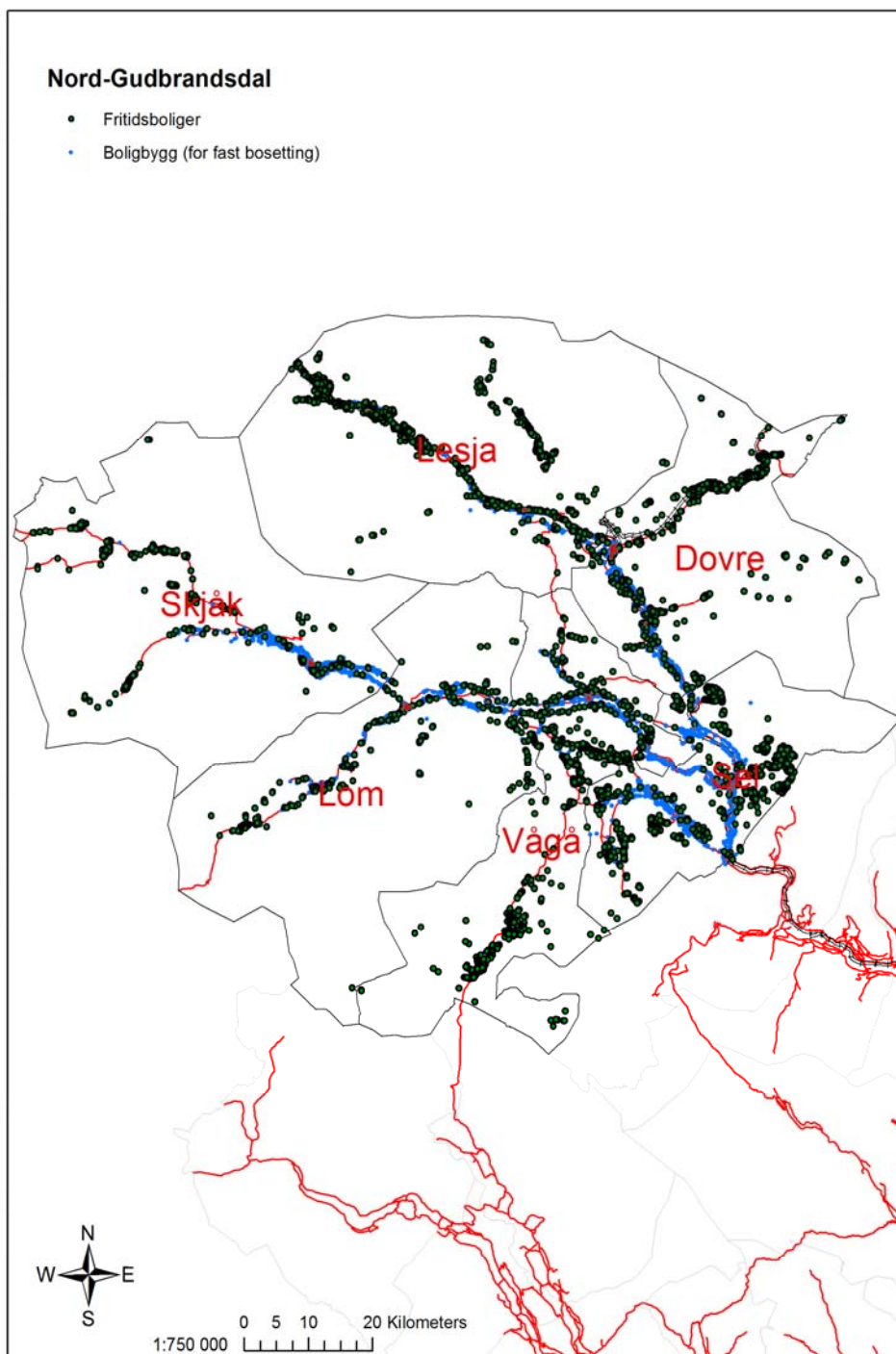
Figur 16: Tettstedsbyggeindeks (hvor stor andel av boligene bygget i perioden er bygget i eller inntil 1 kilometer fra tettsted (iht SSB's definisjon) for alle boligbygg fram til og med 2009, og for boligbygg bygget i perioden 2010 til utløpet av oktober 2013. Kilde: Norsk Eiendomsregister.

3 EKSISTERENDE FRITIDSBOLIGMASSE

Som vist foran er tbi for fritidsboliger = 0,03. I en vurdering av boligstruktur i en region som denne bør fritidsboligstrukturen allikevel ses i sammenheng med boligstrukturen slik vi har drøftet også i kapittel 1.3 «Fritidsboligforsyning». De sentrale punktene i sammenheng med fritidsboligstruktur er:

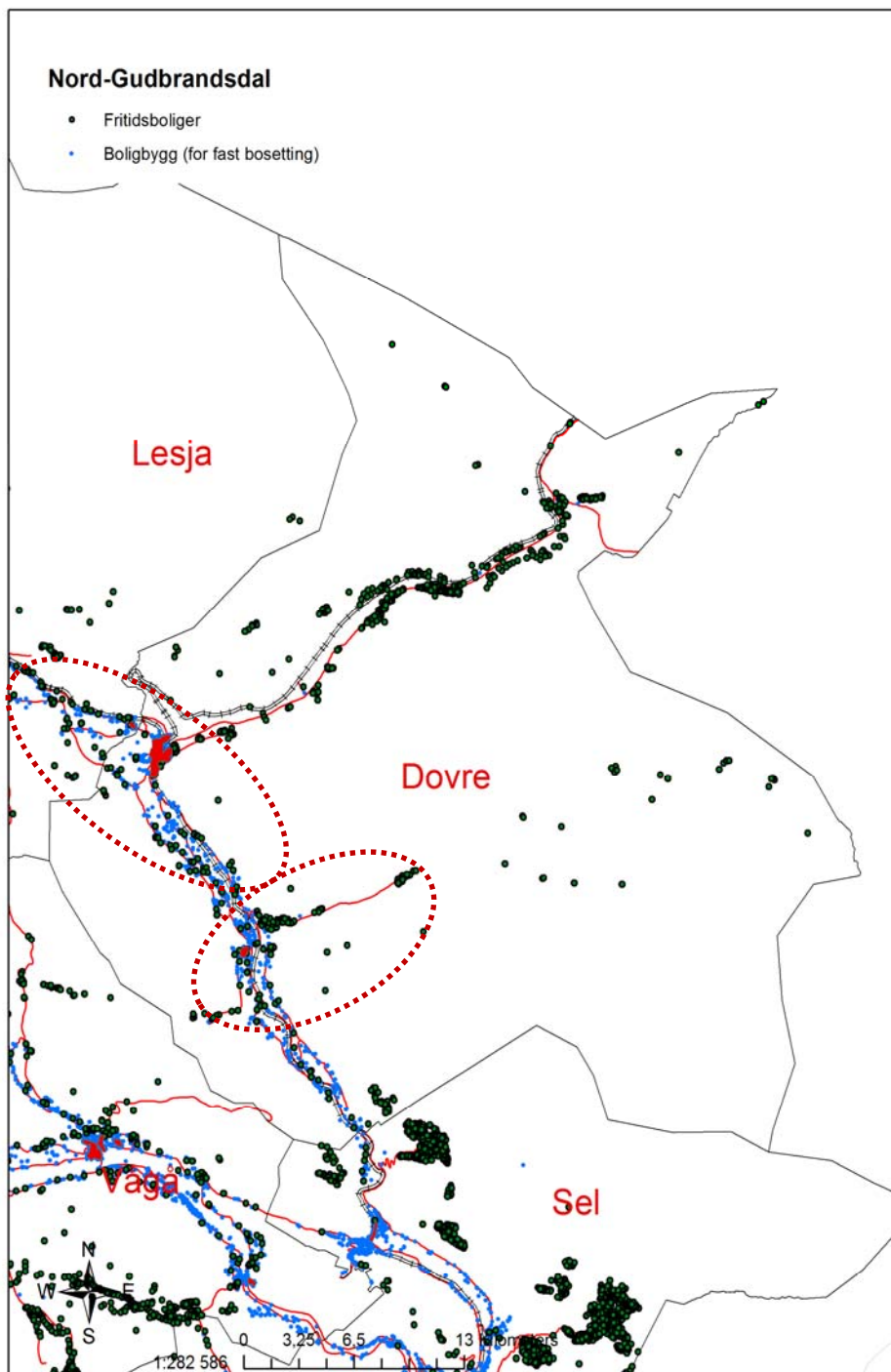
- Moderne fritidsboliger teknisk og infrastrukturmessig gjerne er på høyde med vanlige boliger. Agglomerasjoner eller felt av fritidsboliger representerer således en fysisk kapital eller ressurs som utviklingsmessig bør ses i sammenheng med den øvrige kommunaltekniske infrastrukturen. Hva angår det finansielle aspektet ved hhv kommunalteknisk infrastruktur for boliger og teknisk infrastruktur for fritidsboliger er i utgangspunktet begge finansiert etter selvkostprinsippet – uavhengig av om det er kommunen eller private som står for utviklingen.
- På den annen side danner fritidsboligstrukturen egne «tettsteder» utenfor registrerte tettsteder, og det er ikke grunnlag for å se på fritidsboliger som en arealbruksmessig forlengelse av tettstedene. Derimot er det grunn til å vurdere hvordan fritidsboligstrukturen kan styrke funksjoner i «langs hovedvegen»-delen av boligstrukturen. Her bør det være mulig å se på samordning av slike ting som infrastrukturutvikling etc.
- Bruksmønsteret for høystandard fritidsboliger er forskjellig fra den «klassiske» enkle fritidsboligen. Høystandard fritidsboliger benyttes gjennomgående vesentlig mer enn den «klassiske» og bruken er gjerne stykket opp i flere kortere opphold.
- Et slikt bruksmønster gir på en annen måte grunnlag for å se på fritidsboligbrukere som en ressurs i forhold til varehandel og tjenesteproduksjon i næringsliv og offentlig virksomhet – med andre ord også i forhold til utvikling av tettsteder i regionens kommuner. Siden fritidsboligstrukturen ligger utenfor tettstedstrukturen for boliger, vil det være det være den effekten som til-og-fra fritidsboligen kan ha på vare- og tjenesteutbudet i nærliggende tettsteder som kommer i fokus.

Figuren viser fritidsboligstrukturen «lagt over» boligstrukturen i regionen:



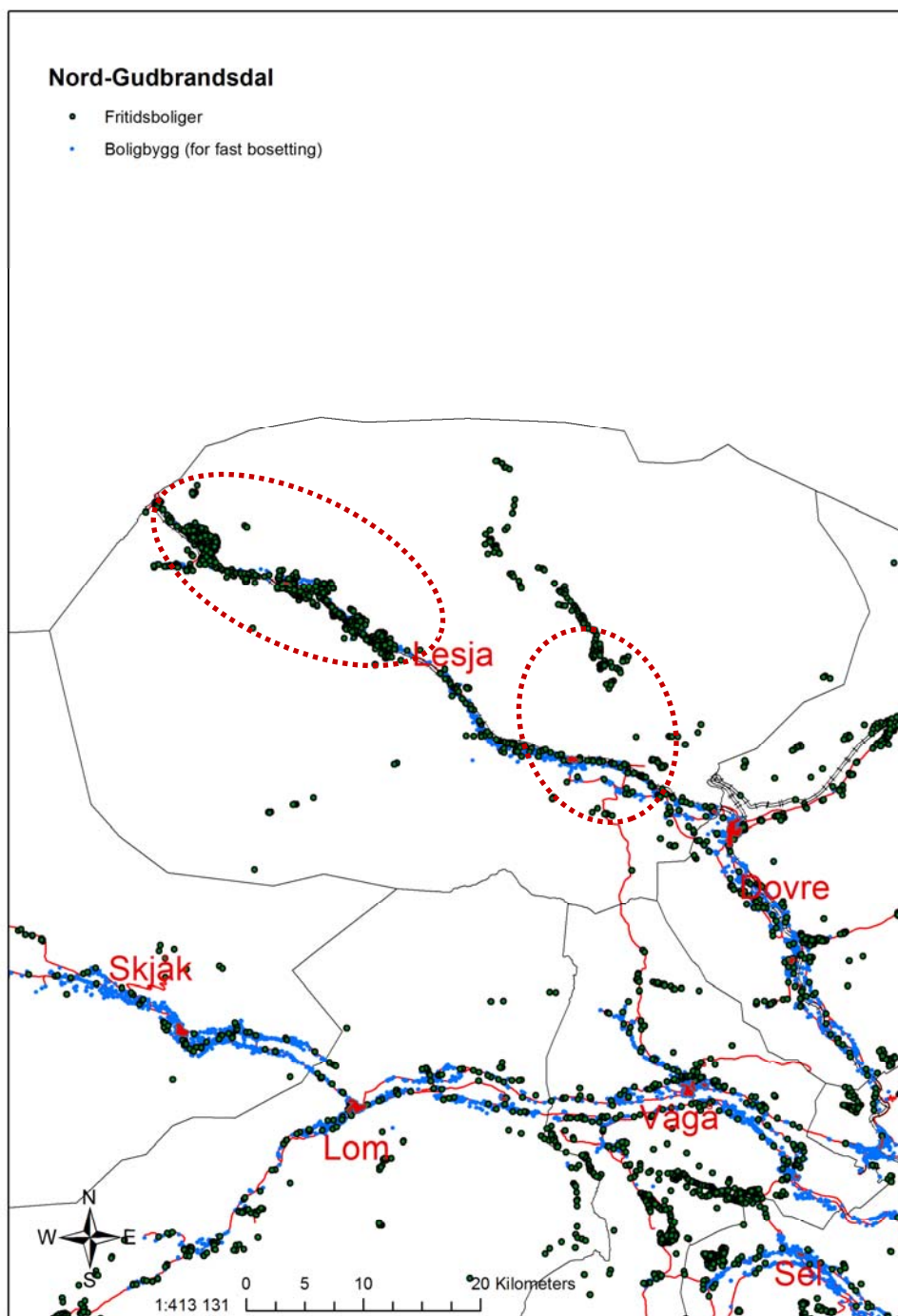
Figur 17: Fritidsboligstrukturen (grønn) «lagt over» boligstrukturen (blå) i Nord-Gudbrandsdal. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon Kart: Østlandsforskning.

3.1 511 Dovre kommune



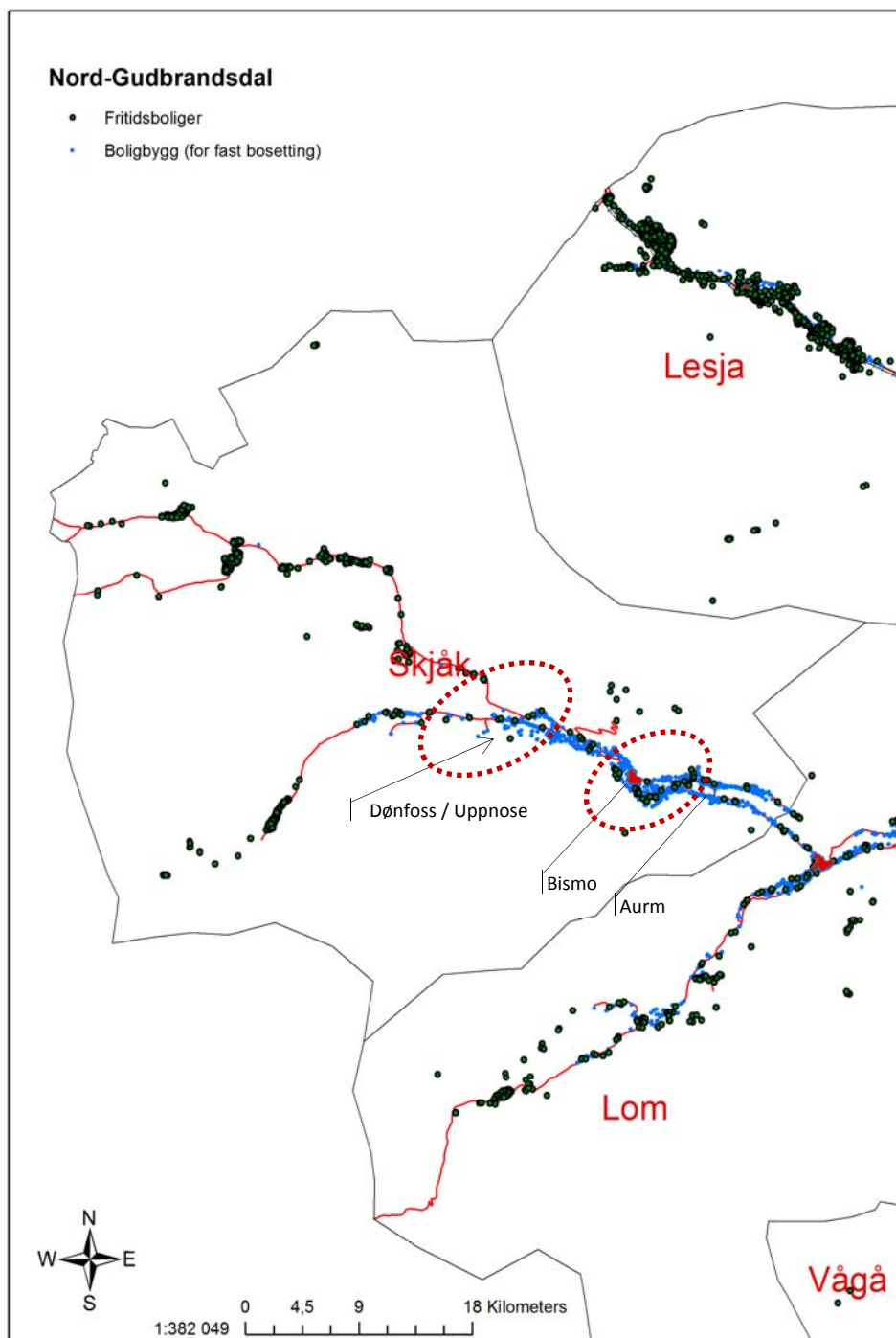
Figur 18: Fritidsboligstrukturen (grønn) «lagt over» boligstrukturen (blå) i Dovre kommune – se kommentarer i teksten. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Områder hvor fritidsboligstrukturen kan støtte opp under tettstedsutviklingen er – på en ikke uttømmende måte og kun ment illustrativt – indikert med ellipser i kartet. Kart: Østlandsforskning.

