



Lom

SØKNAD OM TILSKOT TIL OMSTILLING:
FRÅ ORD TIL HANDLING



Kort om Lom:

- Distriktskommune som ligg i sentralitetsklasse 6. Lom er ein del av Innlandet og regionen Nord-Gudbrandsdalen, saman med kommunane Skjåk, Vågå, Sel, Dovre og Lesja.
- Rundt 2215 innbyggjarar (2024)
- Reiseliv /varehandel, landbruk og bygg- og anlegg er dei største næringane i Lom.
- Tettstadet Fossbergom er kommunesentrum og ein av fem nasjonalparklandsbyar i Norge

Utfordringar i bustadmarknaden:

1. Lite marknad, sjeldan ledige bustader. Utleige til turistar er ofte meir lønnsomt enn langtidsutleige.
2. Nesten berre einebustader og lite variasjon i storleikar, buform, typologi og disposisjonsform
3. Lite fleksible kommunale bustader for spesifikke målgrupper, og som derfor står tomme i periodar
4. Mangel på omsorgsbustader og bustader tilpassa seniorar
5. Uoverensstemming mellom ønskjer, behov og betalingsevne. Store sesongvariasjonar gjennom året.
6. Byggekostnaden overgår verdien av nybygg. Det er lite byggbart areal utan restriksjonar.



BAKGRUNN:

Bustadpolitikk har fått eit stadig sterkare fokus dei seinare åra. Lom var m.a. GNIST-kommune i 2022, der bustadutvikling stod øverst på agendaen. Kommunen har mykje tid og ressursar på innsiktsarbeid og behovsavklaringar i 2022 – 2024. Dette er noko av det som har vorte gjennomført:

- bustadundersøking med over 800 svar
- Kartlegging og vurdering av alle tilgjengelege sentrumsnære bustadtomter
- Fleire arrangement knytt til bustadutvikling, både lokalt og interkommunalt.
- Vi har prosjektert, regulert, pilotert, laga kvalitetsprogram og vurdert ulike alternative måter å bygge på, sjå www.kulihaugen.no.
- Vi har organisert oss for å bli betre på bustadforvaltning, m.a. nye retningslinjer, etablering av ei bustadgruppe og innføring av KOBO.
- Samtidig har vi forbettringspotensial i skjæringspunktet mellom bustadforvaltning og bustadutvikling, og vi er i omstilling.

DAGENS STATUS:

- Kommunen er sett av heile 80 millionar til kommunale bustadar i den neste planperioden. Fleire av bustadane er allereie under bygging.
- Kommunen står midt i ei stor ombygging av helseheimen til over 200 millionar, der kommunen får fleire nye HDO-bustadar.
- Det blir utreidd vidare auke i talet på HDO-bustader, omsorgsbustader og tryggleiksbustader. Budsjett for bygginga av bustadene er innarbeidd i økonomiplanen 2025–2028. Disse kjem i tillegg til auke i ordinære utleigebustader.
- Hos privat næringsliv er det fleire bustadprosjekt som no er ferdig regulert, og fleire er i prosess.

Parallelt har Innlandet fylkeskommune valgt å legge ned den vidaregåande skulen i Lom, og det blir jobba med eit privatskule-alternativ. Prosessen har ført til stor bygdemobilisering, men det er framleis usikkert korleis dette vil påverke bustadmarknaden og befolkningsutviklinga på kort og lang sikt.

Det kan også vere greitt å nemne at bustadtomta Kulihaugen, som var utgangspunktet for GNIST-prosjektet, er førebels sett på vent pga. jordvernensyn. Derfor skjer den kommunale tomteutbygginga pr. dags dato på andre tomter.

UTVALGTE ANBEFALINGAR FRÅ GNIST:

I løpet av GNIST i 2022 fekk vi sju anbefalingar på vegen vidare.

