HELHETLIG, BOLIGPOLITISK PLAN FOR LILLEHAMMER KOMMUNE 2021-2030
BOLIG FOR ALLE

Bilde: Colourbox.com

VEDTATT I KOMMUNESTYRET 29. APRIL 2021

Innhold

1 Innledning ... 3
2 Føringer for planarbeidet ... 5
2.1 Overnasjonale føringer ... 5
2.2 Nasjonale føringer ... 6
2.3 Lokale føringer ... 6
2.4 Avgrensning av planen ... 7
2.5 Boligmarkedet – begreper ... 8
3 Status og utviklingstrekk for boligmarkedet i Lillehammer ... 10
3.1 Befolkningsutvikling ... 10
3.2 Boligtyper ... 11
3.3 Boligprisutvikling ... 12
3.4 Boligpreferanser ... 14
3.5 Eie- og leiebolig ... 14
3.6 Trangboddhet ... 15
3.7 Boliger til spesielle grupper ... 15
3.8 Boligarbeid i Lillehammer kommune ... 18
4 Boligpolitiske virkemidler ... 21
4.1 Virkemidler gjennom plan- og bygningsloven ... 21
4.2 Kommunen som grunneier ... 21
4.3 Husbankens økonomiske virkemidler ... 22
4.4 Virkemidler rettet mot mellommarkedet ... 23
4.5 Virkemidler rettet mot spesielle målgrupper ... 23
4.6 Boligsosiale virkemidler ... 24
5 Utfordringer og muligheter for en helhetlig boligpolitikk i Lillehammer ... 27
5.1 Boliger ... 27
5.2 Boliger til ulike grupper ... 29
5.3 Kommunen som boligpolitisk aktør ... 31
6 Handlingsdel ... 33

1 Innledning

Tilgang til egen bolig er et grunnleggende velferdsgode, og regnes som en av de fire «velferdspilarene», sammen med utdanning, arbeid og helse- og velferdstjenester. Men en bolig skal ikke bare være tak over hodet, den skal også være et hjem. Det betyr at den må ha noen kvaliteter. Flere studier viser en sammenheng mellom boforhold, helse og sosial ulikhet. Dårlig inneklima, trangboddhet og hyppige flyttinger er eksempler på faktorer som kan forårsake både fysiske og psykiske helseproblemer. Boforhold og nabolag påvirker ikke minst barn og unges hverdagsliv, og henger sammen med skoleprestasjoner, deltakelse i fritidsaktiviteter, fysisk og psykisk helse og sannsynligheten for å falle utenfor. Stabil bolig av god kvalitet i et godt bomiljø bidrar på den annen side til livskvalitet, identitet og tilhørighet. Det gjelder for mennesker i alle aldre. Bolig er dermed også en grunnleggende faktor for utvikling av god folkehelse.

I Norge eier 80 % av befolkningen sin egen bolig. Eierlinja har stått sentralt og sterkt i norsk boligpolitikk for alle regjeringer i perioden etter andre verdenskrig. Bakgrunnen er hovedsakelig den samfunnsmessige verdien av at folk gjerne tar godt vare på sin egen bolig, og rettferdighetsperspektivet ved at når folk flest eier sin egen bolig kan de spare i egen boligkapital framfor å spare opp kapital for en utleier.

De aller fleste skaffer seg bolig på egenhånd, enten det gjelder leid eller eid bolig. Økende boligpriser gjør det imidlertid stadig vanskeligere å etablere seg på eiermarkedet. Dette rammer spesielt unge, og særlig de som ikke kan få bistand fra foreldrene. Vi lever dessuten stadig lenger, og de store barnekullene fra etterkrigstiden er nå blitt «de eldre». Målet er at så mange som mulig skal kunne bo i eget hjem så lenge som mulig. Da må hjemmet være tilpasset det å bli gammel. Dårlig tilpassede boliger vil gi økt behov for omsorgsboliger og sykehjemsplasser.

Covid-19-pandemien har ført til at mange har tilbrakt mye tid hjemme, og boligen har også blitt arbeidsplass. Det spekuleres nå i om muligheten for hjemmekontor er noe vi vil ta med oss videre etter pandemien, og om dette vil føre til varige krav til endringer i boligens funksjonalitet.

Noen har av forskjellige grunner vanskeligheter med å skaffe seg en egnet bolig eller å beholde boligen. Kommunen har et lovpålagt ansvar til å bistå disse gjennom boligsosialt arbeid.

KS satte boligpolitikk på dagsorden med utredningen «Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør» (Asplan Viak, 2018.) I perioden 2018-2020 har 17 kommuner, fire fylkeskommuner og Husbanken deltatt i et

lærings- og utviklingsnetterk med flere samlinger. Lillehammer har vært en av deltakerkommunene. Gjennom nettverksarbeidet er det utviklet seks strategiske grep som anbefales for kommuner som vil utvide og utvikle sin rolle som boligpolitisk aktør. Rådene er basert på anbefalinger fra kommuner og kunnskapsmiljøer som har deltatt i prosjektet, og i dialog med ulike utviklingsaktører.

Dette er de strategiske grepene som er anbefalt:

1. Bygg kunnskap og velg politisk retning.
2. Bruk kommunens styringssystem og mulighetene i planlovgivningen.
3. Avklar administrativ ansvarsplassering og organisering.
4. Være en strategisk eiendomsaktør.
5. Skap retning og tillit gjennom samarbeid og dialog.
6. Vær en garantist for bolig- og miljøkvaliteter.