3.2 512 Lesja kommune



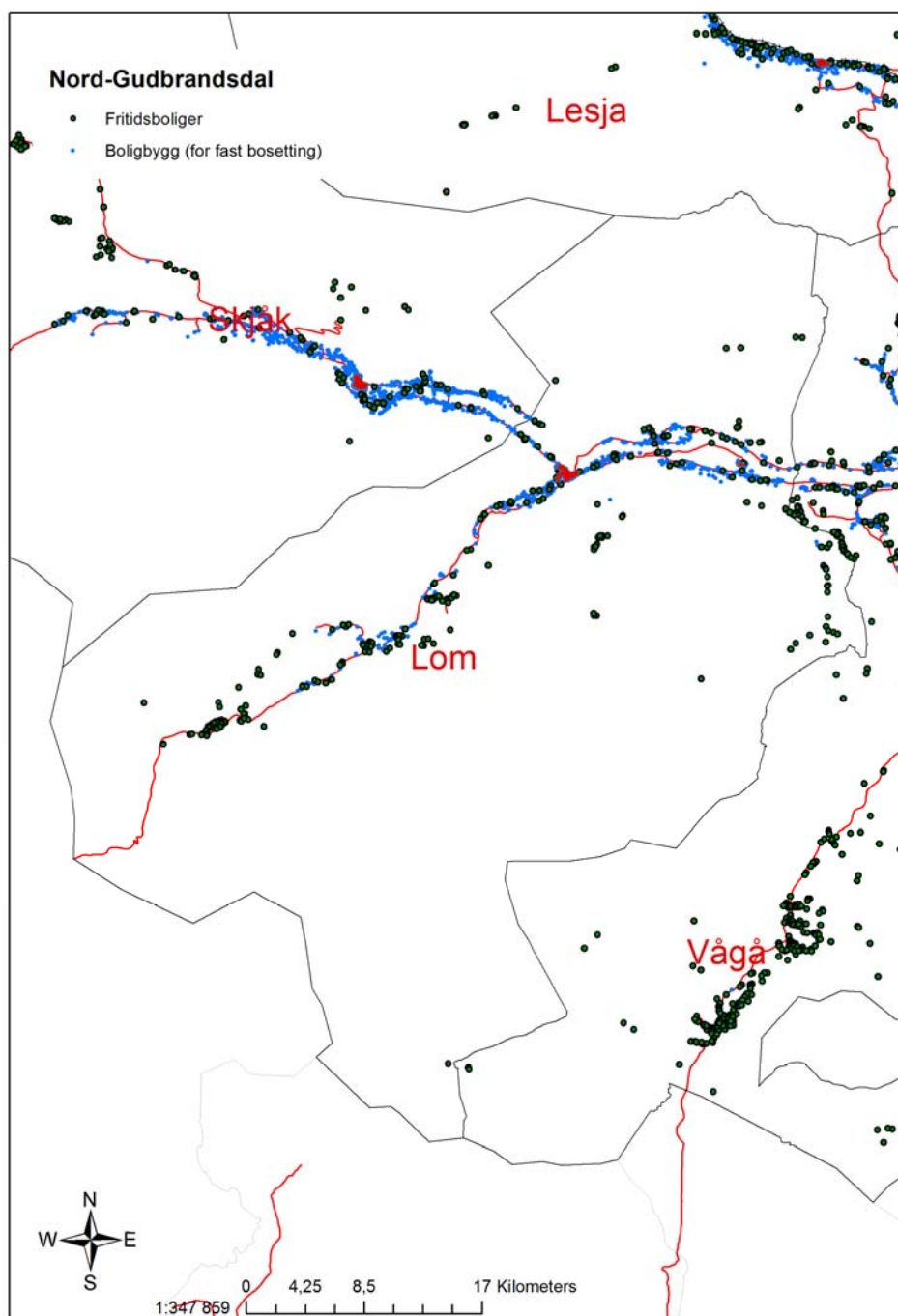
Figur 19: Fritidsboligstrukturen (grønn) «lagt over» boligstrukturen (blå) i Lesja kommune – se kommentarer i teksten. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Områder hvor fritidsboligstrukturen kan støtte opp under tettstedsutviklingen er – på en ikke uttømmende måte og kun ment illustrativt – indikert med ellipser i kartet Kart: Østlandsforskning

3.3 Skjåk kommune



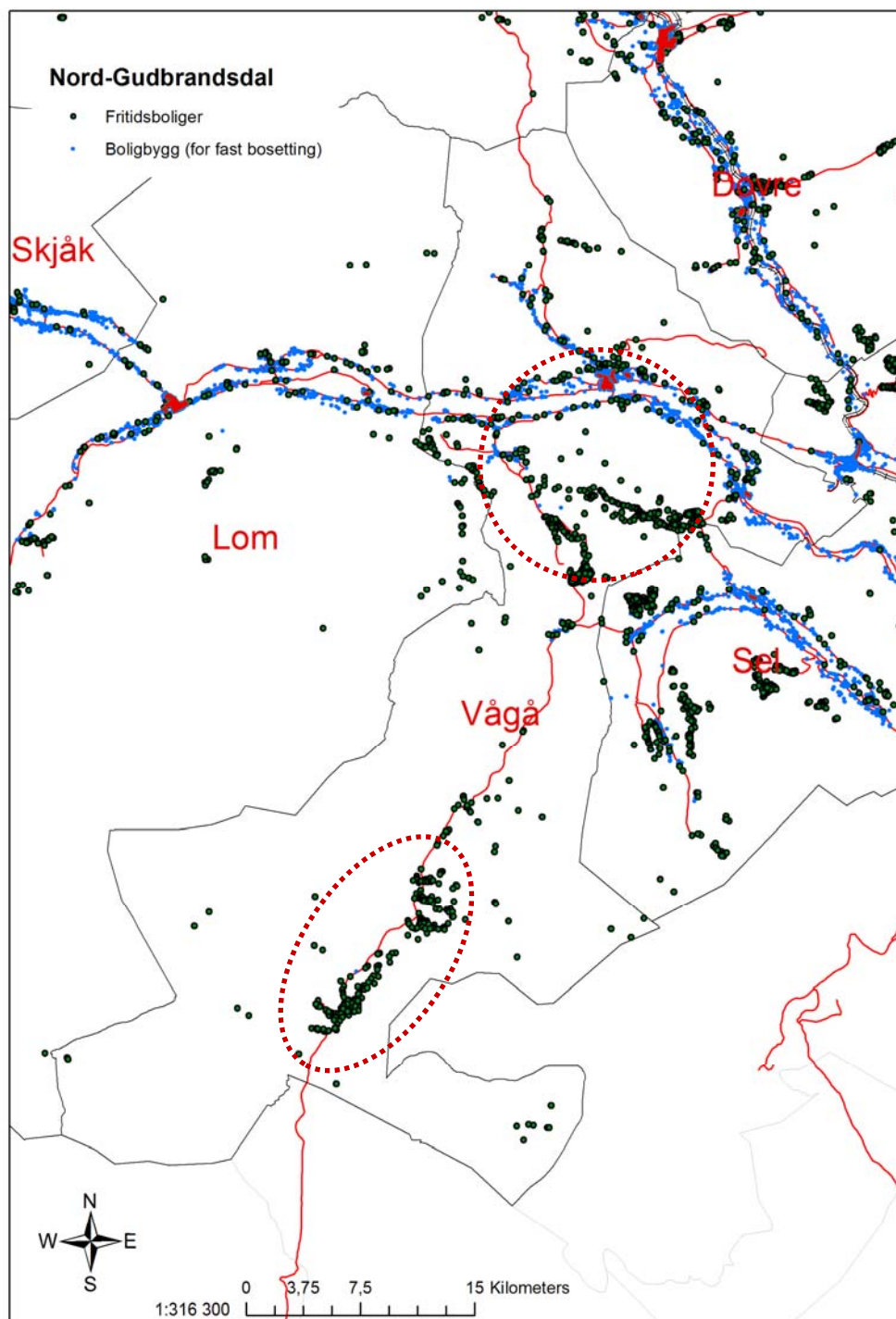
Figur 20: Fritidsboligstrukturen (grønn) «lagt over» boligstrukturen (blå) i Skjåk kommune – se kommentarer i teksten. Områder hvor fritidsboligstrukturen kan støtte opp under tettstedsutviklingen er – på en ikke uttømmende måte og kun ment illustrativt – indikert med ellipser i kartet Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Kart: Østlandsforskning

3.4 514 Lom kommune



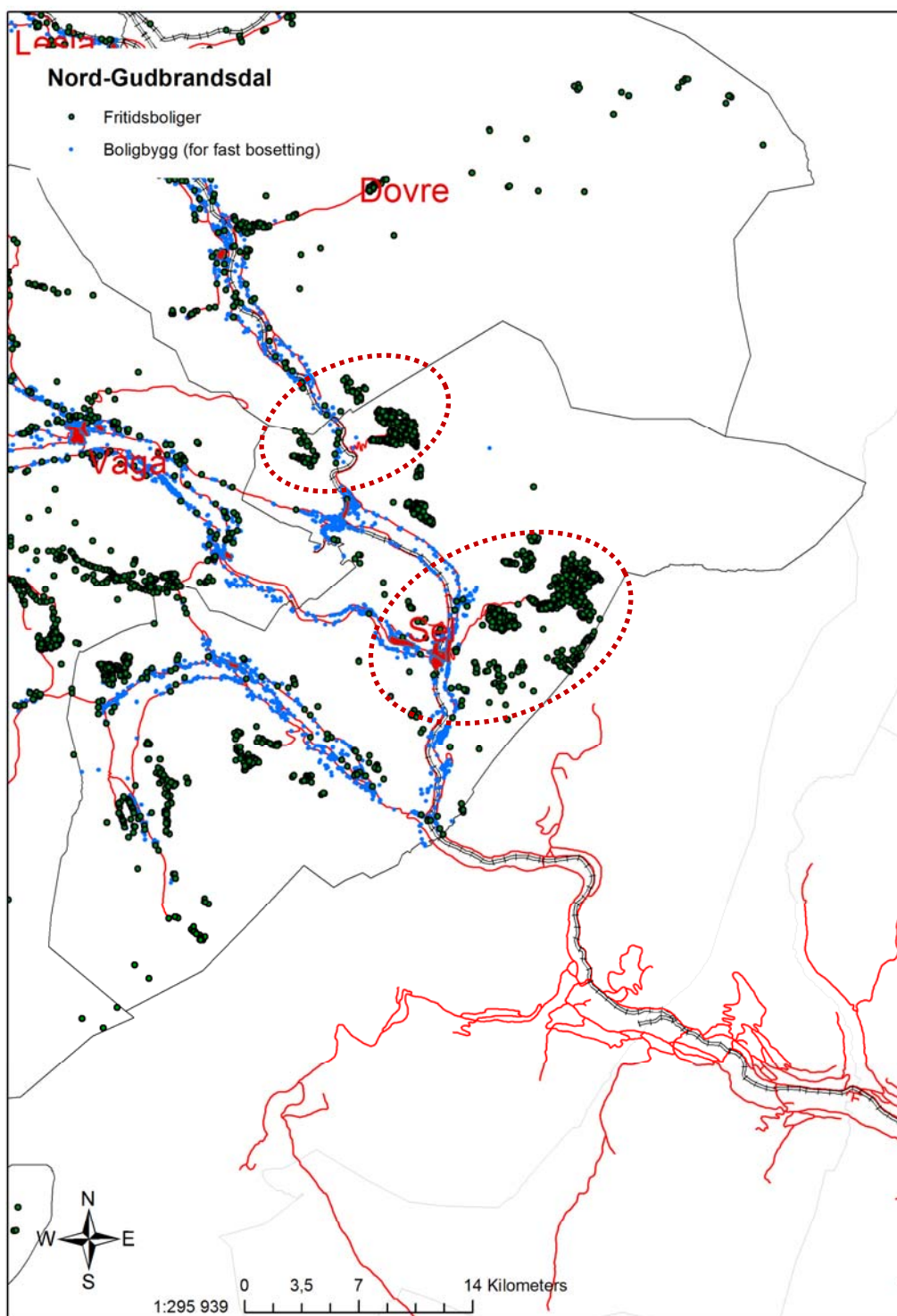
Figur 21: Fritidsboligstrukturen (grønn) «lagt over» boligstrukturen (blå) i Lom kommune – se kommentarer i teksten. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Kart: Østlandsforskning

3.5 515 Vågå kommune



Figur 22: Fritidsboligstrukturen (grønn) «lagt over» boligstrukturen (blå) i Vågå kommune – se kommentarer i teksten. Områder hvor fritidsboligstrukturen kan støtte opp under tettstedsutviklingen er – på en ikke uttømmende måte og kun ment illustrativt – indikert med ellipser i kartet. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Kart: Østlandsforskning

3.6 517 Sel kommune

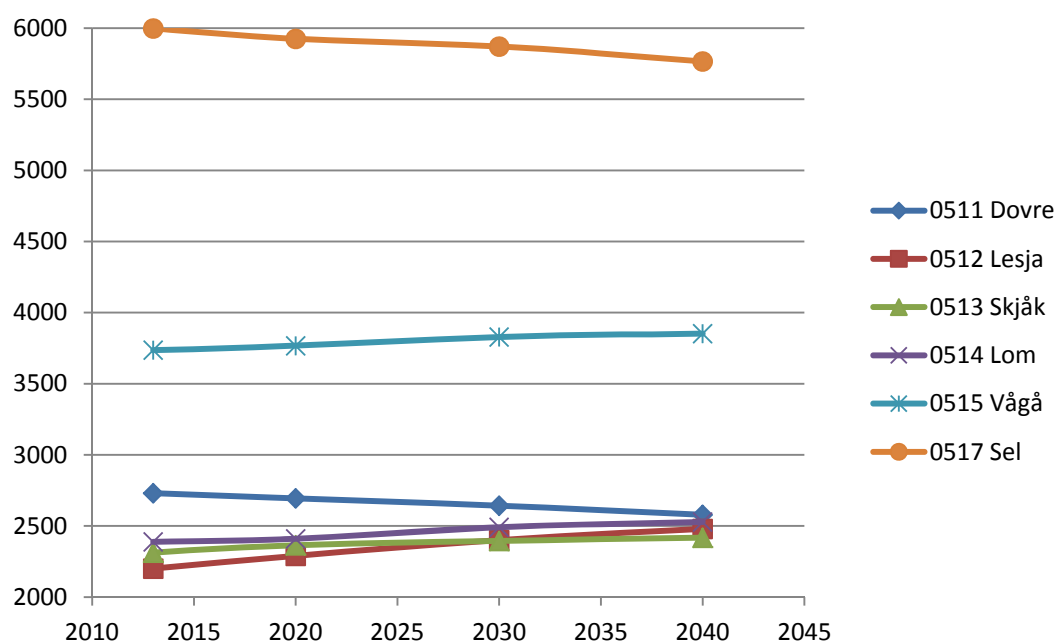


Figur 23: Fritidsboligstrukturen «lagt over» boligstrukturen i Dovre kommune – se kommentarer i teksten. Kilde: Norsk eiendomsinformasjon. Områder hvor fritidsboligstrukturen kan støtte opp under tettstedsutviklingen er – på en ikke uttømmende måte og kun ment illustrativt – indikert med ellipser i kartet Kart: Østlandsforskning

4 BEFOLKNINGSUTVIKLING I REGIONEN

Boligbehovet i regionene i årene som kommer er blant annet avhengig av befolkningsutviklingen i regionen. Framskrevet folkemengde i henhold til SSB's modeller etter den såkalte MMMM-modellen – dvs framskrevet folkemengde basert på middels nasjonal vekst⁵ - viser for regionen som samlet så å si ingen endring fram mot 2040. Modellen viser for de 6 kommunene samlet en framskrevet befolkning på 19365 i 2013 og 19622 i 2040, en vekst på 257 personer som tilsvarer 1,3 %.