Vi har valgt ut nokre punkt som vi meiner blir særleg viktig i nåverande fase:

- **Proaktiv rolle:** Kommunen tar ein proaktiv rolle i planlegging og tilrettelegging av tomter for boligbygging, og fasiliterer sivilsamfunnets initiativ.
- **Handlingsrom:** Bruke heile handlingsrommet for utvikling av kommunale eigedommar gjennom samskapande prosessar, og sikre kvalitet ut over det som er mogeleg i reguleringsplanen.
- **Finansieringspakker:** Skreddersy finansieringspakker med vanleg bankfinansiering, statlege insentivordningar og alternative finansieringsløyser.

Heile GNIST-rapporten (med anbefalingar) ligg tilgjengeleg på både DOGA sine heimesider og på www.kulihaugen.no.

VI SØKER TILSKOT TIL:

Vi har valgt ut to satsingsområder som vi ynskjer ekstra drahjelp til å ta vidare:

DEL 1 – Omstilling:

Styrke og utvikle organiseringa i Lom kommune, slik at kommunen lykkes med å handtere ei større bustadmasse og utnytte “verktøykassa” i større grad enn i dag.

DEL 2 – Utvikling:

Utforske korleis kommunen kan bidra til at private byggeprosjekt blir realisert i eit raskare tempo enn i dag.

DEL 1:

Vi ynskjer å gjennomføre følgjande tiltak:

- Revidere kriteriesettet for utleige av kommunale bustadar, slik at vi i større grad kan bruke kommunale bustadar til rekruttering og prøve-bu-konsept
- Gjennomføre ei kampanje knytt opp til dei to ulike startlån-ordningane, slik at vi i større grad når ut til aktuelle lånetakarar. Her vil vi særleg ha fokus på den nye ordninga. Lom kommune har over tid hatt svært få startlån.
- Dra på studietur til andre distriktskommunar som jobbar godt med forvaltning av kommunale bustadar, og hente inn inspirasjon og lærdom til korleis Lom kan rigge seg for ei større bustadmasse og ei meir variert "verktøykasse".
- Bruke tenestedesign til å vurdere dagens organisering og korleis brukerreisa blir opplevd for den som er på leit etter ein bustad i Lom.





DEL 2:

Vi ynskjer å gjennomføre følgjande tiltak:

- Tettare dialog saman med privat næringsliv, der vi henter inspirasjon frå andre kommunar og diskuterer korleis kommunen kan vere ein støttespelar og ein pådrivar til å realisere private byggeprosjekt i eit raskare tempo enn i dag.
- Vurdere korleis Lom kan bruke rolla si som samfunns- og bustadutviklar for å stimulere til fleire bustadar i det som blir kalla "den tredje bustadsektoren". Her kan det m.a. vere aktuelt å hente inspirasjon frå Danmark, som har det som blir kalla "allmenne boliger". Her kan særleg ny husleigelov tvinge kommunane til å tenke nytt i tida framover.

RESULTATMÅL:

- Større fleksibilitet i forvaltninga av kommunale bustadar.
- At fleire innbyggjarar får kjennskap til startlån-ordninga, både den eksisterande og den “nye” ordninga som særleg er aktuelle for fyrstegongsetablerarar.
- Omstilling til ein meir robust og tverrsektoriell driftsorganisasjon, basert på innsikt om brukerreisa og “best practice” rundt i Norge, slik at vi klarer å handtere auka bustadmasse og fleire verktøy enn i dag til tross for få ressursar.
- Tettare samarbeid med næringslivet, for å spele kvarandre gode og auke bustadmangfaldet i Lom kommune.



Foto: Iver Aakre Lund, Fyrst og fremst

BUDSJETT:

Administrasjon	Kr. 350 000
Studietur	Kr. 70 000
Ekstern bistand	Kr. 60 000
Totalt:	Kr. 480 000

FINANSIERING:

Vi søker Husbanken om eit tilskot på kr. 480 000.

Kommunen går inn med betydeleg eigeninnsats gjennom prosjektgruppa og dei ulike arbeidsgruppene.