Helhetlig, boligpolitisk plan har ambisjoner om å være utgangspunkt for en slik utvikling i Lillehammer.

Under er listet opp de viktigste grepene som anbefales gjennom planen:

- Kommunen utnytter i dag ikke muligheten til å stille krav ved salg av kommunal eiendom. Å utnytte denne muligheten er det viktigste nye grepet som anbefales i denne planen.
- Kommunen bør vurdere ulike «leie til eie»-modeller som kan hjelpe førstegangsetablerere uten egenkapital inn på boligmarkedet.
- Kommunen bør utvikle en rådgivningstjeneste som kan bistå eldre og andre som trenger det med informasjon og veiledning om muligheter både for salg og kjøp av bolig, alternativt tilpasning av nåværende bolig og andre boligrelaterte spørsmål.
- Kommunen bør fortsette det gode arbeidet på det boligsosiale området, herunder nå å utvikle gode botilbud for personer med store vansker knyttet til rus og psykisk helse.

Med utgangspunkt i utfordringer og muligheter som er presentert i plandokumentet, er det utarbeidet følgende overordnede, boligpolitiske mål:

Lillehammer er et godt sted å bo for alle

Målet er konkretisert gjennom fem delmål:

1. Lillehammer har gode bomiljøer
2. Lillehammer har god boligkvalitet
3. Lillehammer har egnede boligtilbud til alle
4. Lillehammer kommune ivaretar vanskeligstilte på boligmarkedet
5. Lillehammer kommune utnytter mulighetene til å skape gode boligløsninger

I planens handlingsdel er disse målene brutt ned med tiltak for å nå målene. Tiltakene er ansvarsplassert og tidfestet. Her kan det imidlertid være behov for administrative justeringer underveis i planperioden (se kapittel 6).

2 Føringer for planarbeidet

I dette kapitlet presenteres overnasjonale, nasjonale og lokale føringer for denne planen, dessuten avgrensning av planen og noen begrepsdefinisjoner.

2.1 Overnasjonale føringer

Regjeringen har bestemt at FNs bærekraftmål skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, og Lillehammer har sluttet seg til dette gjennom vedtak i sak 1/20 om kommuneplanens samfunnsdel. Bærekraftmålene består av 17 mål og 169 delmål. Bærekraftmålene må relateres til norske forhold og norske utfordringer. I tabellen under er de mest relevante delmålene for denne helhetlige, boligpolitiske planen omtalt.

Hovedmål	Delmål	Hvordan målene skal ivaretas i planarbeidet
	1.2) Innen 2030 minst halvere andelen menn, kvinner og barn i alle aldre som lever i fattigdom, i henhold til nasjonale definisjoner.	Lavinntektsfamilier flytter oftere enn andre, bor trangere og sjeldnere i en bolig de eier selv. Leid bolig betyr for mange både ustabil hverdag, dårlig standard og trangboddhet. Å hjelpe så mange som mulig, spesielt barnefamilier, til å eie sin egen bolig er derfor et viktig tiltak for å motvirke konsekvensene av vedvarende lavinntekt og hindre at relativ fattigdom går i arv.
	3.5) Styrke forebygging og behandling av rusmiddelmisbruk, blant annet misbruk av narkotiske stoffer og skadelig bruk av alkohol.	Mennesker med psykisk uhelse og vedvarende rusproblematikk er overrepresentert blant bostedsløse. En egnet bolig er grunnleggende for bl.a. å kunne nyttiggjøre seg av helsetjenester. Å tilby gode boforhold og ev. nødvendige tjenester knyttet til boforholdet er derfor viktig både mht. forebygging og behandling av slike vansker.
	10.3) Sikre like muligheter og redusere forskjeller i levekår, blant annet ved å avskaffe diskriminerende lover, politikk og praksis og ved å fremme lovgivning, politikk og tiltak som er egnet til å nå dette målet.	Grunnet høye - og stigende - boligpriser får stadig flere vanskeligheter med å etablere seg i egen, eid bolig. Gjennom en bevisst bolig- og tomtepolitikk og -praksis kan kommunen bidra til at flere kan eie bolig, og dermed redusere forskjellene i oppvekst- og levekår.
	11.1) Innen 2030 sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris, og bedre forholdene i slumområder. 11.3) Innen 2030 styrke inkluderende og bærekraftig urbanisering og muligheten for en deltakende, integrert og bærekraftig samfunnsplanlegging og forvaltning i alle land.	Formålet med å vedta en helhetlig, boligpolitisk plan er nettopp å se på hvordan kommunen kan arbeide strategisk for å nå dette målet - bolig for alle til en overkommelig pris - og sikre at de som har behov for bistand for å mestre boforholdet får det. Kommunens arealstrategi flerkjernestrukturen innebærer både fortetting og urbanisering. Dette må foregå på en bærekraftig måte, både sosialt, miljømessig og økonomisk.

Andre overnasjonale føringer finner vi i flere andre FN-konvensjoner: FNs barnekonvensjon (artiklene 3, 12 og 27), FN-konvensjonen om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter (artikkel 11-1) og FN-konvensjonen om rettigheter til mennesker med nedsatt funksjonsevne (artikkel 19 spesielt).