Derimot viser modellene en viss endring kommunene i mellom:



Figur 24: Kommunevis framskrevet folkemengde i Nord-Gudbrandsdal. Middels nasjonal vekst. Se tallgrunnlaget i Tabell 10. (Alternativ MMMM). Kilde SSB

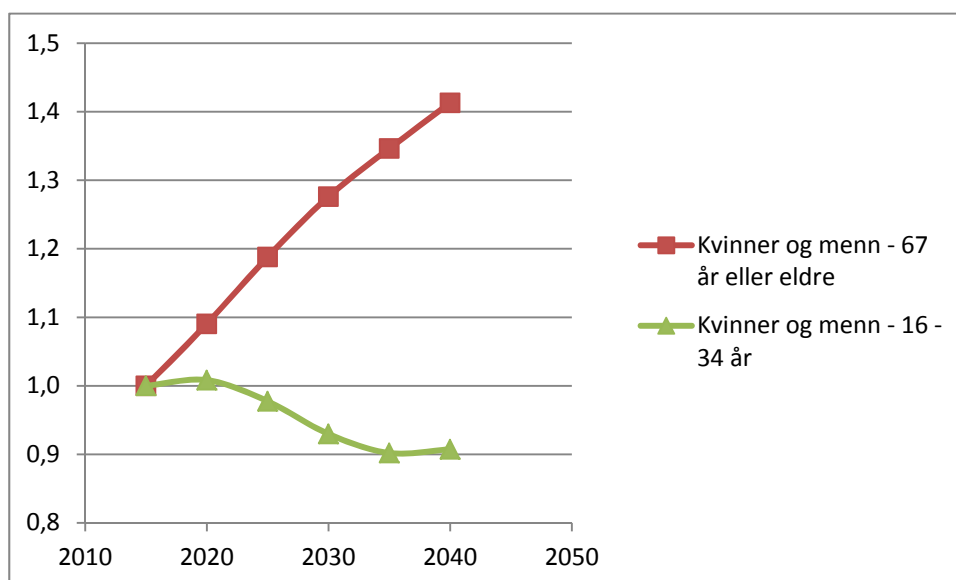
For to kommuner forventes en befolkningsnedgang, for Dovre med -5,6 % og for Sel med -3,9 %. For de øvrige forventes en befolkningsøkning, størst i Lesja med 12,7 %.

Det mest påfallende med en slik utvikling er at det vil konsolidere en situasjon med en stor kommune som er Sel, en mellomstor som er Vågå, og de fire øvrige i regionene som like store små kommuner med rundt 2500 innbyggere.

⁵ I tillegg kjører SSB to andre framskrivningstrender, lav nasjonal vekst og høy nasjonal vekst.

Hvilke boligpolitiske konsekvenser en slik utviklingsbane kan tenkes å ha vil vi komme tilbake til i drøftingen mot slutten av analysen. Noen hovedpunkter i en drøfting vil være:

- Det forventes ikke behov for store endringer i dagens boligstruktur som kan føres tilbake til forskyvninger i utvikling i samlet befolkningssammensetning som sådan.
- Det kan allikevel foreligge preferanseendringer hos den eksisterende befolkningen for eksempel i retning av ønske om å bo i tettsteder snarere enn spredtbygd.
- I SSB sitt hovedalternativ (M) er forventet levealder ved fødselen for menn antatt å stige fra 79 år i 2011 til 90 år i 2100. For kvinner er det tilsvarende tallet forventet å stige fra 83 år til 93 år. Det alene vil kunne ha konsekvenser for den boligsosiale politikken med større behov for tilrettelagte boliger og omsorgs- / bofellesskap-boliger og lignende.
- Det er – som vist i figuren – forventet et økende gap mellom den eldre del av befolkningen i regionen (67 år og eldre) og den yngre (16 til 34 år). Det er en mindre forskjell i denne utviklingen kommunene i mellom. Sel og Dovre er de kommunene som etter denne framskrivningen mister flest i den unge gruppen (0,8 i 2040), mens den samme gruppen er forventet å øke noe i Lesja (1,1 i 2040). Det igjen kan tolkes slik at behovet for boligsosial tiltak rettet mot unge og unge familier ikke øker som følge av økende innslag av disse gruppene i befolkningen, selv om det selvfølgelig vil kunne være et vedvarende behov på et konstant nivå.



Figur 25: Indeksert utvikling for forventet befolkningsendring for kvinner og menn 67 år eller eldre og i aldersgruppen 16 til 34 år for regionen som helhet. Forventede verdier i 2015 = 1,0. Framskrivning etter MMMM-alternativet. Kilde: SSB

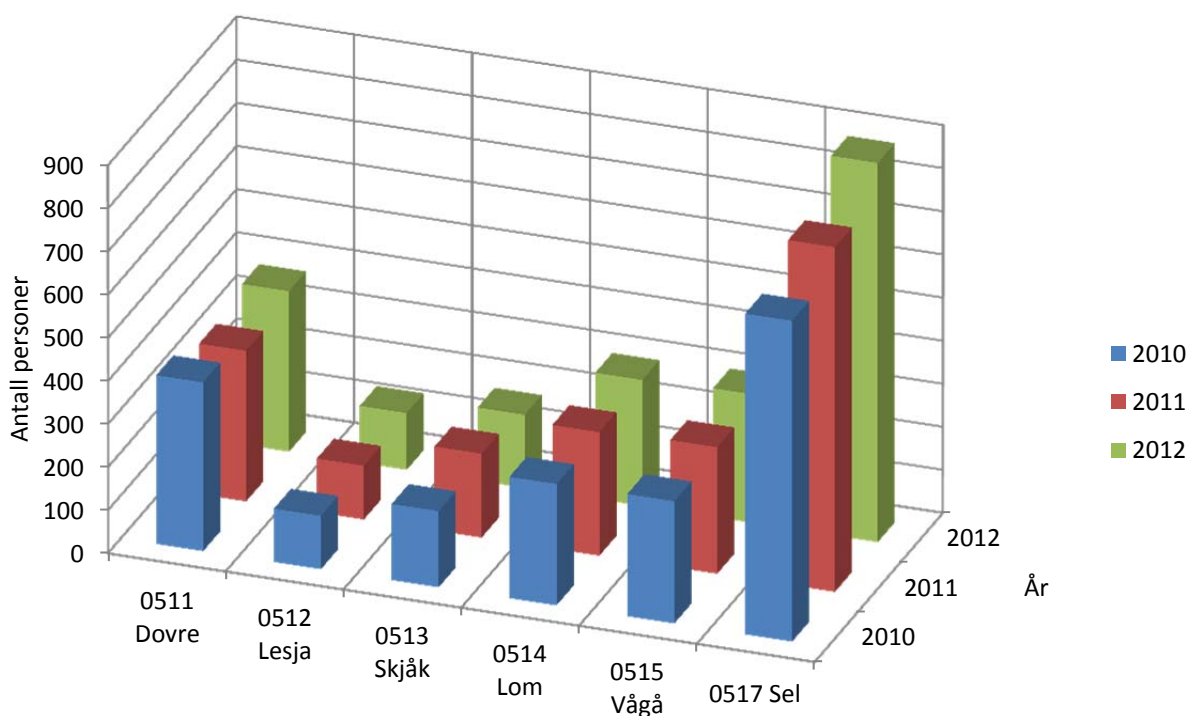
- I henhold til MMMM vil det skje en viss forskyvning i befolkningsutviklingen mellom kommunene i regionen, som delvis kan føre til større pendling mellom

kommuner, og delvis vil kunne føre til redusert behov for boliger i noen kommuner, og økt behov i andre.

Tabell 10: Framskrevet folkemengde, kommunevis og for regionen 2013 - 2040. Middels nasjonal vekst (Alternativ MMMM). Kilde: SSB						
	2013	2020	2030	2040	Endring 2040 – 2013	% endring 2040 – 2013
0511 Dovre	2730	2694	2643	2578	-152	-5,6 %
0512 Lesja	2200	2290	2401	2480	280	12,7 %
0513 Skjåk	2313	2365	2395	2418	105	4,5 %
0514 Lom	2388	2410	2491	2528	140	5,9 %
0515 Vågå	3736	3767	3829	3852	116	3,1 %
0517 Sel	5998	5925	5871	5766	-232	-3,9 %
Nord-Gudbrandsdalen	19365	19451	19630	19622	257	1,3 %

5 PENDLINGSDATA

Inn- og utpendling i kommunene i regionen skjer delvis til andre kommuner i regionen og delvis til kommuner utenfor regionen. Pendlingsmønsteret bidrar også til rammene for boligpolitikken. Pendlingen innenfor regionen i perioden 2010 til 2012 er illustrert i påfølgende figur og påfølgende tabell viser også pendling ut av regionen.



Fra bostedskommune til annen kommune i regionen

Figur 26: Utpendling fra bostedskommune til annen kommune i regionen - utvikling 2010 til 2012. Kilde: SSB

Påfølgende tabell viser også andelen som pendler inn / ut fra annen kommune i regionen.

Tabell 11: Sysselsatte per 4. kvartal, etter bosted, arbeidssted, inn- og utpendling, samt andel som pendler innenfor Nord-Gudbrandsdalen. Data for 2012 samt endring fra 2006 til 2012. Kilde: SSB

Fra kommune	2012		Endring 2006 - 2012	
	til annen kommune i regionen ⁶	Til annen kommune utenfor regionen	Pendling innen regionen	Pendling utenfor regionen
	Totalt	Totalt		
0511 Dovre	373	384	52	9
0512 Lesja	132	382	-21	56
0513 Skjåk	170	326	5	49
0514 Lom	293	380	-2	18
0515 Vågå	299	598	50	-36
0517 Sel	880	680	149	-91
Netto endring for regionen				
SUM	2147	2750	233	5

Hvilke boligpolitiske konsekvenser en slik utvikling i pendlingsmønsteret kan tenkes å ha vil vi komme tilbake til i drøftingen mot slutten av analysen. Noen hovedpunkter i en drøfting vil være:

- Ser vi på nettoendringen for regionen under ett, så har den regioninterne pendlingen økt med 233 personer i perioden 2006 – 2012, men pendling ut av regionen kun har økt med 5 personer. Med andre ord har det regioninterne arbeidsmarkedet styrket sin posisjon de senere årene til fordel for arbeidsmarkedet utenfor regionen.
- Hva angår den samlede innpendlingen til kommunene i regionen så viser tallene at alle kommuner med unntak av Sel, er ca ¾-deler av all innpendling til kommunen pendlere som kommer fra annen kommune i regionen. For Sel kommune er dette tallet lavere, noe i overkant av ½-parten av innpendlere kommer fra annen kommune i regionen.
- Hva angår utpendling så er regionens kommuner preget av at et sted mellom ½-parten og 2/3-deler har sine utpendlere til andre kommuner i regionen. Også her er Sel et unntak, kun 1/3-del av utpendlerene pendler til andre kommuner i regionen.
- Antallsmessig veier Sel kommune tyngst relativt til de øvrige kommunene, særlig hva angår innpendling.

⁶ Økonomisk region er en regional inndeling på nivået mellom fylke og kommune. Inndelingen bygger på kriterier som handel og arbeidsmarked og skal representere et hensiktsmessig publiseringsnivå for statistikk samtidig som den skal tilsvare det regionale nivået som EU har definert som sin NUTS4-inndeling. En konsekvens av dette, er at de økonomiske regionene ikke kan krysse fylkesgrensene. Nord-Gudbrandsdalen utgjør en økonomisk region – 0594 Nord-Gudbrandsdalen (Statistisk sentralbyrå • Statistics Norway, 2000)

- Som en overordnet betraktning kan man si at for innpendlingens del er kommunene i regionen langt på vei «sovekommuner» **for hverandre**, mens for utpendlingen er kommunene relativt mer integrert i arbeidsmarkedet utenfor egen region.
- Fra perioden 2006 til 2012 har innpendlingen har økt i Sel og Vågå kommuner (med 20 %) og utpendlingen er redusert i de samme kommunene (med hhv 12 % og 6 %). Lom kommune har hatt en økning i utpendling (med 5 %), mens det er så godt som ingen endring i innpendlingen (mindre enn 1 %). Skjåk kommune har økt utpendling (med 18 %), men også en mindre økning i innpendling (med 3 %).
- I den andre enden av skalaen finner vi Lesja kommune, hvor innpendling er redusert (med 14 %) og utpendling økt (med 17 %). Dovre kommune har i denne enden av regionen hatt en økt innpendling (med 16 %), og også en svak økning i utpendling (med 2 %).

6 BOLIGPOLITIKK: KOMMUNEPLANER OG ANDRE KOMMUNALE PLANER FOR BOLIGFORSYNING (OG FRITIDSBOLIGFORSYNING)

6.1 Det vises til kapittel 1.1 Mandat

Regionrådet i Nord-Gudbrandsdalen har gitt Østlandsforskning i oppdrag å gjennomføre en utredning med følgende mandat:

Østlandsforskningens bidrag knyttet til mål 2 i prosjektet – Utrede status for boligmarkedet og kommunal boligpolitikk i alle seks kommunene i regionen.

Østlandsforskning leverer en kortfattet utredning med følgende innhold:

- *Oversikt over eksisterende boligmasse. Kartfestet. Tidsserie. Baseres på Matrikkeldata.*
- *Oversikt over eksisterende fritidsboligmasse. Kartfestet. Tidsserie. Gir oversikt over sentrumsnære fritidsboliger, mm. Tidsserie. Baseres på Matrikkeldata.*
- *Oversikt over kommunale arealplaner, og hva disse sier om boligområder, fritidsboligområder, mm. Informasjon fra kommunene.*
- *Oversikt over kommunale boligplaner – om slike finnes. Innhold og innretning. Informasjon fra kommunene. – herunder:*
 - o *Interkommunale boligplaner – finnes de? Hva er gjort i andre regioner. Informasjon fra Husbanken, KS, fylkeskommuner,?*
- *Pendling over kommunegrensene i Nord-Gudbrandsdalen. Tidsserie 2000-2012. SSB.*
- *Boligsaksbehandling i kommunene. Informasjon fra kommunene.*
- *Boligfinansiering. Informasjon fra kommunene, utbyggere, meglere, banker og Husbanken.*
- *Husbankens ordninger for boligfinansiering. Husbankens engasjement i Nord-Gudbrandsdalen. Informasjon fra Husbanken.*
- *Boligmarkedet i Nord-Gudbrandsdalen. Informasjon og vurderinger fra kommunene og eiendomsmeglere.*
- *Utbyggere, bygningsentreprenører og byggmarkedet i Nord-Gudbrandsdal. Informasjon og vurderinger fra kommunene og entreprenører/utbyggere som er aktive i NG.11. Utleiemarkedet for boliger. Informasjon og vurderinger fra kommunene og utleiere.*
- *Fra fritidsbolig til helårsbolig. Hva er interessen for dette, og hvordan håndterer kommunene det? Informasjon fra kommunen og eiendomsmeglere.*
- *Elektronisk saksbehandling – bolig, hva finnes på markedet, og hva brukes i andre kommuner?*

(Arnesen & Hagen, 2013; Lauvstad, 2013)

Boligpolitikk hvor det mellom annet redegjøres for at denne analysen først og fremst fokuserer på kommunenes rolle i boligforsyning. De boligsosiale aspekter av kommunal boligpolitikk behandles ikke i denne analysen. Dette kapitlet er derfor en gjennomgang av boligforsyning i plansystemet til kommunene – i første rekke følgende planer:

- Planstrategi – for å se hvordan kommunene vurderer dagens behov for å rullere eller lage nye planer som omfatter boliger
- Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, og eventuelle kommunedelplaner og deres behandling av boliger og boligpolitikk
- Eventuelle andre plandokument som måtte være sentrale for boligpolitikken i kommunene.

Boligforsyningspolitikk har et varierende omfang og nivå av behandling kommunene i mellom, noe detaljene i gjennomgangen av de forskjellige kommunene viser.

Fritidsboliger oppfattes som en gjennomgående regel ikke som relevant for boligspørsmål, men bør gjøre det – se kapittel 1.3 «Fritidsboligforsyning».

6.2 Regionalt geodatasamarbeid

For å møte de faglige utfordringene i GIS-verden etablerte kommunene et GIS-samarbeid. Etter en prosjektfase på fire år, har det vært gjennomført et 3 årig kompetansehevingsprosjekt. Samarbeidet har vært et administrativt samarbeid for å ivareta spesialisert fagkompetanse. Samarbeidet har ikke omfattet myndighetsoverføring, så den enkelte kommune har selv vært ansvarlig for gjennomføring av de enkelte oppgavene.

Kommunene har selv vurdert det slik at de hver for seg er for små til å kunne ivareta alle spesialiserte oppgaver innen geodata, og et formalisert samarbeid er derfor vurdert som den beste løsningen å ivareta og utvikle kompetanse. Alternativet er å kjøpe alle spesialiserte tjenester og drifts- og utviklingstjenester gjennom avtaler med eksterne konsulentfirma, noe som både er lite fleksibelt og som ikke minst svekker kommunenes egen kompetanse på et svært viktig fagområde.

Gjennom samarbeidet er det etablert en egen kartløsning på internett. Denne benyttes av både offentlig forvaltning og private aktører/tiltakshavere også innenfor byggesak.

6.3 Dovre kommune

6.3.1 Planstrategi

Siste planstrategi for Dovre kommune ble vedtatt i 2010 (Dovre kommune, 2010b). Denne nevner ikke bolig eller fritidsboligspørsmål som særlig tema i planrullinger i kommende periode.