ORGANISERING:

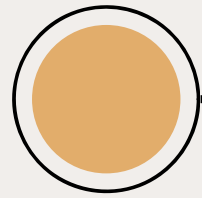
Vi ynskjer å organisere oss i ei prosjektgruppe, som førebels består av:

- Trond Byre-Haakensen (kommunalsjef) – prosjektleiar
- Erik Lindseth (tenesteleiar eigedom)
- Åshild Myhre Amundsen (næringssjef)
- Hege Olimb Myhre (bustadkonsulent og bygdeutviklar)

I tillegg til prosjektgruppa vil det bli naudsynt med mindre arbeidsgrupper knytt til dei ulike tiltaka, der vi dreg inn ressursar knytt til m.a. plan / byggesak, stab og informasjon og ekstern bistand etter behov.

FRAMDRIFTSPLAN 2025 – 2026

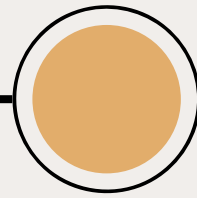
AUGUST - OKTOBER



Prosessarbeid

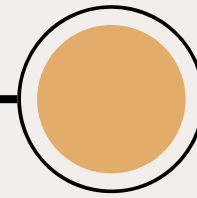
- Brukarreise
- Tverrsektorielt arbeid
- Struktur, oppgave- og rollefordeling

SEPTEMBER -
DESEMBER



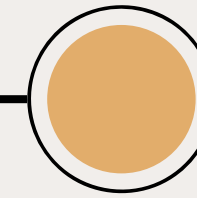
- Utarbeide og gjennomføre lokal kampanje for startlån

JANUAR - APRIL



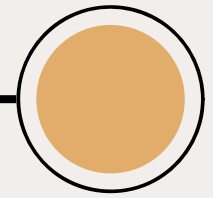
- Planlegging og gjennomføring av studietur: "best practice"

MARS -JUNI



- Revidere kriteriesett for utleige av kommunal bustadar, for å auke fleksibiliteten knytt opp mot konsept som m.m. prøvebu og rekruttering

JUNI – AUGUST



- Rapportering

AUGUST 2025



AUGUST 2026

Gjennomføre dialog med privat næringsliv
Formidling

OPPSUMMERING

Lom kommune har over tid jobba aktivt med bustadutvikling, med god støtte frå m.a. Husbanken, DOGA, Innlandet fylkeskommune, Distriktssenteret og eksterne aktørar som Natural State. Vi har gjort mykje innsikt- og utreiingsarbeid dei siste åra, som gir oss eit godt grunnlag for vegen vidare. Dei neste åra skal vi auka den kommunale bustadmassa med inntil 31 nye kommunale utleigebustadar, i tillegg til ei auke i både HDO- og omsorgsbustadar. Når vi i tillegg ynskjer å ta i bruk ei større del av verktøykassa (startlån, prøve-bu etc.) så krever det mykje av ein liten organisasjon med få ressursar til bustadforvaltning.

Vi søker derfor om tilskot frå Husbanken til denne omstilling. Dette inkluderer også eit tettare samarbeid med næringslivet, for å stimulere til at fleire av dei private byggeprosjekta blir realisert så snart som mogleg.

Vi håper Husbanken ser positivt på søknaden vår. Ta gjerne kontakt dersom det er noko som er uklart eller om det er behov for ytterlegare informasjon.



SPØRSMÅL?

Kontaktinformasjon:

- Trond Byre-Haakensen (kommunalsjef) –
trond.byre.haakensen@lom.kommune.no
/ 934 29 318
- Erik Lindseth (tenesteleiar eigedom) –
erik.lindseth@lom.kommune.no / tlf. 470
24 500
- Åshild Myhre Amundsen (næringssjef) –
ashild.amundsen@lom.kommune.no / tlf.
975 22 977
- Hege Olimb Myhre (bustadkonsulent og
bygdeutviklar) –
hege.olimb.myhre@lom.kommune.no / tlf.
45 31 22 69

Foto: Live Andrea Sulheim