2.2 Nasjonale føringer

Det nasjonale målet for boligpolitikken er at alle skal kunne bo trygt og godt. Gjennom «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023» uttrykker regjeringen tydelige forventninger til at boligpolitikk og boligplanlegging skal være en integrert del av kommunenes strategi for samfunns- og arealutvikling. Andre uttrykte forventninger i dokumentet er at kommunene tar boligsosiale hensyn gjennom krav til boligstørrelse og nærområder, at kommunene legger til rette for leie-til-eie-løsninger for vanskeligstilte i boligmarkedet, og at kommunene planlegger for et tilbud av tilrettelagte boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Kommunene skal også planlegge aktivt for å motvirke og forebygge levekårsutfordringer og bidra til utjevning av sosiale forskjeller, og legge universell utforming til grunn i planlegging av omgivelser og bebyggelse. Folkehelsehensyn skal ivaretas.

Nasjonale føringer for boligpolitikken er dessuten formidlet i ulike meldinger, strategier og retningslinjer rettet mot forskjellige målgrupper som eldre (Meld. St. 15 (2017-2018) Leve hele livet), funksjonshemmede og barn i lavinntektsfamilier, for å nevne noen.

Regjeringen la i desember 2020 frem en ny, nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) «Alle trenger et trygt hjem», som avløser den forrige strategien «Bolig for velferd» (2014-2020). I den nye strategien prioriteres tre innsatsområder:

- Ingen skal være bostedsløse.
- Barn og unge skal ha gode boforhold.
- Personer med nedsatt funksjonsevne skal kunne velge hvor og hvordan de bor.

Strategien inneholder fire mål med tilhørende tiltak:

1. Flere skal kunne eie egen bolig.
2. Leie skal være et trygt alternativ.
3. Sosial bærekraft i boligpolitikken.
4. Tydelige roller og nødvendig kunnskap og kompetanse.

Ett av tiltakene som foreslås under mål 4 er en ny lov som skal tydeliggjøre kommunenes ansvar for det boligsosiale arbeidet. Lovforslaget ble presentert samtidig med strategien og er lagt ut på høring med frist 15. mars 2021.

2.3 Lokale føringer

Lokale føringer - og begrunnelser - for en helhetlig, boligpolitisk plan er:

- Kommunal planstrategi ble vedtatt i kommunestyret 24.09.20. Helhetlig boligpolitisk plan står på listen over planer som skal prioriteres.
- Kommuneplanens arealdel og byplanen ble vedtatt 26.03.20. Et bredt spekter av boligpolitiske tema ble diskutert i prosessen. Helhetlig boligpolitisk plan er tatt inn i planenes handlingsprogram.
- Kommunedelplanene for helse og velferd og oppvekst (vedtatt 29.11.2018) beskriver boligbehov for eldre, vanskeligstilte og barnefamilier. Temaplan for psykisk helse- og rusarbeid (vedtatt 12.12.2019) beskriver boligbehovet til personer med vansker knyttet til psykisk helse og/eller rus spesielt.
- Bolighandlingsplan 2017-2020 omhandler bolig og tjenester til vanskeligstilte på boligmarkedet. Planen skal revideres, og dette gjøres nå gjennom helhetlig, boligpolitisk plan.

- Kommunestyret ønsker å få belyst hvordan kommunen aktivt kan legge til rette for innstegsboliger og ungdomsleiligheter gjennom bruk av regulering, utbyggingsavtaler, egne prosjekter, krav til utbyggere og andre relevante virkemidler. (Budsjettvedtak 2019)
- Kommunestyret har vedtatt at kommunen skal ha en aktiv boligpolitikk overfor varig vanskeligstilte på boligmarkedet gjennom utstrakt bruk av Husbankens økonomiske virkemidler, slik at så mange som mulig kan eie sin egen bolig. Barnefamilier prioriteres. Ulike «fra leie til eie»-ordninger skal vurderes og ev. tas i bruk. Boligsosiale hensyn skal integreres i samfunns- og arealplanleggingen, og ivaretas praktisk bl.a. gjennom utbyggingsavtaler. (Budsjettvedtak 2019)

2.4 Avgrensning av planen

Dette er tema planen *ikke* skal belyse:

2.4.1 Arealpolitikk

Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) og kommunedelplan Lillehammer by 2020-2023 (2030) (byplanen) tar utgangspunkt i arealstrategien *flerkjernestrukturen*, som bygger opp under eksisterende sentrum, bydeler og grender. Den legger opp til at flest mulig skal kunne gå, sykle eller ta buss til mest mulig i sin hverdag. Kommuneplanens arealdel og byplanen legger føringer for hvor det kan bygges boliger frem til 2030, og om boligene skal bygges i blokk eller som småhus.

Det er lagt inn overkapasitet på boliger i forhold til forventet befolkningsvekst. Det skal vurderes å revidere kommuneplanens arealdel og byplanen i 2023, og ved revisjon vil det være mulig å justere antall, type og lokalisering av nye boliger. I arbeidet med helhetlig, boligpolitisk plan er det derfor ikke vurdert nye utbyggingsområder.

Bruk av miljøvennlige materialer i boligbygg er håndtert gjennom kommuneplanens arealdel og byplanen.