6.3.2 Boliger

Kommuneplan 2012 - 2022

Kommuneplanens samfunnsdel for perioden 2012 – 2022 slår fast at «*Det skal legges til rette for et bredere spekter av boliger i sentrumsområdene*» som et prioritert veivalg (Dovre kommune, 2012, p. 3). Med andre ord knytte sentrumsutvikling til boligutvikling, og det heter under tema befolkningsutvikling at:

På Dombås skal det arbeides videre med utvikling av bymessige tilbud, fortetting, gode sentrumsfunksjoner, næringsarealer, gode kommunikasjoner for myke trafikanter, varierte botilbud og attraktive boligarealer helst innenfor 1 km fra sentrum (maksimalt 2 km).

– og videre at det skal utvises

Flexibilitet mht å innvilge bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig der hvor forutsetningene for dette ligger til grunn. (Dovre kommune, 2012, p. 21)

I kommuneplanens arealdel, tekstdelen, gis en del føringer og prinsipper for hva kommunen vektlegger i boligpolitikken:

For at folk skal trives i Dovre må en ha godt fungerende lokalsamfunn. Et viktig bidrag til dette fra kommunens side er å legge til rette for gode boligområder og aktive tettsted, samt sikre mulig spredt bosetting i grendene og i tilknytning til landbrukseiendommer. (Dovre kommune, 2012, p. 28)

Kommunene vil også at ubebodde landbrukseiendommer bør tas i bruk som den ressursen de er, og at kommunene skal ha en mer liberal politikk for å tillate fradeling av tun til boligformål på småbruk – det siste dog innenfor relativt stramme rammere arealmessig og med hensyn til driftsmessige forhold (Dovre kommune, 2012, p. 34). Videre heter det:

Kommunen bør til enhver tid ha disponible og attraktive boligtomter på Dovreskogen, Dovre og Dombås. Hjerkinntettsted har ledige tomter som skal forbeholdes boliger, mens den eksisterende bebyggelsen kan omdisponeres til fritidseiendom. Dovre kommune vil gjøre bygda attraktiv å bo i blant annet ved å sikre muligheten til spredt boligbygging. Spredt boligbygging og god plass er et av våre fortrinn. (Dovre kommune, 2012, p. 31)

Tomtesituasjonen

Kommunen har for tiden følgende byggeklare og nye tomter:

Tabell 12: Byggeklare og nye tomter i Dovre kommune – fra gjeldende kommuneplan (Dovre kommune, 2012, p. 32)

Tettsted	Byggeklare	Nye
Hjerkinn	2	
Dombås	50	Avventer kommunedelplan
Dovre	20	Avventer kommunedelplan
Dovreskogen	5	5
Sum	77	
(tall for byggeklare tomter refererer til regulerte områder, nye tomter er klarlagt i delplaner)		

Kommunen tillater spredt boligbygging «dersom sektormyndighetene ikke har innsigelser». Det heter i kommunens arealplanbestemmelser (Dovre kommune, 2012, p. 34) at:

Dovre kommune ser helst at bygging av fritidsbebyggelse skjer innenfor de regulerte feltene som er lagt til rette ved hvert tettsted. All hyttebygging bør ha planforankring og bare unntaksvis foregå etter dispensasjoner. Dersom forholdene ligger spesielt godt til rette for det, kan det likevel gis dispensasjon til bygging av fritidshus innenfor LNF-sone 2. Med det menes at:

- *Utbyggingen skal ikke være sterkere enn at området opprinnelige natur- og kulturpreg beholdes.*
- *Utbygginga skal være en del av flerbruk i et område der det også etter utbygginga skal kunne drives beiting, skogbruk, viltstell, jakt, fiske og friluftsliv i tråd med tidligere bruk.*
- *Utbygging på en eiendom må sees i sammenheng med at tilsvarende utbygging kan bli aktuelt på tilstøtende sammenlignbare areal. Dette vil kunne kreve reguleringsplan.*
- *Ved utbygging av flere enheter bør hyttene samles i grupper med 3-5 i hver gruppe.*
- *Avstanden mellom fritidshusene/gruppene må være så stor at de er terrengmessig og vegetasjonsmessig adskilt.*
- *Fritidshusene bør lokaliseres nær vei. Det må tas hensyn til rammeplanen for avkjørsler i tilknytning til hovedvegene.*
- *Fritidshusene skal ha tilfredsstillende løsning for vann og avløp.*
- *Fritidshusene skal ellers følge de samme regler som før nevnt.*

Disse retningslinjene skal også brukes i forhold til boligbebyggelse i LNF-sone 2. Innenfor tettstedsområdene kan en bare oppføre bolig- og ervervsbebyggelse innenfor kommunedelplanenes angitte byggeområder. (Dovre kommune, 2012, p. 35f)

I retningslinjer for boligbebyggelse heter det:

Boligtomter i tettstedene skal tilrettelegges både ved hjelp av nye områder og ved fortetting av eksisterende områder. Dovre kommune vil legge til rette for boligbygging i grendene.

For ikke å hindre utviklingen av tettstedene, er det nødvendig å ha en restriktiv holdning til utbygging til boliger, fritidshus og ervervsbebyggelse i de tettstedsnære områdene.

I tillegg til boligområdene som er tilrettelagt i tettstedene, åpnes det for spredt boligbygging i LNF-sone 2.

Dovre kommune har innført konsesjonsplikt på kjøp og salg av bebygde eiendommer i kommunen. Praktiseringen av forskriften skal følge disse retningslinjene:

- *Boligeiendommer i tettstedene Dombås, Dovre og Dovreskogen skal ikke kunne omdisponeres til fritidseiendommer.*
- *Boligeiendommer utenfor tettstedene skal kunne omdisponeres til fritidseiendom dersom forholdene ligger spesielt godt til rette for det.*(Dovre kommune, 2012, p. 40)

6.3.3 Konsesjon

Dovre kommune har innført 0-konsesjon for fritidsboligbruka av boliger. Dovre har i den anledning også tettet et vanlig «hull» i en bopliktutforming ved å sikre seg at boplikten også gjelder nyoppførte boliger:

I

Konsesjonsfridomen etter konsesjonslova § 4 første ledd nr. 2 vert sett ut av kraft for Dovre kommune for ubebygde tomt som er regulert til bustadføremål.

II

Konsesjonsfridomen etter konsesjonslova § 4 første ledd nr. 4 vert sett ut av kraft for Dovre kommune for:

- *Bebygd eigedom som er eller har vore i bruk som heilårsbustad*
- *Eigedom med bebyggelse som ikkje er teke i bruk som heilårsbustad, herunder eigedom med bebyggelse under oppføring, i område som i reguleringsplan etter plan- og bygningslova er regulert til bustadføremål.*

(Dovre kommune, 2010a)

6.3.4 Utbyggingsavtaler

Dovre kommune har også et prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler ved utvikling av nye boligområder og for å sikre at kommunens boligpolitiske intensjoner blir fulgt opp før utbyggingen er gjennomført (Dovre kommune, 2007).

6.3.5 Mer om fritidsboliger

Det heter i kommuneplanens arealdel, tekstdelen:

Det er omlag 550 fritidsboliger/hytter i Dovre. De fleste av disse ligger i Dovrefjell statsalmenning. I tillegg er det rundt 200 bygninger som er definert som fritidsbebyggelse, men som i praksis er driftsbygninger i landbruket og fraflyttede hus og garder som er brukt som feriesteder.

Dovre kommune vil i sin planlegging legge til rette for at ny fritidsbebyggelse lokaliseres i tilknytning til de fire tettstedene i kommunen. Målet er at fritidsbebyggelsen skal støtte opp om eksisterende infrastruktur og skape ny virksomhet og verdiskaping. Dovre kommune ser et klart behov for ytterlige å styrke grunnlaget for tettstedene Dovre og Dovreskogen. Det legges derfor opp til en økning i antall hyttetomter i tilknytning til Dovre med 40 tomter og 100 tomter i tilknytning til Dovreskogen. (Dovre kommune, 2012, p. 30)

Kommunen har en betydelig tomtereserve etablert, og flere er under etablering:

Tabell 13: Planlagte, bebygde, byggeklare og nye fritidsboligtomter i Dovre kommune – Kilde: Gjeldende kommuneplan (Dovre kommune, 2012, p. 31)

Tettsted	Planlagte	Bebygde	Byggeklare	Nye
Hjerkinn	86		61	
Dombås	314	12	54	
Dovre	87		87	maks 40
Dovreskogen	44			maks 100
Sum	531	12	202	maks 140
(alle tall refererer til hytter innenfor regulerte områder i tilknytning til tettstedene, hyttene som er definert som nye er ikke ferdig regulert)				

6.3.6 Utbud i markedet

Pr 23.09 2013 ligger 6 boliger ute for salg på Finn.no – 3 med postnummer Dombås, 2 med postnummer Dovre og en med postnummer Dovreskogen. DNB er den største megleraktøren, med 5 av 6 aktive enheter. Gjennomsnittspris er 1 076 000 kroner, gjennomsnittlig kvadratmeterpris er. Det er åpenbart lang liggetid for boligene – Boliga.no har registrert en liggetid for to av boligene på vel 180 dager.

Ingen boligtomter er ute for salg på Finn.no på samme dato.

Per 23.09 2013 ligger 10 fritidsboliger for salg på Finn.no – 5 med postnummer Dombås, 3 med postnummer Dovre, og resten med postnummer Hjerkinn. Gjennomsnittspris er 1 492 000 kroner, som er 39 % høyere enn gjennomsnittspris for boliger.

4 fritidsboligtomer er ute for salg på Finn.no på samme dato – 2 med postnummer Hjerkinn, en med postnummer Dombås og en med postnummer Dovre. Gjennomsnittspris er 317 000 kroner.

6.4 512 Lesja kommune

6.4.1 Planstrategi

I Lesja kommune sin planstrategi legges det opp til at det i perioden «*utarbeides en boligplan som styringsredskap for utbygging av boligtomter*» (Lesja kommune, 2012, p. 10). Kommunen ser på dette som et virkemiddel i å opprettholde bosettingen.

Lesja sentrum er et viktig område for boligbygging, og siden gjeldene reguleringsplan(er) for sentrum er gammel og utdatert, er kommunene i prosess med ny reguleringsplan. Kommunestyret har bestemt at det skal utarbeides en boligplan, «*For å møte utfordringene i å opprettholde bosettingen er det behov for å utarbeide en overordna plan for boligbygging.*» (ibid 2012, p. 12)

6.4.2 Boliger i Kommuneplanen for 2011 – 2020

Kommuneplanens arealdel 2011-2020 er for tiden til gjennomgang etter 3. gangs offentlig ettersyn med høringsfrist 08.08 2013 (Lesja kommune, 2013b). I utkast til kommuneplanen er det lagt opp til en økning i areal til boligbygging med 4 -5 nye boliger per år fram mot 2020, og kommunene ser på boligpolitikken som en mulig årsak til en vekst i befolkningen. Begrunnelsen for dette er gitt slik:

«Lesja kommune har i mange år hatt utflytting, og lave fødselstall. I 2005 ser vi at den negative tendensen har snudd, og de siste årene har vi hatt vekst i befolkningen. Vi ser også en viss endring rent demografisk, ikke minst i 2010, hvor vi hadde fødselstall som vi ikke har sett siden 1975. Hvorfor dette har snudd, og folk velger å flytte til og etablere seg i Lesja kommune, har mange årsaker. Vi vil prøve å sette sammen de ulike tiltakene som er brukt, og trekke frem boligpolitikken som en mulig årsak. ... Det ligger mye kultur i å bygge seg egen bolig i Lesja, mange kommer fra hjem/gard hvor man er vant til å ha litt plass rundt seg, samt å kunne dyrke grønnsaker, poteter og bær. Lesjingen liker ikke å bo for tett innpå naboen, og vi har en generell oppfatning av at vi ikke trenger det, i og med at vi føler at vi har god nok plass. Denne holdningen er ikke av ny dato, og allerede på 1970-tallet, ble det gitt store tomter, på opp mot 2 mål. Også i dag ser vi at mange ønsker å kjøpe nabotomten, eller dele den med naboen. ... I vårt øvrige arbeid for å sikre og øke vårt innbyggertall, er dette med å kunne skille seg litt ut fra de urbane strøk viktig. Dersom vi kan tilby muligheten for tomter som er litt større enn i tettbygde strøk, gir det oss ett lite fortrinn. Det er ofte summen av alle våre fortrinn, som gjør at man velger Lesja kommune fremfor andre kommuner. Urørt natur, fjell, vidde, vilt, fiske gode oppvekstforhold, god eldreomsorg, aktiviteter, m.m. er også viktige brikker, men ikke alltid nok. Mange søker også armslag, og litt avstand til naboen. Å bo i Lesja kommune gir rom for å leve uten altfor mye innsyn, så også når man skal bo i et regulert boligfelt. Ved å innføre samme arealstørrelse som i områder med større arealknapphet, vil ikke Lesja kommune kunne bruke vår vidstrakte bygd, med god plass, uten for mye innsyn, og muligheten til å dyrke litt på egen tomt, med dette mister vi fortrinnet. Dermed kommer vi i konkurranse med alle andre, og skiller oss lite ut. I tillegg til mulighet for større tomter er behov og ønske om utbud av

tomter i alle grender medvirkende til at tomtereserven blir for så vidt stor. » (Lesja kommune, 2013a, p. 9f)

Som vi ser er dette er det helt andre boligpolitiske prinsipper som styrer boligpolitikken i Lesja sammenliknet med for eksempel Dovre som på sin side satser på å styrke sentrumsfunksjoner gjennom boligbygging. I Lesja er tilnærmingen heller å ha boligområder spredt i alle grendene.

For planperioden er det i forslag til arealplan nå 158 nye enheter i til sammen 13 utbyggingsområder, i tillegg til videreføring av 68 i 7 utbyggingsområder.

6.4.3 Konesjon

Lesja kommune har innført 0-konesjon for fritidsboligbruk av boliger som har vært i bruk som boliger.

Konesjonsfriheten for bebygd eiendom inntil 20 dekar som er eller har vært i bruk som helårsbolig settes ut av kraft for Lesja kommune. (Lesja kommune, 2001)

Man kan merke seg at i henhold til forskriften så gjelder ikke dette for nyoppførte boliger som ikke har vært i bruk som bolig.

6.4.4 Fritidsbebyggelse i kommuneplanen

«Rammen i planprogrammet på 1500 tomter til dette formålet er basert på at det i de senere årene har vært bygd ca 70 hytter pr år, og at en ønsker å ha variert tilbud i flere geografiske områder. Innenfor de tre satsingsområdene Bjorli, Lesjaskog og Lesjaverk er det derfor sikret arealer for utvikling på dette området. ... Planreserven som nå ligger inne i planen gir en overkapasitet på ca 100% i forhold til dagens utbyggingstakt. Dette er ønskelig for at en skal ha tilgjengelige arealer innenfor tre viktige satsningsområder for fritidsbebyggelse. Arealene er så langt mulig lagt til områder som gir minst konflikt med øvrige interesser, og samtidig styrker næringsgrunnlaget for eksisterende næringsvirksomhet i den vestligste delen av kommunen.»(Lesja kommune, 2013b, p. 14)

Kommunen har for kommende periode lagt til 178 nye enheter og videreført 518 – til sammen 696 enheter som nå er tatt inn i planen.

6.4.5 Utbud i markedet

Pr 23.09 2013 ligger 2 objekter ute for salg på Finn.no, begge småbruk. DNB er den største megleraktøren med begge enheter. Gjennomsnittspris er 3 000 000 kroner.

Ingen boligtomter er ute for salg på Finn.no på samme dato.

Per 23.09 2013 ligger 13 fritidsboliger for salg på Finn.no. Gjennomsnittspris er 2 500 000 kroner, og vel 21 000 kroner per kvadratmeter i gjennomsnitt.

6 fritidsboligtomer er ute for salg på Finn.no på samme dato. Gjennomsnittspris er 652 000 kroner.

6.5 513 Skjåk kommune

6.5.1 Planstrategi

Siste planstrategi for Skjåk kommune ble vedtatt i august 2012 (Skjåk kommune, 2012). For kommende perioden gjelder iht planstrategien at «*Kommunen ser ikke for seg nye reguleringsplaner for bustadområder i planperioden*» (ibid 2012, p. 9).

6.5.2 Boliger

Kommuneplan 2011 – 2020 - samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel for perioden 2011 – 2020 (Skjåk kommune, 2011) har et mål for befolkningsutvikling – 2015: 2400 innbyggere -> 2020: 2690 innbyggere, det vil si 12 % økning.

Kommunen har 3 boligområder, Aurmo, Bismo og Uppnose – se Figur 20, side 39 for navn. Erfaring viser i følge planen at de fleste ønsker å bosette seg i Bismo-området. I Uppnose har det ikke vært solgt tomter som er bygd på siden 1986. I forbindelse med et eget utviklingsprosjekt, Dønfossprosjektet, er det lansert et område ved Dønfoss for framtidige boligtomter.

Inntrykket i planmaterialet er at tilgang til boliger ikke en begrensende faktor for utviklingen i kommunen.