2.4.2 Hytte som bolig, boplikt

Lillehammer har over 1500 registrerte hytter. Med økende bruk av hjemmekontor og høy standard på hyttene viskes skillet mellom bolig og fritidsbolig mer og mer ut. Planen tar ikke for seg hytter spesielt, men noen av de boligpolitiske målene vil gjelde for hytter på lik linje med boliger.

Det er ikke sett på hvor stor andel av boligene i Lillehammer som leies ut videre, verken som korttids- eller langtidsleie. Boplikt ligger som et punkt i handlingsdelen til byplanen, og videre utredning rundt dette avhenger av politisk vedtak om igangsetting.

2.4.3 Studentboliger

Ansvaret for studentboliger er tillagt studentsamskipnadene og ev. studentboligstiftelser, som får støtte fra Husbanken til å oppføre studentboliger. Dette er altså ikke en kommunal oppgave.

2.4.4 Boliger med heldøgns omsorg

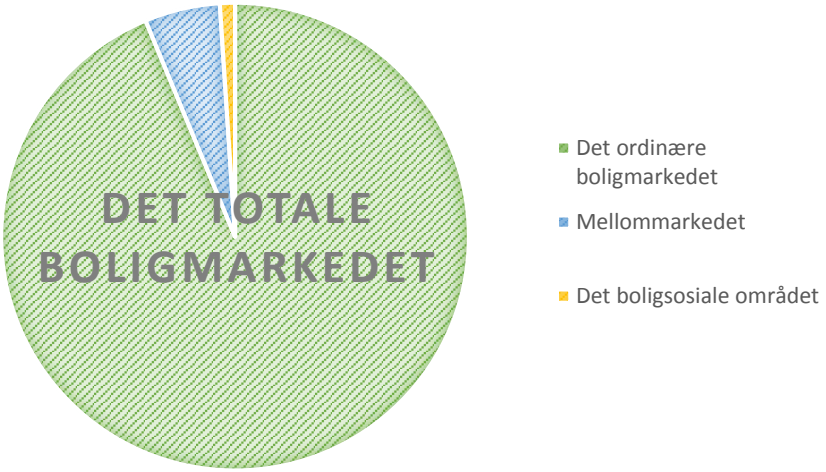
Kommunale boliger med heldøgns omsorg (HDO) og plasser ved Lillehammer helsehus er behandlet i kommunedelplan for helse og omsorg 2018-2027 og Demensplan 2019-2028, og omtales ikke her. Som oppfølging av kommunedelplanen skal det utarbeides en plan for dimensjonering og etablering av heldøgns omsorgsplasser. Første del av planen ble vedtatt i kommunestyret i desember 2019.

2.4.5 Utredninger

Det er ikke laget nye utredninger i forbindelse med denne planen.

2.5 Boligmarkedet – begreper

Figur 1 viser en prinsippskisse over det totale boligmarkedet. Det er i denne planen valgt å dele boligmarkedet i tre deler. Det er ikke gjort forsøk på å finne ut hvor stor andel av boligmarkedet som tilhører hver av de tre delene, men det ordinære boligmarkedet dekker det aller meste av det totale boligmarkedet. Det boligsosiale området utgjør en svært liten del av det totale boligmarkedet. Mellommarkedet er en mer uklar størrelse; bl.a. fordi det også varierer hva som legges i begrepet.



Figur 1: Prinsippskisse over det totale boligmarkedet.

2.5.1 Det ordinære boligmarkedet

Med det ordinære boligmarkedet menes den delen av boligmarkedet som er markedsstyrt; hvor boligene kjøpes/selges/leies ut til markedspris uten spesielle subsidier eller føringer. I Norge eier ca. 80 % av befolkningen sin egen bolig; de aller fleste av disse er en del av det ordinære boligmarkedet. Av de resterende ca. 20 % som leier, vil en andel leie frivillig; f.eks. studenter, pendlere eller folk som leier kortvarig pga. endret livssituasjon. Andre leier fordi de av ulike grunner ikke ser seg i stand til å kjøpe bolig, uten at de defineres som «vanskeligstilte på boligmarkedet».

2.5.2 Mellommarkedet - eller «tredje boligsektor»

Mellommarkedet, også kalt «tredje boligsektor», er en samlebetegnelse for et boligmarked som befinner seg mellom det kommersielle boligmarkedet og de kommunale, boligsosiale tilbudene, eller som kanskje heller kan sees på som et alternativ til disse. En enhetlig definisjon er ikke mulig å finne.

Det dreier seg om både leie- og eieboliger som prismessig ligger lavere enn på det ordinære boligmarkedet, enten det er snakk om å komme seg inn på det ordinære boligmarkedet uten egenkapital («leie til eie», «leie før eie» m.m.), eller om det dreier seg om nye former for ikke-kommersielle prosjekt, der det de reelle kostnadene som styrer prisene, ikke profittjakt.

Mellommarkedet eksisterer i mange andre land, og flere kommuner og private aktører er i ferd med å prøve ut ulike løsninger i Norge. Der kommuner (inkl. kommunale boligstiftelser og -selskap) er involvert, skjer det gjerne gjennom at kommunen ifbm. salg av egen eiendom stiller krav til at utbygger bygger boliger som ligger 15-20 % lavere enn boliger på det ordinære markedet. Boligene fordeles av kommunene etter på forhånd definerte tildelingskriterier. Hvorvidt kjøper etter hvert kan selge boligen fritt på markedet, eller at boligselskapet kjøper tilbake boligen til opprinnelig kjøpesum pluss prisstigning, varierer. Det fins også andre modeller. Gjennom arbeidet med planen er det opparbeidet en forholdsvis god oversikt over ulike slike modeller. Det vil imidlertid være for plasskrevende å omtale dem her.

2.5.3 Det boligsosiale området

Det boligsosiale området ivaretas i sin helhet av kommunen. Kommunens forpliktelser til å bistå folk med bolig er - enn så lenge - hjemlet i helse- og omsorgstjenesteloven og sosialtjenesteloven.

> *«Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.»* (Lov om helse- og omsorgstjenester, § 3-7. Boliger til vanskeligstilte.)

Lov om sosiale tjenester i NAV fastslår i tillegg at kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet foreslo i desember 2020 å innføre en egen lov om kommunens ansvar overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Formålet med loven er å få høyere måloppnåelse i kommunenes boligsosiale arbeid. Et klarere regelverk på det boligsosiale feltet vil kunne bidra til at flere vanskeligstilte får nødvendig hjelp, sies det i høringsdokumentet. Loven skal også bidra til en mer likeverdig tjenesteyting i kommunene, slik at innbyggerne kan forvente et noenlunde likt nivå på den hjelpen som tilbys, uavhengig av oppholdskommune. Med utgangspunkt i foreliggende høringssvar fra KS og noen enkeltkommuner antas det at loven blir vedtatt, trolig med noen mindre endringer.

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Disse befinner seg i henhold til statlige føringer[1] i én eller flere av følgende situasjoner:

<u>Er uten egen bolig/bostedsløs:</u> Det kan være personer som mangler tak over hodet kommende natt, som er henvist til midlertidig overnatting, skal løslates fra fengsel eller utskrives fra institusjon innen to måneder og mangler egen bolig, eller som bor midlertidig hos venner, kjente eller slektninger. Personer med oppholdstillatelse i asylmottak, som ikke er bosatt innen de fastsatte tidsmålene fra vedtak om opphold til bosetting, hører også inn under kategorien.

<u>Står i fare for å miste boligen</u>: Dette gjelder personer som er begjært utkastet eller hvor boligen er begjært tvangssolgt, som står uten gyldig leiekontrakt og ikke beskyttes av husleieloven, eller personer med boutgiftsbelastning som ikke står i rimelig forhold til inntekten.

<u>Bor i uegnet bolig eller bomiljø</u>: Det vil si personer som bor i bolig med dårlig fysisk standard, som bor i bolig som ikke er tilpasset deres spesielle behov, som bor i for liten bolig eller som bor hos foreldre/foresatte, og hvor situasjonen er uønsket og til problem for minst en av partene.

[1] https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/boligmarkedet/boligsosialt_arbeid/vanskeligstilte-pa-boligmarkedet/id749714/

3 Status og utviklingstrekk for boligmarkedet i Lillehammer

Dette kapitlet presenterer statistikk knyttet til befolkningsutvikling, boligtyper og boligprisutvikling i Lillehammer, dessuten noe om boligpreferanser sett fra meglerbransjens synspunkt, noe om ungdoms boligpreferanser og litt om boligleie og trangboddhet i Lillehammer. Til slutt gis en oversikt over hvilke tjenester i Lillehammer kommune hvor det jobbes med boligspørsmål.

3.1 Befolkningsutvikling

Lillehammer kommune har hatt en årlig befolkningsvekst gjennom de siste 20 årene på ca. 0,7 %. Tallet er omtrent det samme for perioden 1952-2019, og viser - til tross for årlige variasjoner - en stabil, moderat vekst i antall innbyggere. De siste 20 årene har det kun vært nedgang i befolkningen i 2002, mens det i toppåret 2009 var en befolkningsvekst på 1,26 %. Folketallet i Lillehammer kommune ved 4. kvartal 2020 var 28 493 personer.

Det er netto innflytting som står for hoveddelen av befolkningsveksten i Lillehammer. Siden 2002 er det kun i 2004 at det har vært netto utflytting fra Lillehammer. Resten av årene har netto innflytting variert fra 72 personer i 2018 til 325 i 2019. Flytting kan deles opp i innenlands flytting og innvandring/utvandring. Andelen innvandring utgjør over tid noe over halvparten av flyttingene.

Forholdet mellom antall fødte og antall døde varierer fra år til år, noen år er det fødselsunderskudd mens det andre år er fødselsoverskudd. Gjennom de siste ti årene er det et gjennomsnittlig fødselsoverskudd på 25 personer pr. år.