Om boligbygging heter det i kommuneplanens samfunnsdel (Skjåk kommune, 2011, p. 16):

«*Skjåk kommune skal:*

- *til kvar tid ha byggjeklare bustadtomter i Aurmo, Bismo og Dønfoss/Uppnose.*
- *gjennom arealdel til kommuneplanen leggje til rette for spreidd bustadbygging der dette kan skje utan å koma i konflikt med landbruks-, natur og friluftsiinteresser, forureining, rameplan for avkjørsler og kulturlandskapet.*
- *arbeide for etablering av kombinert hytte/bustadområde ved Dønfoss*
- *leggje til rette for nokre større tomter i spreiddbygd område for dei som ynskjer det.»*

Kommuneplan 2011 – 2020 - arealdel

Kommuneplanens arealdel inneholder ikke forslag til nye boligområder, men det foreligger initiativ ved Dønfoss som ennå ikke er inntatt i planmaterialet. Det er forslag i kommuneplanen om å utarbeide en kommunedelplan for dette området.

Boligbygging inngår i tettstedsutvikling. I kommuneplanen legges vekt på at kommunen skal (Skjåk kommune, 2011, p. 16):

- *revidere reguleringsplanen og sentrumsplan for Bismo med tanke på fortetting og meir effektiv arealbruk både i bustadområde og industriområde.*
- *Innarbeide nye bustadområder. ...*
- *utarbeide ein kommunedelplan for Dønnfoss området der trafikkkløysingar og*
- *nærings tiltak som finst i området blir sett i samanheng. Innarbeide areal til vidare utbygging av service, reiselivsverksemdar, hytte og bustadbygging i området*
- *...*
- *revidere hovedplaner for avløp og vassforsyning, særleg med tanke på å få til stordriftsfordelar, enklare drift og løyse ut evt. nye byggjområder*

Elementer i kommunens boligpolitikk er som disse sitatene viser

- fortetting i allerede eksisterende tettsted
- delvis en integrasjonsstrategi hvor fritidsboligutvikling ses inn i sammenheng med utviklingen i lokal- og kommunesamfunnet som sådan – dvs i forhold til næringsareal, boligareal, teknisk infrastruktur med mer.

Boliger – markedssituasjonen

2 boliger ligger for tiden ute for salg på finn.no, en i Bismo og en ved Dønnfoss.

6.5.3 Tomtesituasjonen - boligtomter – inklusive utbud i markedet

Kommune har for tiden tomter for salg i Aurmo, Bismo og Uppnose - - se Figur 20, side 39 for navn.

Ingen tomter ligger for tiden ute på finn.no for salg.

6.5.4 Fritidsboliger

I kommuneplanen satser kommunen på å øke tilgang til fritidsboliger: fra 800 i 2015 til 1000 i 2020 (Skjåk kommune, 2011, p. 5). Kommunen har i dag registrert 606 fritidsboliger – se Tabell 3, side 15. Målsetningen representerer dermed en økning på 65 %. Utvikling av Skjåk som fritidsboligkommune er dermed en uttalt og offensiv strategi.

Kommunene sier i kommuneplanen (Skjåk kommune, 2011, p. 15):

Ved vidare utbygging av fritidshus skal verdifulle naturområder og god byggjeskikk takast vare på. Utbygginga skal skje i samråd med landbruks, natur og friluftinteressene.

VI viser til drøfting av boliger i avsnittet foran og boligpolitiske elementer som ligger i kommuneplanen. Etter vår oppfatning bør kommunen også helt gjennomført og for all fritidsboligutvikling legge vekt på å se utvikling av fritidsboligområder i sammenheng med utvikling av boligstrukturen og næringsstruktur i kommunen, særlig hva angår varehandel og flere typer tjenester. Mer om dette i senere drøftinger.

6.5.5 Utbud i markedet

Per 17.12 2013 er det 13 fritidsboliger på salg på finn.no.

6.6 514 Lom kommune

Lom kommune er en kommune med knapphet på tomter, særlig i Fossbergom.

6.6.1 Planstrategi

Siste planstrategi for Lom kommune ble vedtatt i september 2012. Planstrategien behandler punktvis boligpolitiske spørsmål:

Under fremsatte ønsker om endret arealbruk, heter det:

«Det viktig å leggje til rette for næringsutvikling og busetnad, så behovet for næringsareal og nye bustadtomter må vurderast. Det er m.a. registrert behov for nye bustadtomter i Garmo. Nye byggeområde må innarbeidast ved revidering av arealdelen» (Lom kommune, 2012, p. 8)

Igjen under utviklingstrekk og utfordringer som påvirker planbehovet nevnes også boligbygging, men det følges ikke opp med en spesifisering ut over dette.

Under viktige tema for revisjon av arealdelen er boligtomter nevnt, men ellers ikke kommentert i planstrategien.

Under tema næringsutvikling, oppvekstmiljø og bosetning, heter det:

«Tilrettelegging av bustadtomter og målretta satsing på eit godt oppvekstmiljø er viktig for å tiltrekke seg yngre i etableringsfasen.» (op. cit. 2012, p. 14)

Fritidsboliger

I prosessen med å utforme planstrategien kom det innspill som omhandlet fritidsboliger, og som viser at tross en relativt liten bestand av fritidsboliger (ca 280, hvor 25 % er tilknyttet van og avløp), så er det et tema i kommuneplanprosesser:

«Hyttetomter i Lom – status: I Lom kommune er det få område som er regulert og lagt til rette for bygging av hytter/fritidsbustader. Etter kommuneplanen er oppføring av ny eller vesentleg utviding av eksisterande fritidshus ikkje lov utanom område avsett til formålet i plan. Innan området Galdesand Raubergstulen, som er utpeikt som satsingsområde for reiseliv/næringsutvikling, er det gjennom kommunedelplan lagt til rette for bygging av fritidsbustader.

Det er her utarbeidd private reguleringsplanar for følgjande område:

- *Tjønnbakken hytteområde - 12 tomter*
- *Saltsletta hytteområde - 30 tomter*
- *Galdhøpiggen høvfjellshytter - 27 tomter*

Dette er høgstandardtomter med vatn/straum og krav om tilknytning til offentleg avlaup. Det er og regulert eit mindre hyttefelt nedanfor Liasætrin, Blåfuruhaugen hytteområde, med 10 tomter for hytter av enklare standard. I tillegg vart det – etter innspel frå Statskog – i 2006 starta opp planarbeid for eit område i Leirlia som var sett opp for fritidsbygg i arealdelen frå 2003 (Gomobrennhaugen). Som følgje av at grunneigaren ønskte utbygging av høg standard og i eit større omfang enn det var lagt opp til i arealdelen, vart det lagt opp til ein kommunedelplan som grunnlag for ei seinare regulering av eit hyttefelt med inntil 60 tomter. Planarbeidet stoppa opp i 2007, etter at grunneigaren Statskog ikkje lenger viste interesse for vidare oppfølging.» (Lom kommune, 2012, pp. 6–7)

Ønske om bedre tilrettelegging for fritidsboliger er også trukket fram som et behov som skal ivaretas i revisjon av kommuneplanen, men ut over dette er det ikke spesifisert langs hvilke linjer det skal foregå. Det siste tilhører vel kommuneplanprosessen.

6.6.2 Kommuneplanen

Gjeldende kommuneplan er datert 27. juni 2007. Lom kommune har bolyst som et satsingsområde, og det heter i kommuneplanen under tiltak for dette satsingsområdet at kommunen skal sørge for:

«• *Varierte tomtetilbod - byggjeklare tomter. Differensiert tomtestørrelse – tett utnytting i kommunesenteret og romslegare tomter i grendene*

- *Tydelege retningslinjer for spreidd bustadbygging i arealdelen»* (Lom kommune, 2011, p. 20)

Under behandling av tekniske tjenester omhandles også «*Tilrettelegging av nye bustadområde og næringsområde i medhald av kommuneplan»* (op. cit. 2011, p. 27).

Ut over dette er ikke boligforsyningspolitikken gjenstand for behandling i kommuneplanens tekstdel.

Det er en egen kommunedelplan for Fossbergom, og en egen for utvikling av vann og avløp i kommunen.

Fritidsboliger

Fritidsboliger – i kommuneplanen omtalt som hytter – er ikke behandlet som et punkt i kommuneplanens tekstdel annet enn som et punkt blant mange under miljøpolitikken.

6.6.3 Særlige boligforsyningstiltak i Lom

Kommunen har innført et særskilt tiltak innenfor boligforsyningen:

«For å stimulere til overtaking og utbygging av tomter som har stått ubygde i 15 år eller meir - i bustadfelt opparbeidd av kommunen - har kommunestyret i sak 46/04 vedteke at det kan gjevast "tilskot" med beløp tilsvarende refusjonsbeløpet på tomte. Tilskotet blir utbetalt når det blir gjeve bruksløyve på bygget, men kommunen kan gje skriftleg garanti for tilskotet dersom dette er nødvendig for å få fullfinansiert byggjeprojektet.»(Lom kommune, 2013a)

6.6.4 Kommunens hjemmesider

Kommunen har en gjennomgang av ledige tomter på sine hjemmesider, for tiden er det der ca 15 tomter ledige i kommunen, pluss uspesifiserte muligheter i områder som tillater spredt boligbygging (Lom kommune, 2013a).

Kommunen har en tilsvarende side for fritidsboliger, hvor det heter:

«Lom kommune er det få område som er regulert og lagt til rette for bygging av hytter og fritidsbustader. Etter kommuneplanen er oppføring av ny eller vesentleg utviding av eksisterande fritidshus ikkje tillate utanom område avsett til formålet i plan. Innan området Galdesand-Raubergstulen, som er utpekt som satsingsområde for reiseliv/næringsutvikling, er det gjennom kommunedelplan og reguleringsplanar lagt til rette for bygging av fritidsbustader.» (Lom kommune, 2013b)

6.7 515 Vågå kommune

6.7.1 Planstrategi

Siste planstrategi for Vågå kommune ble vedtatt i 2012 (Vågå kommune, 2012) heter det om muligheter og utfordringer i Vågå-samfunnet:

«Vågå kommune står framfor ein omfattande revisjon av kommuneplanen, både samfunnsdelen og arealdelen der hovudmålet er å gjere Vågå kommune meir attraktiv som samfunn. Gjennom samfunnsutviklingsprosjektet Vaken og vågal er det mellom anna satt fokus på at kommunen kan bli meir attraktiv som bu- og tilflyttingskommune. Dette arbeidet skal vidareførast dei neste fire åra, og for å nå dette målet må det mellom anna leggjast til rette for nye bustadtomter ...» (op cit 2012, p. 6)

Boligforsyning er altså viktig for kommunen – dette er jo også den nest største kommunen i regionen og hvor det forventes vekst i folketallet (se Figur 24, side 43). Hovedkonflikten og oppgaven i senere kommuneplanlegging i forhold til boligforsyning, er først og fremst knyttet til Vågåmo og det presset nye boligområder kan skape på dyrka mark og i forlengelsen av det få en bedre styrt utnyttelse og styre fortetting i Vågåmo enn i dag.

Fritidsboliger

Fritidsboliger nevnes ikke i planstrategien.

6.7.2 Kommuneplan

Planprogrammet

I planprogrammet for kommuneplanrevisjonen er det et eget kapittel om *Arealrekneskap / behov for bustadområde og område for fritidsbustader*. Innholdet i dette er at det varsles et arealregnskap som viser hvor mye som kan byggest på de forskjellige områdene og liknende rent fysiske planleggingsindikatorer (Vågå kommune, 2013, p. 16).

Kommunen varsler også nye områder for spredt boligbygging i LNF-områder.

Men mest presserende for kommunen er boligforsyning i eller i tilknytning til Vågåmo sentrum – under overskriften stedsutvikling heter det:

«I sentrum av Vågåmo er det ikkje ledig areal for framtidig utbygging til bustadformål. Alle område som vart avsett som framtidig bustadområde i kommunedelplanen for Vågåmo av 20.05.2008, er regulert eller det pågår reguleringsplanprosess. Det vil difor vere viktig å finne område som er egna for bustadområde som ligg sentrumsnært.» (op cit 2013, p. 7)

Det prinsippet planprogrammet nevner er at *«Nye bustadområde skal etablerast innanfor ein radius på 2 km til eksisterande sentrum og bygdesentre.»* og at *«Det skal takast omsyn til eksisterande infrastruktur ved utlegging av nye byggeområde for fast busetting og fritid. Dette gjeld også lokalisering av område for spreidd bustadbygging.»*(op cit 2013, p. 9).

Interessant nok tar også planprogrammet opp behovet for en revisjon av fritidsboligpolitikken i kommunen:

«Det har politisk vore uttrykt ei positiv haldning til at fritidsbustader kan få bruksendring til fast bustad i dei område i kommunen der infrastrukturen er lagt til rette for dette. I samband med kommuneplanarbeidet må det gjerast klart i kva for område av kommunen ein primært kan sjå for seg ei bruksendring i noko større omfang utan at dette fører til store negative samfunnsmessige og miljømessige konsekvensar. Det må vurderast kva prinsipp som skal leggest til grunn for vurderinga.» (op cit 2013, p. 8)

Men som det framgår av resultatet er det i første rekke de «tradisjonelle» bekymringene som nevnes her; at det kan ha «store negative samfunnsmessige og miljømessige konsekvensar». Det er ikke åpenbart hva det eventuelt skulle bestå i, og heller ikke at det skulle være vanskelig å kontrollere gjennom politiske beslutninger – det er vel snarere potensial for det motsatte, gunstige virkninger for samfunn og for miljø.

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommunen har en samfunnsdel, mens arealdelen er delt opp 5 kommunedelplaner (Vågå kommune, 2011). Gjeldende samfunnsdelen av kommuneplanen er datert 2005, og er med andre ord til revisjon langs de linjer som er nevnt i foregående avsnitt (om Planprogrammet).

Kommunen hadde på den tiden også utarbeidet en egen boligforsyningspolitisk handlingsplan.

Begge disse dokumentene er utdatert og for kommuneplanens del til rulling. Planprogrammet gir derfor et tilstrekkelig innblikk i hvordan kommunen arbeider med boligforsyningspolitikken.

6.8 517 Sel kommune

6.8.1 Planstrategi

Siste planstrategi for Sel kommune ble vedtatt i 2012. Boligspørsmål er sentrale i dokumentet. Det heter blant annet under overskriften Regionale utfordringer:

«Utfordringen er å videreutvikle Otta sin rolle som en regional arbeidsplass, og samtidig framstå så attraktiv at det også fører til økt bosetting i kommunen. I de senere år har det vært fokusert mye på framveksten av en mer urban livsstil. I boligmarkedet kommer dette til uttrykk i stor etterspørsel etter sentrale tomter, noe som skaper utfordringer. Det er økt etterspørsel etter sentrale boliger/boligtomter, samtidig som det foreligger en naturgitt arealknapphet på sentralt beliggende arealer.»(Sel kommune, 2012, p. 3)

Videre heter det i planstrategien under overskriften Boligbygging»:

«Kommunen må ha et variert botilbud. Areal for nye boliger må stå i forhold til forventet behov, men samtidig skal det drives en arealpolitikk som stimulerer til økt boligbygging og tilflytting. Det er en økende grad av sentralisering, det tilsier at hovedtyngden av utbyggingsområdene bør lokaliseres i tilknytning til tettstedene, samtidig som det skal finnes muligheter for spredt boligbygging. Det er behov for boligareal rundt Otta.

Tiltak/prioriteringer:

- På grunnlag av rullert arealplan utarbeide «Plan for boligbygging i Sel».(op cit 2012, p. 5)

Denne planen skal foreligge i løpet av 2014 iht planstrategien.

Kommunen har – både i planstrategien og i gjeldende kommuneplan (neste avsnitt) også fokus på fritidsboliger. Først og fremst omtales fritidsboligfeltene⁷ uten referanse til dette som boligpolitikk.

⁷ med ca 1900 fritidsboliger i kommunen og de største konsentrasjonene i Høvringen-området og Mysusetter-Raphamn området, og mindre ved Horgen, Kampen, Kringsetrene, Kvernbru, Luseter og Sundtjønnhaugen

Kommuneplanen skal oppdateres i henhold til planstrategien, ny arealplanen i 2013 og ny samfunnsdel i 2014.

6.8.2 Kommuneplan

Gjeldende kommuneplan er i en prosess med rullering. Planen slik den foreligger i dag har flere boligpolitiske elementer, både boligsosiale (som ikke er tema i denne analysen) og hva angår boligforsyning. Boligforsyningspolitikken knyttes i planen til tettstedsutvikling, hvor det blant annet heter:

«Når det gjelder boligutvikling i kommunen har det som landet for øvrig vært en tendens med tilflytning til sentrumsnære strøk og til lettstelte leiligheter. Dette er en trend som man må ta høyde for vil fortsette i tiden framover, og det er derfor vesentlig at man forsøker å imøtekomme slik etterspørsel. Det er et stort mangfold i etterspørselsen av boliger, og kommunen har ansvar i å tilrettelegge for denne variasjonen. Økt grad av sentralisering tilsier at utbyggingsområder bør lokaliseres i tilknytning til tettstedene, men det bør også finnes muligheter for spredt boligbygging.