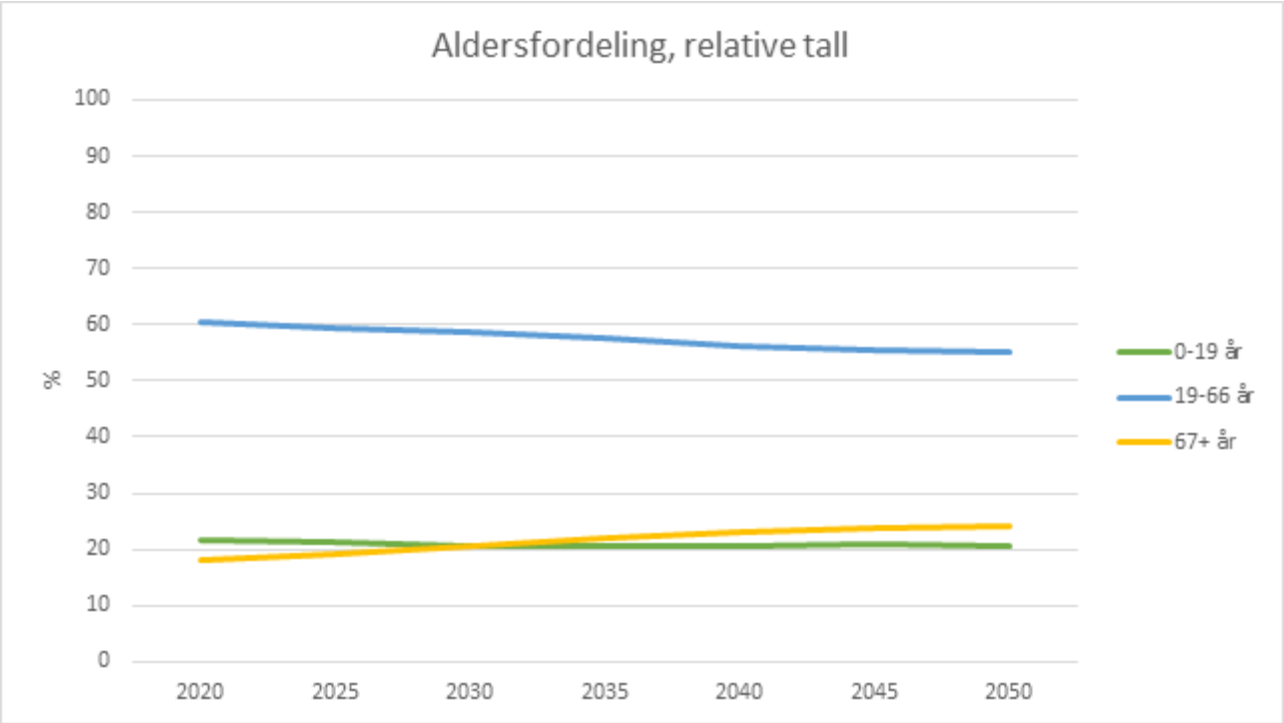
Tallene viser at Lillehammer trenger tilflytting for å sikre befolkningsvekst.

Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2027 legger til grunn en ønsket befolkningsvekst opp mot 1,5 %. Befolkningsutviklingen siden 2014 viser at kommunen antagelig ikke når dette målet. Forhold utenfor Lillehammer kommunes kontroll, som færre flyktninger og arbeidsinnvandrere til Norge, har medført at SSB har nedjustert forventet vekst. I denne planen har vi valgt å bruke SSBs tall for middels befolkningsframskriving (MMMM). Disse er også benyttet ved beregning av boligbehov i kommuneplanens arealdel og byplanen.

Ved middels befolkningsvekst øker befolkningen i Lillehammer til ca. 30 000 innbyggere i 2030 og ca. 31 800 innbyggere i 2050.

Figur 2 viser relativ andel av Lillehammers befolkning fordelt på de tre kategoriene 0-19 år (barn og unge), 20-67 år (arbeidsdyktig alder[2]) og 67+ år (pensjonister), fremskrevet for perioden 2020-2050. Figuren viser at andelen barn og unge er forholdvis stabil i perioden, mens andelen i arbeidsdyktig alder synker på bekostning av andelen pensjonister. I absolutte tall vil antall pensjonister øke fra ca. 5 100 personer i 2020 til ca. 7 700 i 2050, dvs. ca. 2 600 nye pensjonister. Alderssammensetningen i denne gruppen vil bevege seg i perioden, slik at andelen unge pensjonister (67-80 år) går ned, mens andelen eldre pensjonister (over 80 år) går opp. Fram til 2030 vil antallet eldre 80+ øke med hele 40 %. Dette illustrerer den såkalte «eldrebølgen», som da vil tilta i planperioden. Antall i arbeidsdyktig alder øker med knappe 400 personer fram mot 2050.

[2] Inkluderer studenter



Figur 2: Relativ aldersfordeling i perioden 2020-2050, kilde: ssb.no, tabell 12882, tall hentet desember 2020.

3.2 Boligtyper

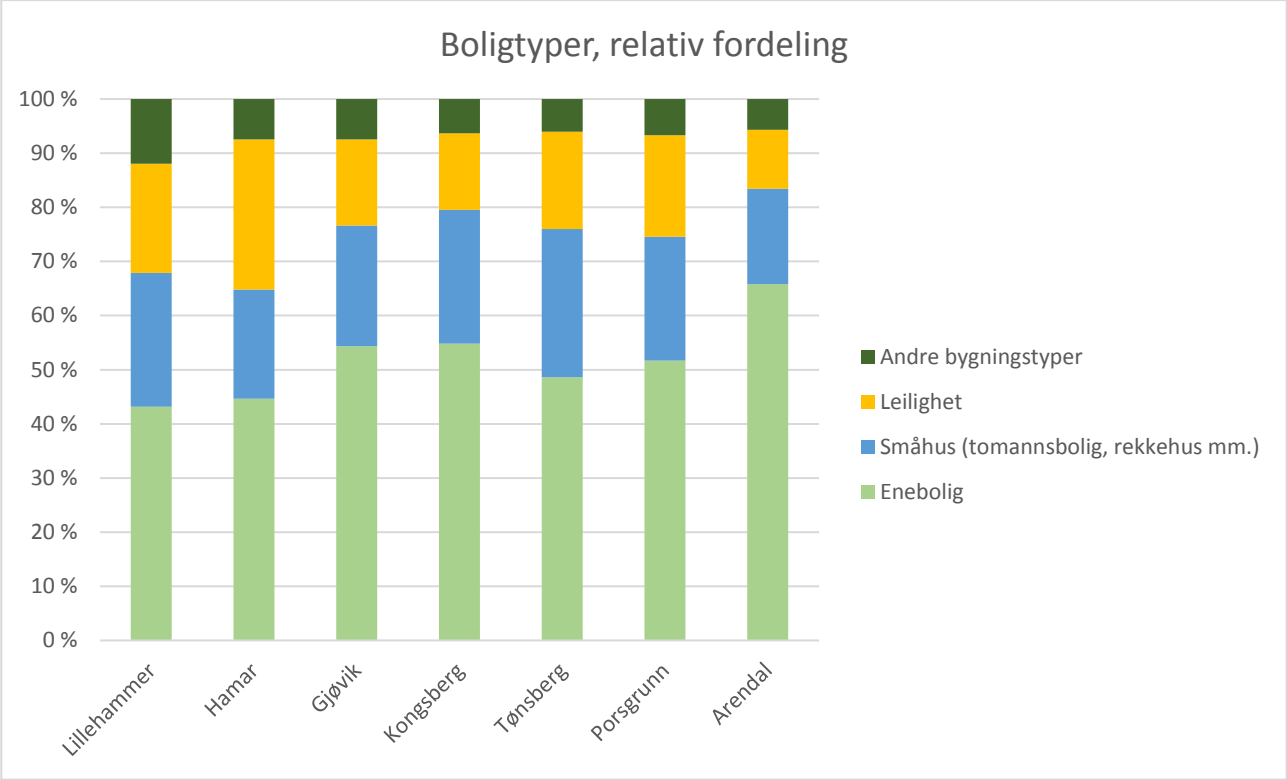
Tabell 1 viser fordelingen på boligtyper i Lillehammer i 2020:

Tabell 1: Boligtyper Lillehammer, kilde: ssb.no, tabell 06265, tall hentet desember 2020.

	Antall	Andel i %
Enebolig	6 811	43
Småhus (tomannsbolig, rekkehus mm.)	3 904	25
Leilighet	3 177	20
Andre bygningstyper	1 890	12
Sum	15 782	100

Figur 3 viser prosentandel av de forskjellige boligtypene for Lillehammer og sammenlignbare kommuner. Tallene viser at Lillehammer har noe lavere andel eneboliger og høyere andel småhus og andre bygningstyper. Hamar skiller seg ut med størst andel leiligheter, mens Lillehammer ligger mellom Hamar og de andre kommunene.

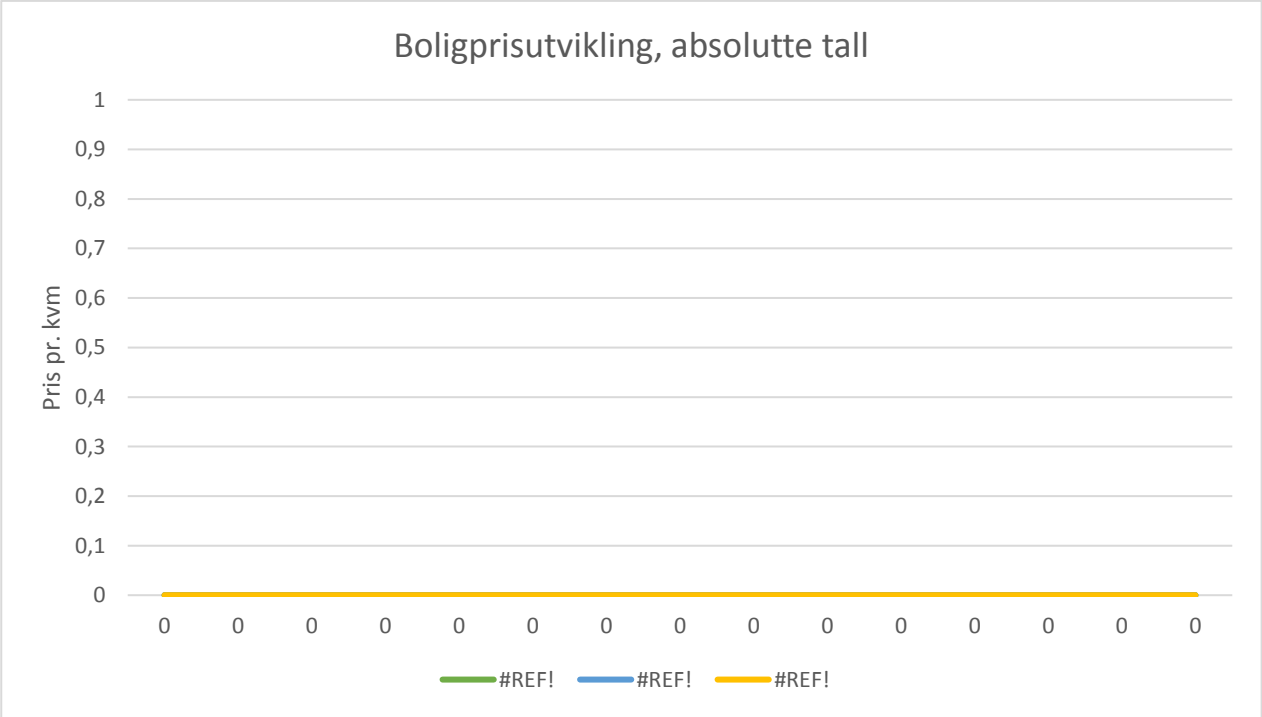
De siste ti årene har det vært en svak økning i andel leiligheter og andre bygningstyper på bekostning av andel eneboliger og småhus. Utviklingen gjelder både for Lillehammer og for sammenligningskommunene.