Kommunen vil ha et spesielt fokus på tema boplikt, bruksendring mellom bolighus og fritidsbebyggelse samt samlokalisering av boliger og fritidseiendommer. En annen utfordring vi står ovenfor er at en del natur- og menneskeskapte forhold er av betydning for boligutviklingen i kommunen. Støy fra E6, Lågen med flomrisiko, bratte dalsider med rasrisiko, verdifulle kulturlandskap og landbruksarealer er alle eksempler på forhold som krever særskilte tiltak (f.eks. ras og flomsikring) med tanke på videre boligutvikling. I visse pressområder foreligger det arealknapphet, og her vil da løsninger basert på boligfortetting være viktig.

Tiltak/prioriteringer

- *Det bør planlegges og tilrettelegges for boligtomter i varierende størrelse og i ulike omgivelser. Samarbeid mellom kommunen og private aktører om varierte boligformer og størrelser bør stå sentralt.*
- ...
- *Det bør tillates spredt bebyggelse i desentrale strøk, der forholdene ligger til rette for det.*
- ...
- *Legge til rette for loppfordre til grunneiersamarbeid ved utbygging av boligområder, uavhengig av eiendomsgrenser samt legge vekt på nærmiljø og turmuligheter ved boligområder i arealplaner.*
- *Legge til rette for høyere utnyttelse av tomter i sentrale strøk.*
- *Den kommunale tilretteleggingen må ta høyde for den økende trenden til blanding av bolig og fritidsbebyggelse, og at småbruk og nedlagte gardsbruk er en del av kommunens botilbud» (Sel kommune, 2005, p. 19f)*

Kommuneplanen følger videre opp boligpolitiske tiltak ved å ville styrke informasjon om kommunale og private tjenester knyttet til boliger og bomiljø, og varsler i gjeldene kommuneplan at det «bør opprettes en opplysningstjeneste med tanke på boligformidling. Samlet informasjon over utleiemuligheter og boliger/tomter til salgs i kommunen, både kommunale og private». (op cit 2005, p. 21)

På kommunens hjemmesider er det opprettet egne sider og tjenester for bolig og eiendom med informasjon om tomter, regulativer, støtteordninger og prosedyrer (Sel kommune, 2014).

6.9 Arealplanene oppsummert og drøftet

Det blir lett en overforenkling å sammenstille kommunenes politikk for boligforsyning i en tabell – politikk lar seg som regel dårlig besvares med ja eller nei, eller annen form for karaktergivning. Innenfor en lukket kontekst som denne analysen kan det allikevel gi mening og bidrag til den regionale debatten om boligpolitiske grep.

Tabell 14: Kommuneplaner og boligbygging.

Kommune	Med referanse til kommuneplanprosesser: Er strategier for boligforsyning:			Konsesjon for endring av bolig til fritidsbolig?
	1: knyttet til tettstedsutvikling ?(*)	2: knyttet til bo- og arbeidsmarkeds- regioner?	3: sett i sammenheng med fritidsboliger? (**)	
511 Dovre	Ja	Nei	Ja	Ja
512 Lesja	Nei	Nei	Nei	Ja (***)
513 Skjåk	Ja / Men tillater eksplisitt spredt boligbygging & store tomter	Nei	Ja	Nei
514 Lom	Uklart	Nei	Nei	Nei
515 Vågå	Nei	Nei	Ja	Nei
517 Sel	Ja	Ja	Nei	Nei

(*) Det gjelder for alle disse kommunene at det tillates for spredt boligbygging – men her legger vi vekt på en vurdering av om kommunene først og fremst ser boligforsyning som virkemiddel for tettstedsutvikling

(**) Kommunene behandler alle fritidsboliger i forbindelse med arealplanleggingen, men her fokuserer vi på om fritidsboligpolitikken i kommunene ses i sammenheng med tettstedsutviklingen i kommunene – ente rent arealmessig som en forlengelse av bolig- / tettstedsområder, eller som virkemidler i å utvikle og vedlikeholde et vare- og tjenestetilbud i tettsteder.

(***) Kommunen har ikke tatt høyde for at det i utforming av forskriften er tillatt å benytte hus som ikke før har vært benyttet som bolig, som fritidsbolig – selv om dette huset ligger i et område som er regulert til boligområde.

I avsnitt om pendling har vi vist at kommunene langt på vei er sovekommune for hverandre, og at hoveddelen av all arbeidspendling for arbeidstakere som bor i regionen faktisk foregår i regionen. Tabellen under viser at det er i underkant av 1500 arbeidstakere som pendler innad i regionen (2011-tall). Tabellen under viser også et annet forhold: Det er faktisk for kommunene andre enn Sel kommune at dette relativt og stort sett også i absolutte tall betyr mest. Det er derfor en åpenbar mangel i boligforsyningspolitikken i kommunene (med unntak for Sel) at det ikke er referanser til bo- og arbeidsmarkeder. Kommunen omtaler boligforsyningspolitikken som om verden slutter ved kommunegrensen – mens innbyggerne for hvem politikken gjelder lever i en annen regionalisering.

Tabell 15: Sysselsatte 15-74 år i Nord-Gudbrandsdal som arbeider i bostedskommunen eller som pendler til annen kommune i Nord-Gudbrandsdalen. Tall for 2011. Kilde: SSB			
		Antall	Andel som pendler innad i regionen i forhold til antall som arbeider i bostedskommunen
0511 Dovre	Arbeider i bostedskommunen	1018	22 %
	Pendler til samme økonomiske region	220	
0512 Lesja	Arbeider i bostedskommunen	784	26 %
	Pendler til samme økonomiske region	200	
0513 Skjåk	Arbeider i bostedskommunen	939	20 %
	Pendler til samme økonomiske region	186	
0514 Lom	Arbeider i bostedskommunen	899	28 %
	Pendler til samme økonomiske region	251	
0515 Vågå	Arbeider i bostedskommunen	1296	30 %
	Pendler til samme økonomiske region	386	
0517 Sel	Arbeider i bostedskommunen	2177	10 %
	Pendler til samme økonomiske region	218	
Regionen	Arbeider i bostedskommunen	7113	21 %
	Pendler til samme økonomiske region	1461	

Det er også i større grad behov for å vurdere fritidsboligutviklingen i relasjon til tettstedsutvikling og til utvikling av vare- og tjenestetilbudet enn hva som er tilfelle i dag. Også i dette anliggende – dvs fritidsboligforsyning - burde kommunen spørre seg hvordan den regionale dynamikken utvikler seg. Så vidt vi kan se er det ingen av kommunene som i dag har tatt opp dette til vurdering i sine planprosesser.

7 SAKSBEHANDLING AV BOLIG – HVA FINNES AV SAKSBEHANDLINGSSYSTEMER OG HVA BRUKES I KOMMUNENE?

Saksbehandling i kommunene dreier seg i dag mye om hvordan nettsider er lagt opp for å gi informasjon om tomtemuligheter og byggesaker i kommunen, vise kontaktpunkter i kommunen, kostnader knyttet til søknader og løyver av forskjellig art, gi brukere tilgang til skjema og lignende, og tilgang til å søke og få gjennomført sin saksbehandling elektronisk.

Vi skal i dette kapittelet se på den kommunale byggesaksbehandlingen som om vi er en bruker, åpne hjemmesider og se hvor langt man kommer gjennom denne helt sentrale portalen inn i kommunen.

7.1 ByggSøk og ByggNett

Det er Direktoratet for byggkvalitet som er den sentrale myndighet for det bygningstekniske regelverket. Direktoratet er kompetansesenter for landets kommuner og rådgiver for Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Alle kommuner kan motta elektroniske søknader, og implementeringen kan gjøres skrittvis i kommunenes eget tempo. Alle kommuner får sin egen administrasjonsside og kommunen får via denne siden få en oversikt over søknader som er sendt kommunen via ByggSøk. Den enkelte kommune må registrere seg for mottak av ByggSøk, og ByggSøk skal være tilpasset flere typer kommunale saks- og arkivsystem.

Bruken av systemet er kostnadsfritt for kommunene.

7.1.1 ByggSøk

ByggSøk er den nasjonale løsningen for elektronisk kommunikasjon i plan- og byggesaker. ByggSøk kan brukes av alle og er gratis. Direktoratet for byggkvalitet drifter og har ansvaret for ByggSøk. ByggSøk er utviklet med tanke på mest mulig lik behandling av byggesaker på tvers av kommunegrensene, et forhold som er av viktighet for denne utredningen. Modulen ByggSøk-byggesak 2010 er tilpasset ny plan- og bygningslov som trådte i kraft 1. juli 2010.

Hovedmålet for ByggSøk er å utvikle standardiserte utvekslingsformater og beskrivelse av systemer for elektronisk behandling av og kommunikasjon i plan- og byggesaker. ByggSøk betjener både plan- og byggesak, og dets funksjonalitet forutsetter forenklinger og forbedringer både i plan- og byggesaksprosessen. ByggSøk består av tre ulike datasystemer; et søkesystem for byggesaker, et system for utforming av planforslag og en informasjonsbase med informasjon om plan- og byggesak, med fokus på kommunens brukere. For mer om bakgrunn for ByggSøk, se NoU om bygningslovgiving (Regjeringen, 2005, Kapittel 4.2.2 Muligheter og utfordringer...).

Gjennom ByggSøk kan enhver sende byggesøknader elektronisk til sin kommune. Søker ledes gjennom byggesøknaden og får hjelp underveis i utfyllingen. Flere kommuner har knyttet sin kartløsning til ByggSøk. Dette gjør det mulig å innhente eiendomsopplysninger, naboliste med mer fra kart og få det lastet direkte inn i søknaden.

Kommunene har etterhvert gjort erfaringer med ByggSøk, se for eksempel Aasrum (2006) og Helgetun (2007). Det er opprettet et eget brukerforum som skal gi råd om hvilken form og funksjonalitet brukergrensesnittet mot forslagsstillere skal ha, og hvordan data og utskrifter skal presenteres for kommunene. Videre skal forumet bidra med erfaring og eksempler fra brukerne – se nettsted hos Norsk Kommunalteknisk Forening (2013a).

ByggSøk har også en egen Facebook-side, informasjon om denne finnes på nettside for Norsk Kommunalteknisk Forening (2013b). Dette er en gruppe for de som er brukere av internettsiden www.byggsok.no. Denne kan kommunene også benytte både for egen del, og som et sted hvor brukere kan finne hjelp.

7.1.2 ByggNett

I stortingsmeldingen om bygningspolitikk «*Gode bygg for eit betre samfunn*» varsler Regjeringen (2012) at det skal utvikles en strategi for etablering av et fremtidig ByggNett. Målsetningen er at ByggNett skal bidra til å forenkle og effektivisere planarbeid, bygging, rehabilitering og forvaltning av bygninger, bli den foretrukne plattformen for digital informasjonsdeling og tjenesteutvikling rettet mot byggenæring, offentlige myndigheter og privatpersoner. Informasjon- og tjenestetilbydere i ByggNett skal kunne være både være myndigheter og privat næringsliv. Se nettsted om ByggNett fra Direktoratet for byggkvalitet (2012) for mer informasjon.

I statsbudsjettet for 2013 er det satt av midler for at Direktoratet for byggkvalitet skal greie ut ByggNett som et mulig «*Altinn*» for byggsektoren». Denne analysen skal legge grunnlag for fullelektronisk byggesaksbehandling i kommunene, for videreutvikling av ByggSøk, samt bruk av bygningsinformasjonsmodeller og et register for byggdokumentasjon. Det er konkret satt av 6 mill. kr til utredning av ByggNett som samhandlingsplattform for bygging og byggesak.

I strategiske planer for Direktoratet for byggkvalitet (Rooth, 2012) inngår en videreutvikling / ombygging av ByggSøk. På sikt synes planen å være at ByggSøk Plan avvikles, at ByggSøk-byggesak videreføres inntil videre, men også fases ut når andre løsninger er etablert. Det som planlegges kan man si er å gå fra ByggSøk til et "Altinn for byggsektoren" – muligens driftet via ByggNett.

7.2 511 Dovre kommune

Dovre kommune har en egen hjemmeside for byggesak (Dovre kommune, n.d.). Hovedinnholdet er en meget gjennomarbeidet og fra et brukerperspektiv informativ og nyttig beskrivelse av byggesaker og prosesser i kommunen. Dog er formuleringer som

«Med mindre annet er avtalt: Etter at komplett søknad i medhold av Forskrift om byggesak (SAK10), kap. 5, er mottatt, vil saksbehandlingstid/ventetid ...» (op. cit)

Vanskelige tekniske formuleringer, og preget for mye av internt saksbehandlerspråk.

I tillegg er det henvisning til eksterne lenker med nyttig informasjon for en bruker.

Det er kun henvisning til kommunens sentralbord for kontakt – her kunne siden heller vist til saksbehandlere direkte?

Fra hovedsiden kan man følge lenken «Søknad i ett trinn» eller lenken «Søknad uten ansvarsrett» - følger man disse, åpner det seg en tom side. Dette fører til at et ellers godt oppslag stopper her – og det neste er vel en telefon til sentralbordet? Her er det åpenbart rom for forbedring.

Det kan for en bruker synes som om kommunen vil invitere til bruk av ByggSøk, men her må hjemmesider rettes opp.

7.3 512 Lesja kommune

Lesja kommune har en egen hjemmeside for byggesak (Lesja kommune, n.d.). Hovedinnholdet i denne åpner med en (selvsagt?) opplisting av hva byggesak dreier seg om i saksbehandlingsmessig forstand med henvisning til kompetansegivende lovverk og forskrifter. Deretter følger:

«ByggSøk-byggesak i Lesja kommune

Lesja kommune har nå åpnet for mottak av elektroniske byggesøknader. BYGGSØK er et nettsted utviklet med tanke på mest mulig lik behandling av byggesaker på tvers av kommunegrensene. ByggSøk-byggesak 2010 er tilpasset ny plan- og bygningslov som trådte i kraft 1. juli 2010.» (op. cit.)

Det er så lenker til direktoratet for byggkvalitet sine byggsøk-sider. Fra kommunens sider er det unødig kronglete å få opp en ByggSøk-side som bruker kan jobbe konkret med – her er det rom for å gjøre det enklere for bruker.

På kommunens hjemmesider er det kontaktinformasjon til ansvarlige saksbehandlere i kommunen.

Videre er det henvisning til flere nyttige eksterne lenker som omhandler forskjellige aspekt ved boligbygging og eiendom.

7.4 513 Skjåk kommune

Skjåk kommune har en egen hjemmeside for «bygging» (Skjåk kommune, n.d.). Den har et greit hovedoppslag med informasjon i et dagligspråk - det heter:

«Skal du byggje hus, setja opp garasje eller byggje på? Skjåk kommune handsamar byggjesøknader.

Byggesøknad utan ansvarsrett: Dette er saker som tiltakshavar kan stå for sjøl. Grovt rekna gjeld dette tilbygg under 50 kvm som ikkje inneheld våtrom og røykpipe og frittstående bygning inntil 70 kvm som ikkje skal nyttast til å bu i.

Driftsbygningar under 1000 kvm har heller ikkje krav om ansvarsrett.

Byggesøknad med ansvarsrett: Dette gjeld tiltak som omfattar alle andre søknadspliktige tiltak.

Dersom ikkje alle funksjonane for ansvarsrett er klare, kan det søkjast om rammeløyve først.» (op. cit)

Herfra kan bruker åpne et skjema fra Standard Norge: «Byggblankett 5153 juli 2010, utgave 1» for søknad om tiltak uten ansvarsrett, og for Søknad om ferdigattest. Slike fylles ut og sendes per post til kommunen.

For byggesøknad med ansvarsrett viser kommunen til ByggSøk, men det er uklart for en bruker om det er meningen å benytte denne og om kommunen da mottar elektronisk søknad for behandling. Dette står nemlig under eksterne lenker, og her er henvisning både til Forbrukerrådet, ByggSøk og andre. Her er det rom for å legge bedre til rette for en bruker.

Det er kun henvisning til servicetorget i kommunen fra relevante byggesak-sider – hva med å gi kontaktinfo til saksbehandler?

7.5 514 Lom kommune

Lom kommune har egen hjemmeside for byggesak (Lom kommune, n.d.). Hovedoppslaget er en oversikt som viser: «*Tenesta omfattar behandling av søknader m.v. etter plan- og bygningslova (Pbl). Tiltaka kan delast i 3 kategoriar:...*». Eksempelvis sier det første avsnittet her følgende:

«1. Tiltak som krev søknad og løyve.

Gjeld tiltak som er omfatta av Pbl kapittel 20 § 20-1. For tiltak etter § 20-1 fyrste leden punkta a) - l) er kravet at søknad, prosjektering, utføring og kontroll skal utførast av føretak med ansvarsrett i samsvar med bestemmelsar i lovas kapittel 22 og 23 dersom ikkje anna går fram av §§ 20-2 og 20-3.

Frå 01.12.2012 gjeld følgjande søknadsplikt for våtrom:

- *Bygging av våtrom i nybygg og nytt tilbygg over 50 kvadratmeter.*
- *For eigen bustad eller fritidseigedom gjeld sjølvbyggjarbestemmelsane» (op. cit.)*

Dette kan vel knapt nok sies å være informativt for den jevne bruker, knapt nok for en godt trent byggoppfører.

Så når det lenger ned på lista sies følgende:

«Målgruppe for tenesta: Husbyggjarar, næringsdrivande, alle som skal utføre tilbygg, ombygging eller gravearbeid som kjem inn under plan- og bygningslova

Slik får du tenesta: Søknad sendast på fastsett skjema saman med nødvendig dokumentasjon.» (op. cit)

så er sidene rett og slett ikke gode nok og brukertilpasset for målgruppa.

Siden har også et felt for sjølbetjening av skjema etc, med følgende oppslag:

- Ansvarsrett – søknad
- Enkeltvedtak – klage
- Forhåndskonferanse – bestilling
- Gjennomføringsplan
- Igangsettingstillatelse – søknad
- Opplysninger om tiltakets ytre rammer
- Samsvarserklæring
- Tillatelse - søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning
- Tiltak - melding om antatt ulovlig tiltak etter plan- og bygningsloven
- Tiltak - søknad om tillatelse til tiltak
- Tiltak - søknad om tiltak uten ansvarsrett

Under disse lenkene blir man tatt inn i et elektronisk skjema etter et opplegg med en modul modulen Byggesak24:7 som er utviklet av en tredjepart og integert i det kommuneale saksbehandlingssystemet. Byggsak24:7 er utgitt etter avtale med Direktoratet for byggkvalitet (iht de aktuelle sidene).

Vi har ikke gjort noen vurdering hvordan dette systemet fungerer i forhold til bruker, men isolert sett er det et bra tilbud fra kommunens side å ha et slikt selvbetjeningstilbud til en boligbygger.

Dette er et annet opplegg en ByggSøk direkte.

Det er ikke kontaktinformasjon til saksbehandlere direkte, hvorfor ikke?

7.6 515 Vågå kommune

Vågå kommune har egen hjemmeside for byggesaker (Vågå kommune, n.d.).

Hovedbeskjeden her er. «Skal du bygge nytt, byggje på, gjere fasadeendringar eller anna, kan du ta kontakt med våre byggjesaksbehandlarar». Dette følger lenker til:

- ... «ei oversikt over kva som er søknadspliktig og kva som er unnateke byggjesaksbehandling
- Gebyroversikt for saker etter plan- og bygningslova
- Oppmålingsgebyr»(op. cit.)

Ikke greit, og for kommuneapparatorientert, og ikke tilrettelagt fra et brukerperspektiv. Henvisningen i første punkt er for eksempel til et dokument fra staten som til sammen er på 20 kapitler – heller ugjennomtrengelig. Henvisningen i andre punkt åpner ikke noen dokumenter slik lenken henviser til.

Her har kommunen noe å lære av Sel kommune.

Vågå kommune mottar ikke elektroniske byggesøknader og byggemeldinger via ByggSøk, så langt det framgår av hjemmesiden.

Det er kontaktinformasjon direkte til saksbehandler.

7.7 517 Sel kommune

Sel kommune har en meget vel utviklede hjemmesider for eiendoms- og boligsaksbehandling (Sel kommune, 2014). Sidene gir informasjon og tilgang til nødvendige dokumenter for byggesøknad, hyttetomter, gebyrregulativ, bostøtte, startlån, skjøte, forsikringer og kommunale boligtomter. Det er opplegg for selvbetjening for ansvarsrett – søknad, boligspesifikasjon i matrikkelen, ferdigattest – søknad,

gjennomføringsplan, igangsettingstillatelse – søknad, midlertidig brukstillatelse – søknad, opplysninger om tiltakets ytre rammer, oppmålingsforretning søknadspliktige tiltak – rekvisisjon, samsvarserklæring, tillatelse - søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning, tiltak - søknad om tillatelse til tiltak, og tiltak - søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett. I tillegg er det henvisninger til statlige informasjonssider, og til tjenestebeskrivelser med relevans for bygg og eiendomsspørsmål.

Sel kommune tar i mot elektroniske byggesøknader og byggemeldinger via ByggSøk. Alle som skal bygge i kommunen oppfordres til å benytte seg av dette tilbudet til utfylling og innsending av søknader og meldinger.

7.8 En felles boligsaksbehandling – felles rutiner / prosedyrer, felles kontor(er)?

Oppsummert er kommunenes bruk av byggsaksbehandlingssystem som vist i neste tabell:

Tabell 16: Kommunens byggsaksbehandling slik det framgår av kommunens hjemmesider for byggesak.

Kommune	ByggSøk	Integrert i annet system	Merknad
511 Dovre	Ja		
512 Lesja	Ja		Kronglete å få opp ByggSøk-konto for bruker
513 Skjåk	Ja		Uklart for bruker om kommunen mottar elektronisk eller ikke
514 Lom	Ja	Ja (Byggsak24:7)	
515 Vågå	Nei		
517 Sel	Ja		

7.8.1 Felles rutiner / prosedyrer – felles kompetansebehov

Det er med andre ord et greit utgangspunkt for å videreutvikle og strømlinje tilgang til byggesaksbehandling. Med en felles plattform knyttet til ByggSøk og eventuell videreføring inn i ByggNett kan kommunen også bygge felles kompetanse i drifting og bruk av en slik plattform inn i de enkelte kommunenes saksbehandling. Så spørsmålet til kommunene blir da: Hvilke avgjørende grunner skulle foreligge for at kommunen ikke skal ta i bruk ByggSøk nå?

Gjennomgangen av byggesak-hjemmesidene i de forskjellige kommunene viser et betydelig sprik i forhold til utforming og hvor godt informasjonen presenteres for brukerne. Her er det behov for at flere av kommunene går gjennom sine sider og gjøre oppslagene mer informative for den jevne bruker og gjør det lettere for en bruker rent faktisk å bruke selvbetjeningstilbudene. Så spørsmålet til kommunene blir: Kan det legges bedre til rette for at bruker skal kunne betjene seg av selvbetjeningstilbudet i byggsaker?

Sel kommune og Skjåk kommune sine hjemmesider for byggsaker kan samlet tjene som en mal for hvordan det kan legges til rette for brukere.

7.8.2 Felles kontor for byggsaker

Det materielle eller konkrete innholdet i behandling av byggsaker henger sammen med planlegging og arealbruk etter plan- og bygningsloven. Bruk av ByggSøk er i første rekke et spørsmål om de prosessuelle løsningene for saksbehandlingen. Mens det knapt nok finnes grunner for ikke å ha samme prosessuelle løsninger, så gjelder ikke uten videre det samme for det materielle innholdet. Plan og bygningsloven tildeler kommunen kompetanse til beslutninger. Det er ikke uten videre gitt at to kommuner vil ha sammenfallende vurdering av en søknad, og denne forskjellen kan nettopp henge sammen med fra hvilket territorielt perspektiv vurderingen gjøres. Behandling av byggesaker for så vidt det angår konkrete beslutninger vil derfor ha enkeltkommuner som utgangspunkt. En samordning kommuner i mellom kan like gjerne skje i forbindelse med arealplanleggingen som fastlegger byggeområder og retningslinjer for disse, som behandling av enkeltsaker. Skal man følge dette resonnementet videre tilsier det at kommunen i regionen bør tilstrebe betydelig samarbeid på arealplannivå, og at det er her arbeid med å utvikle et overordnet grep på samfunnsutviklingen i regionen hører hjemme, snarere enn i kontoret for byggsaker.

Det følger ikke av en anbefaling om felles saksbehandlingsprosedyrer og felles tekniske løsninger at de konkrete sakene bør avgjøres i et felles sakbehandlingskontor. Dog vil en endring i kommunestruktur vil være bestemmende for hvordan de konkrete beslutninger om byggesaker organiseres.

8 HUSBANKENS ORDNINGER FOR BOLIGFINANSIERING OG ENGASJEMENT I NORD-GUDBRANDSDAL.

8.1 Husbanken

Husbanken er et boligpolitisk virkemiddel for staten. Husbankens rolle er å supplere markedet. Husbanken er derfor ikke en generell boligbank. Husbanken skal i første rekke bidra til å forsyne markedet med boliger til grupper som trenger bistand, og bidra til å styrke etterspørselsevnen til grupper som trenger bistand. Men Husbanken skal også bidra til å øke boligtilbudet i områder med svak vekst (Regjeringen, 2013).

Kommunene er en viktig kunde og samarbeidspartner for Husbanken. Husbanken har som satsingsområde å styrke kommunens evne til å gjennomføre en boligpolitikk på lokale premisser innenfor rammene for likt tilbud til like kunder.

Mer målrettet og effektiv bruk av Husbankens økonomiske virkemidler, krever god kjennskap til ordningene. Erfaringer har i følge Husbanken⁸ vist at kommuner som har kjennskap til, og utnytter Husbankens virkemidler helhetlig og samordnet, i økt grad når sine mål på det velferdspolitiske området.

KMD har gitt prioriteringsregler for Husbankens utlån med virkning for 2014:

- Prioritere startlån
- Prioritere lån til privat barnehageutbygging
- Prioriterte formål innen grunnlånet er:
 - Lån til utleieboliger bl.a til flyktninger⁹
 - Utbedring av boliger bl.a. for eldre og funksjonshemmede
 - Studentboliger
 - Boliger i distriktene
- Andre boligsosiale søknader om grunnlån
- Utbedring av eksisterende boliger
- Pilot og forbildeprosjekter
- Andre søknader om grunnlån til oppføring av nøkterne boliger og utbedring til private utbyggere.

⁸ Møte mellom Husbanken og regionrådet i Nord-Gudbrandsdal 13. januar 2013 på Otta.

⁹ Sel og Lom har fått tilskudd til utleie av bolig i forbindelse med bostedsløse (1 tilfelle i Sel i 2011) og flyktninger (1 tilfelle i Sel i 2012, 2 tilfeller i Lom i 2013)

Legg merke til at prioriteringen selv for grunnlån skal ha en boligsosial retning iht KMD.

Det er ikke meningen i denne rapporten å gjøre en omfattende gjennomgang av Husbankens virkemidler. Det som i sammenheng med dette arbeidet er sentrale spørsmål er:

- På hvilke områder innenfor boligforsyningen er det Husbanken retter sine virkemidler?
- Hvor godt er kommunene i Nord-Gudbrandsdalen i inngrep med Husbanken for å styrke sitt arbeid med boligsosialt arbeid?

I forhold til det første spørsmålet synes det klart at Husbankens primære innretning med dagens politiske føringer er rettet mot boligsosialt arbeid. Boligsosialt omfatter alt av kommunens tiltak, virkemidler og tjenester som må til for at vanskeligstilte personer og husstander, som har behov for bistand, kan bosette seg i en bolig og bli boende. Husbankens boligsosiale arbeid målrettes mot kommuner med store boligsosiale utfordringer, og dreier seg om:

- Økt forebygging og bekjempelse av bostedsløshet
- Økt boligsosial aktivitet i kommunene
- Økt boligsosial kompetanse i kommunene

8.2 Kommunenes inngrep med Husbanken

Det er av interesse å se hvor godt kommunene i Nord-Gudbrandsdal er i inngrep med Husbanken, ettersom dette også kan være et område for en felles boligpolitikk. Det er flere indikatorer på kommunenes bruk av Husbankens tilbud, og på samarbeid med Husbanken.

Det er kommunen som søker om Startlån, og som så forvalter disse midlene. Meningen er at slike lån skal gjøre det lettere for vanskeligstilte å etablere seg. Startlån gis blant annet til førstegangsetablering, enslige forsørgere, barnefamilier, funksjonshemmede, flyktninger og mennesker med opphold på humanitært grunnlag, andre økonomisk vanskeligstilte. De kan kombineres med grunnlån, boligtilskudd og bostøtte, samt med lån i privat bank.

Det er også kommunene som søker om tilskudd til etablering og tilskudd til tilpasning.

Søknader om startlån og søknader om tilskudd til etablering og til tilpasning er således indikatorer på kommunenes kjennskap til Husbankens ordninger. Tabellen under viser hvordan kommunene har benyttet ordningene:

Tabell 17: Kommunenes bruk av startlån, tilskudd til etablering og tilskudd til tilpasning. Kilde Husbanken.

Startlån og tilskudd fra Husbanken til kommunene					
Kommune	Innbyggertall	År	Startlån	Tilskudd til tilpasning	Tilskudd til etablering
0517 Sel	Ca. 6000	2013	3 mill.	Kr. 150 000	Kr. 200 000
		2012	5 mill.	Avslag	Avslag
		2011	5 mill.	Avslag	Avslag
0515 Vågå	Ca. 1500	2013	5 mill.	Kr. 200 000	Avslag
		2012	5 mill.	Kr. 150 000	Avslag
		2011	4 mill.	Kr. 20 000	Kr. 130 000
0514 Lom	Ca. 2400	2013	3 mill.	Kr. 150 000	Kr. 200 000
		2012	3 mill.	Avslag	Avslag
		2011	2 mill.	Kr. 10 000	Kr. 75 000
0513 Skjåk	Ca. 2400	2013	Ikke søkt	Ikke søkt	Ikke søkt
		2012	8 mill.	Kr. 660 000	Avslag
		2011	Ikke søkt	Ikke søkt	Ikke søkt
0511 Dovre	Ca. 2400	2013	2 mill.	Ikke søkt	Kr. 200 000
		2012	4 mill.	Kr. 115 000	Avslag
		2011	4 mill.	Avslag	Kr. 20 000
0512 Lesja	Ca. 2200	2013	Ikke søkt	Kr. 150 000	Avslag
		2012	2 mill.	Avslag	Avslag
		2011	Ikke søkt	Avslag	Avslag

Vurdert på bakgrunn av denne lista er flere av kommunene aktive i forhold til de tiltak og virkemidler som Husbanken tilbyr kommunene. Det er imidlertid tydelig forskjell kommunene i mellom her. Skjåk og Lesja – og særlig Lesja – kommuner benytter seg i minst omfang av Husbankens tilbud.

8.3 Boligsosialt samarbeid(sforum?).

Kommunene har «mer å hente» i sitt forhold til Husbanken. Det vil kreve at kommunene er mer aktive i forhold til de tiltak og ordninger som Husbanken forvalter. Det gjelder både søkefase og gjennomførings- eller bruksfase. Det gjelder også i utvikling av kompetanse om Husbankens ordninger og den boligsosiale sammenhengen de er ment å understøtte, og det gjelder ikke minst å utvikle en hensiktsmessig organisering i og mellom kommuner for boligsosialt arbeid. I denne sammenheng kan kommunene profitere betydelig ved å samarbeide både ved å fremme samordnede søknader om tiltaksmidler og høste erfaringer fra hverandre i boligsosialt arbeid.

Det er i det hele tatt krevende å finne treffende målsetninger for det boligsosiale engasjementet i kommunene. Det er jo for så vidt ikke et suksesskriterium at dette engasjementet er størst mulig eller at det er en jevn vekst i boligsosialt bosatte. Snarere er det en målsetning å dosere tiltakene slik at de dekker innbyggernes behov; boligsosial kommunal politikk ikke er ment å være verken en politikk som skal oppmuntre til eller gjøre det vanskelig å få dekket boligsosiale behov.

Den plattformen som regionrådet representerer bør her være egnet for et styrket boligsosialt arbeid i forhold til Husbanken. Dette kan for eksempel gjøres ved å formalisere et boligsosialt samarbeidsforum på regionnivå.

9 AVSLUTTENDE DRØFTING: EN FELLES BOLIGPOLITIKK I NORD-GUDBRANDSDAL

Bakgrunnen for denne utredningen er spørsmålet om potensial for en felles boligpolitikk for kommunene i Nord-Gudbrandsdalen.

Statlig boligpolitikk har i de senere årene rettet seg mot boligsosiale tiltak for grupperinger som har vanskeligheter med å komme inn i boligmarkedet eller vanskeligheter med å holde seg inne i boligmarkedet. Den allmenne boligforsyningen er overlatt til markedet og i den sammenheng er det en oppgave for kommunen å bidra til et velfungerende boligmarked – det gjelder for så vidt både boligbygging og boligformidling. Det er dermed grunnlag for å skille mellom disse to dimensjonene i boligpolitikken, (1) den sosial boligpolitikken og (2) den allmenne boligforsyningen.

9.1 Samarbeid om boligsosiale tiltak

Den sosiale boligpolitikken dreier seg om flere forhold. Ett er å bidra med tilrettelegging for boligeiere som kommer inn i en fase i livet eller i en livssituasjon som gjør det nødvendig å bygge om eller bytte bolig. Ett annet er å bidra med boliger til vanskeligstilte som med egen hjelp ikke kommer inn i boligmarkedet, og som må ha forskjellige former for assistanse, herunder tilgang til et leietilbud som skal treffe nettopp slike segment. På slike områder har staten ved Husbanken ordninger som kommunene i Nord-Gudbrandsdal bør bli flinkere til å utnytte – ref. Tabell 17, side 79. Det ligger her til rette for et nærmere samarbeid mellom kommunene både i å bygge kompetanse i forhold til Husbankens virkemidler, og i å fremme felles søknader som er ment å utnytte det forhold at man her har et felles bo- og arbeidsmarked. I samme retning trekker også det forhold at boligstrukturen i regionen er slik at en halvpart av boligene ligger «langs landevegen». Dette kan jo gi en basis for at kommunene ser ut over sine egne grenser når det gjelder boligsosiale tiltak som hjemmeomsorg og så videre, ettersom lokalisering av kommunesentra kan tilsi at nabokommunen har kortere veg eller letter tilgang til deler av boligmassen i egen kommune.

Den plattformen regionrådet representerer bør være egnet for et styrket boligsosialt arbeid i forhold til Husbanken. Dette kan for eksempel gjøres ved å formalisere et boligsosialt samarbeidsforum på regionnivå.

De to dimensjonene i boligpolitikken, boligsosiale tiltak og den allmenne boligforsyninga, har rimeligvis berøringsflater. En berøringsflate er boligformidlingen. Et virkemiddel for den sosiale boligpolitikken er at kommunene leier ut og forvalter kommunale boliger for forskjellige vanskeligstilte grupper. Avhengig av hvordan dette løses i kommune kan det i større eller mindre grad og som en utilsiktet effekt påvirke det private markedet for utleie på måter som kommunen ikke ønsker. På dette området kan kommunene ha et samarbeid om å finne fram til gode løsninger slik at det boligsosiale engasjementet ikke virker ødeleggende for det private utleiemarkedet.

9.2 Den allmenne boligforsyninga

Kommunal boligpolitikk ses gjerne på som et element i kommunenes arbeid for å stimulere til tilflytting og forhindre fraflytting. Dette er hensyn som er viktige for samtlige 6 kommuner i denne analysen.

Boligforsyningspolitikken derimot, har en klarere tilknytning til kommunenes arbeid for å stabilisere eller øke innbyggertallet. Det finnes svært få tilfeller hvor kommuner samarbeider om boligforsyning. Det kan henge sammen med at utviklingen i innbyggertallet er en viktig indikator for samfunnsutviklingen i en kommune – ikke minst er det en indikator som inngår i beregning av overføringer mellom kommune og stat. I tillegg er det slik at plan- og bygningsloven tildeler kommuner kompetanse, men ikke kommunale samarbeidskonstellasjoner som sådan. Det finnes dermed flere årsaker til at kommunalt samarbeid om boligforsyning så å si ikke forekommer.

Det betyr ikke at slike årsaker tilsier at et samarbeid ikke er både mulig og kan gi bedre resultat fra en annen plattform – det være seg regionalt samarbeid eller ved sammenslåing til større kommunale enheter. Det er vanskelig å se at boligforsyningspolitikken ville bli svekket dersom de seks kommunene i regionen ble slått sammen til et mindre antall større kommuner. Tvert imot viser for eksempel pendlingstallene at kommunene i regionen langt på vei er sovekommuner for hverandre – i dag pendler i størrelsesorden 1500 arbeidstakere innad mellom kommunene i regionen (et tall som har økt med ca 10 % siden 2006) mens i størrelsesorden 7100 har arbeidsplass i egen kommune (ref Tabell 15, side 69).

Det er allerede et faglig samarbeid mellom kommunene i regionen knyttet til kompetanseutvikling i bruk av geografiske informasjonssystemer. Dette viser at det er behov for større fagmiljø for kompetanseutvikling enn hva den enkelte kommune kan mønstre. Det er grunn til å anta at det i årene som kommer er et økende behov for denne type kompetansemessig oppgradering, og kanskje også i større grad felles anskaffelser av teknisk utstyr, innkjøp og behandling av informasjon etc knyttet til arealutvikling i kommunene. Et slikt behov kan blant annet føres tilbake til skjerpede krav til kommunenes håndtering av trussel og risikoforhold i arealbruk generelt, og boliger spesielt. Man kan forvente ennå sterke fokus på klarere sonering av areal, både areal som skal skjermes av ulike årsaker og hensyn, og areal som må benyttes mest mulig effektivt. Det er videre

grunn til å anta at uansett hvordan den pågående kommunereformen vil utvikle seg, så vil det bli krav om at arealbruk i større grad ses i et regionalt perspektiv. Alt i alt er det en rekke faktorer som trekker i retning av et tettere kommunalt samarbeid om arealbruk.

REFERANSELISTE

- Aasrum, T. (2006). *Byggsøk - praktiske erfaringer*. Presented at the Lokale kartdager, Østfold, Geoforum. Retrieved from <http://geoforum.no/lokalavdelinger/ostfold/lokale-kartdager/foredrag/byggsok.ppt/>
- Arnesen, T., & Hagen, S. E. (2013, September 13). Felles boligpolitikk i Nord-Gudbrandsdal. Østlandsforsknings bidrag knyttet til mål 2 i prosjektet – Utrede status for boligmarkedet og kommunal boligpolitikk i alle seks kommunene i regionen. Østlandsforskning.
- Arnesen, T., Overvåg, K., Gløersen, E., Schurman, C., & Riise, Ø. (2011). *Fjellområder og fjellkommuner i Sør-Norge. Definisjon, avgrensing og karakterisering*. (ØF-rapport No. 2010/08) (p. 112). Lillehammer: Østlandsforskning.
- Arnesen, T., Overvåg, K., Skjeggedal, T., & Ericsson, B. (2012). Transcending Orthodoxy: Leisure and the Transformation of Core – Periphery Relations. In M. Danson & de Souza, Peter (Eds.), *Regional Development in Northern Europe. Peripherality, Marginality and Border Issues in Northern Europe* (pp. 182–195). Oxon: Routledge.
- Direktoratet for byggkvalitet. (2012). Stort engasjement for ByggNett. Retrieved September 23, 2013, from <http://www.dibk.no/no/Om-oss/Arkiv/Nyhetsarkiv-2013/2012-Arkiv/Nyhetsarkiv-desember-2012/Stort-engasjement-for-ByggNett/>
- Dovre kommune. Utbyggingsavtaler - prinsippvedtak (09 2007).
- Dovre kommune. (2010a). Lovdata - Forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7, Dovre kommune, Oppland. Retrieved March 4, 2014, from http://lovdata.no/dokument/JP/forskrift/2010-05-07-672?q=dovre+kommune*

- Dovre kommune. (2010b). Planstrategi for Dovre kommune. Retrieved from http://www.dovre.kommune.no/getfile.aspx/ephdoc/?db%3DEPHORTE%26ParamCount%3D2%26DL_DOKID_DB%3D21739%26DL_JPID_JP%3D14904
- Dovre kommune. (2012). Kommuneplan for Dovre kommune - kommuneplanens samfunnsdel 2012 - 2022. Retrieved from http://www.dovre.kommune.no/getfile.aspx/document/epcx_id/728/epdd_id/422
- Dovre kommune. (n.d.). Byggesak - Dovre kommune. Retrieved January 23, 2014, from <http://www.dovre.kommune.no/tjenester/bolig-og-eiendom/bygging/>
- Hansen, T. (2005). *Mål og normer i boligpolitikken. Oversikt og utviklingstrekk*. (Byggforsknotat No. 80). Oslo: Byggforsk.
- Hansen, T., Nordvik, V., & Pedersen, A. W. (2007). *Statens og Husbankens rolle i en markedsbasert boligsektor. En kunnskapsoversikt*. (NOVA Skriftserie / SINTEF Byggforsk Skriftserie No. 3/07). NOVA / SINTEF Byggforsk.
- Helgetun, A. L. (2007). *Informasjon og opplæring for å få flere brukere av ByggSøk Erfaringer fra Molde*. Presented at the Lokale kartdager, Østfold, Geoforum. Retrieved from <http://netmac1.dibk.no/beweb/info/bedag/2007/presentasjoner/33Helgetun.pdf>
- Holm, A. (2005). *Kommunenes ansvar og rolle i boligpolitikken. Empiri og teori om kommunal autonomi, beslutninger og styring*. (Byggforsknotat No. 72). Oslo: Byggforsk.
- Kommunal- og regionaldepartementet. (2004). *Om boligpolitikken* (St.meld. nr. 23 (2003-2004)). Oslo.
- Langseter, Å., Hansen, T., & Sørvoll, J. (2008). *Fragmentert og koordinert: organisering av boligsosialt arbeid i norske kommuner*.
- Lauvstad, F. D. (2013, October 8). SV: Felles boligpolitikk i Nord-Gudbrandsdal.
- Lesja kommune. (2001). Lovdata - Forskrift til konsesjonsloven, Lesja kommune, Oppland. Retrieved March 4, 2014, from http://lovdata.no/dokument/JB/forskrift/1984-12-21-2198?q=Lesja*

- Lesja kommune. (2012). Kommunal planstrategi for Lesja kommune 2012 – 2016. Retrieved from <http://www.lesja.kommune.no/14821.14823.Lesja-kommune-sin-planstrategi.html>
- Lesja kommune. (2013a). Kommuneplan for Lesja kommune, Arealdelen. 2013-2020 planbeskrivelse med planbestemmelser. Planforslag vedtatt i sak 37/13 den 11.06.2013 Lesja formannskap/planutvalget. Lesja kommunbe. Retrieved from <http://www.lesjakommune.no/file=14645>
- Lesja kommune. (2013b). Kommuneplanens arealdel 2011-2020 - 3. gangs offentlig ettersyn. Retrieved September 23, 2013, from <http://www.lesjakommune.no/14644.Kommuneplanens-arealdel-2011-2020-3-gangs-offentlig-ettersyn.html>
- Lesja kommune. (n.d.). Byggesak - Lesja kommune. Retrieved January 23, 2014, from <http://www.lesja.kommune.no/artikkel.aspx?MId1=6&AId=16543&tid=60>
- Lom kommune. (2011). Kommuneplan for Lom 2011 - 2020. Retrieved from http://www.lom.kommune.no/getfile.php/1092273.922.fybsxqwcca/Lom_2020.pdf
- Lom kommune. (2012). Lom kommune. Planstrategi 2012-2015. Fastsett av Lom kommunestyre, sak 47/2012, 20.09.2012. Retrieved from http://www.lom.kommune.no/getfile.php/2074819.922.yaawssdvxe/Planstrategi_Lom_VedtekeKS_20092012.pdf
- Lom kommune. (2013a). Bustadtomter - Lom Kommune. Retrieved December 27, 2013, from <http://www.lom.kommune.no/bustadtomter.142482.nn.html>
- Lom kommune. (2013b). Hyttetomter - Lom Kommune. Retrieved December 27, 2013, from <http://www.lom.kommune.no/hyttetomter.137018.nn.html>
- Lom kommune. (n.d.). Byggesak - Lom Kommune. Retrieved January 22, 2014, from <http://www.lom.kommune.no/byggesak.137016.nn.html>

- Mønness, E. N., & Arnesen, T. (2012). A Domicile Principle in Farmland Policy? On Farm Settlement Policy and Experience in Norway. In Danson, Mike & de Souza, Peter (Eds.), *Regional Development in Northern Europe. Peripherality, Marginality and Border Issues in Northern Europe* (pp. 212–231). Oxon: Routledge.
- Nordahl, B., Barlindhaug, R., & Ruud, M. (2007). *Markedsbasert utbyggingspolitikk. Møte mellom kommune og utbygger i pressområder | Market-based development-politics. The interplay between municipal planning authorities and developers in areas with pressure* (Samarbeidsrapport). Oslo: NIBR/SINTEF/Byggforsk/NOVA.
- Norsk Kommunalteknisk Forening. (2013a). Brukerforum ByggSøk-plan. Retrieved September 23, 2013, from <http://www.kommunalteknikk.no/brukerforum-byggsoek-plan.4895617.html>
- Norsk Kommunalteknisk Forening. (2013b). ByggSøk på Facebook. *ByggSøk på Facebook - Norsk Kommunalteknisk Forening*. Retrieved September 23, 2013, from <http://www.kommunalteknikk.no/byggsoek-paa-facebook.4868360.html>
- Overvåg, K., & Arnesen, T. (2007). *Fritidsboliger og fritidseiendommer i omland til Oslo, Trondheim og Tromsø*. (Report No. 4/2007). Lillehammer: Østlandsforskning.
- Regjeringen. (2005). *Mer effektiv bygningslovgivning II* (NoU - Norsk offentlig utredning No. NOU 2005: 12). Oslo: Regjeringen. Retrieved from <http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/nouer/2005/nou-2005-12.html?id=154014>
- Regjeringen. (2012). *Gode bygg for eit betre samfunn. Ein framtidretta bygningspolitikk*. (Stortingsmelding (White Paper to the Parliament) No. 28 (2011–2012)). Oslo: Regjeringen. Retrieved from <http://www.regjeringen.no/nn/dep/krd/Dokument/proposisjonar-og-meldingar/stortingsmeldingar/2011-2012/meld-st-28-20112012.html?id=685179>

- Regjeringen. (2013). *Byggje – bu – leve. Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar Tiltråding frå Kommunal- og regionaldepartementet 8. mars 2013, godkjend i statsråd same dagen. (Regjeringa Stoltenberg II)* (Stortingsmelding (White Paper to the Parliament) No. Meld. St. 17 (2012–2013)). Oslo: Regjeringen. Retrieved from <http://www.regjeringen.no/nn/dep/kmd/Dokument/proposisjonar-og-meldingar/stortingsmeldingar/2012-2013/meld-st-17-20122013.html?id=716661>
- Rooth, Ø. (2012). *ByggNett - Altinn for byggsektoren, og litt Bygg21*. Presented at the Boligprodusentenes fagdager 2012, Gardermoen. Retrieved from boligprodusentene.no/getfile.php/Dokumenter/Rooth%20Dibk.pdf
- Sandlie, H. C., Langsether, Å., Sørvoll, J., Skårberg, A., & Hansen, T. (2011). *Organisering og planlegging av boligsosialt arbeid i norske kommuner* (NOVA-rapport No. 5). Oslo: NOVA.
- Sel kommune. (2005). *Kommuneplan for Sel - 2005 - 2017*. Retrieved from <http://www.sel.kommune.no/kommuneplan-2005-2017.4878920-152053.html>
- Sel kommune. (2012). *Kommunal planstrategi 2012 - 2015*. Retrieved from http://www.sel.kommune.no/getfile.php/2106348.1538.avxwwcdpyc/Vedtatt_planstrategi_Sel.kommune_2012.pdf
- Sel kommune. (2014). *Bolig og eiendom - Sel kommune*. Retrieved January 2, 2014, from <http://www.sel.kommune.no/bolig-og-eiendom.149229.no.html>
- Skjåk kommune. (2011). *Kommuneplan for Skjåk 2011 - 2020*. Retrieved from <http://www.skjaak.kommune.no/Filnedlasting.aspx?MId1=6&FillId=18937>
- Skjåk kommune. (2012). *Kommunal planstrategi for Skjåk kommune 2012 – 2016*. Retrieved from <http://www.skjaak.kommune.no/Filnedlasting.aspx?MId1=6&FillId=20111>
- Skjåk kommune. (n.d.). *Bygging - Skjåk kommune*. Retrieved January 22, 2014, from <http://www.skjaak.kommune.no/tenester/bustad-og-eigedom/bygging/>
- Skjeggedal, T., Overvag, K., Arnesen, T., & Ericsson, B. (2009). *Hytteliv i endring. Plan, 6*, 42–49.

Sørvoll, J. (2011). *Norsk boligpolitikk i forandring 1970–2010* (NOVA-rapport No. 16) (p. 2011).

Oslo: NOVA.

Statistisk sentralbyrå • Statistics Norway. (2000). *Standard for økonomiske regioner*

Classification of Economic Regions. Oslo - Kongsvinger: Statistisk sentralbyrå •

Statistics Norway. Retrieved from

http://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/nos_c616/nos_c616.pdf

Vågå kommune. (2011). Kommuneplan for Vågå kommune. Retrieved December 27, 2013,

from

Vågå kommune. (2012). Kommunal planstrategi 2012 - 2016 med heimel i plan- og

bygningslova (av 27.06.08) § 10-1 Vedteke i kommunestyret 26.6.2012 - sak 51/12.

Retrieved from

<http://www.vaga.kommune.no/Filnedlasting.aspx?MId1=6&FilId=20031>

Vågå kommune. (2013). Planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Planperiode 2014 - 2027. Vedteke i Vågå kommunestyre 14.5.2013 - sak 24/13.

Vågå kommune. (n.d.). Byggesak - Vågå kommune. Retrieved January 22, 2014, from

<http://www.vaga.kommune.no/tenester/bustad-og-eigedom/bygging/>

Bakgrunnen for utredningen er spørsmålet om potensial for en felles boligpolitikk for kommunene i Nord-Gudbrandsdalen. Det skilles mellom den sosial boligpolitikken og den allmenne boligforsyningen.

Kommunene i Nord-Gudbrandsdal kan utnytte Husbanken ordninger bedre, og her ligger til rette for samarbeid og felles søknader. Det er også grunnlag for samarbeid om boligsosiale tiltak som hjemmeomsorg.

Kommunal boligpolitikk er et element i kommunenes arbeid for å stimulere til tilflytting og forhindre fraflytting, noe som er viktige for samtlige 6 kommuner i denne analysen. Et samarbeid kan gi bedre resultat fra en regionalt plattform (eller ved sammenslåing til større kommunale enheter). Det er vanskelig å se at boligforsyningspolitikken ville bli svekket dersom de seks kommunene i regionen ble slått sammen til et mindre antall større kommuner.)

Det er allerede et faglig samarbeid mellom kommunene i regionen knyttet til kompetanseutvikling i bruk av geografiske informasjonssystemer. Det er grunn til å anta at det i årene som kommer er et økende behov for denne type kompetansemessig oppgradering, og kanskje også i større grad felles anskaffelser av teknisk utstyr, innkjøp og behandling av informasjon etc knyttet til arealutvikling i kommunene.

Alt i alt er det en rekke faktorer som trekker i retning av et tettere kommunalt samarbeid om arealbruk.

ØF-rapport 06/2014

ISBN nr: 978-82-7356-733-8