Figur 3: Boligtyper 2020, relativ fordeling, kilde: ssb.no, tabell 06265, tall hentet desember 2020.

3.3 Boligprisutvikling

Figur 4 viser kvadratmeterpris for selveierboliger i Lillehammer i perioden 2006-2020. Prisen stiger relativt jevnt i perioden, og prisen på leiligheter stiger noe mer enn prisen på eneboliger og småhus. Dette er en tendens som går igjen både for landet som helhet og i sammenligningskommunene.



Figur 4: Pris pr. m², selveierboliger Lillehammer, kilde: ssb.no, tabell 05963, tall hentet desember 2020. Tall fra 2020 inkluderer ikke 4. kvartal.

Figur 5 viser kvadratmeterpris for eneboliger, småhus og leiligheter i Lillehammer og sammenlignbare kommuner i 2018, 2019 og 2020. Lillehammer er blant byene med høyest kvadratmeterpris for alle tre boligkategorier. Kvadratmeterprisen for brukte boliger ligger lavere enn for nye boliger.

Figur 5: Kvadratmeterpris fordelt på boligtype. Merk av y-aksen er forskjellig for leilighet. Tall hentet fra ssb.no, tabell 05963. Tall fra 2020 inkluderer ikke 4. kvartal.

Eiendom Norge[3] har i flere år operert med det de kaller «sykepleierindeksen». Sykepleierindeksen viser hvor stor andel av boligene på markedet en enslig person i en gitt kommune med lønnsnivå tilsvarende en

[3] https://eiendomnorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-h1-2020

sykepleier har mulighet for å få kjøpt. Eiendom Norge forholder seg for 2020 til en brutto lønn på kr 575 000 og et finansieringsbevis på kr 2 670 000. Dersom sykepleieren kan kjøpe en høy andel av boligene i en by, er boligprisene i byen lave. Dersom sykepleieren ikke kan kjøpe noen av boligene i en by, er det problematisk dyrt.

I Oslo ville en sykepleier i 2020 bare hatt mulighet for å kjøpe 3,1 % av boligene. Eiendom Norge opererer ikke med tall for Lillehammer; det nærmeste vi kommer er Hamar inkl. Stange. Her ville en person med sykepleierlønn kunnet kjøpe 42,6 % av boligene.

3.4 Boligpreferanser

Hvordan ønsker folk å bo på Lillehammer? For å finne ut mer om boligpreferanser, er lederne for tre av byens eiendomsmeglerfirmaer intervjuet; Eiendomsmegler1, DNB Eiendom og Privatmegleren. De er stort sett enige om følgende:

Lillehamringer er stedbundne; de vil helst bo i samme område som de alltid har bodd i. Det gjelder både barnefamilier som flytter hjem etter endt utdanning f.eks. i Oslo og eldre som vil bytte til noe mindre. Ellers er det sentrum og sentrumsnære områder som gjelder – fortrinnsvis på flaten nord og sør for sentrum. Villaområder i Nordre og Søre Ål er også populært. De fleste ønsker seg ny eller nyoppusset bolig – oppussingsobjekter selger dårligere enn før. Hvilken boligtype folk ønsker seg er avhengig av hvor de er i livssyklusen: Studenter og unge enslige/par uten barn kjøper de mindre leilighetene. Barnefamilier kjøper rekkehus med en liten hageflekk eller enebolig, fortrinnsvis i nærheten av barnehage/skole. Godt voksne par kjøper gjerne en nyere, lettstelt leilighet enten i sentrum eller nær marka, avhengig av interesser. For mange eldre er det viktig at boligen ligger nær matbutikk og ev. andre servicetilbud, samt offentlig kommunikasjon.

Ungdomsrådet i Lillehammer er også bedt om komme med synspunkter på hva som er viktig for å bo godt (møte 10.02.2021). Uavhengig av alder og bosted er de samstemte i at de ønsker å bo sentralt, nær skole, trening og venner. Andre kvaliteter som nevnes er god plass, lite støy, god internettforbindelse og nærhet til matbutikk og offentlig kommunikasjon. Det er med andre ord ikke veldig store forskjeller mellom de ulike aldersgruppenes boligpreferanser.

3.5 Eie- og leiebolig

Tall fra ssb.no[4] viser at ca. 78 % av Lillehammers innbyggere bor i eid bolig, i selveierbolig, andelsbolig eller aksjebolig. Ca. 22 % leier. Dette er en noe høyere andel leietakere enn sammenligningskommunene og landsgjennomsnittet. Tabell 2 viser hvor stor andel av hver aldersgruppe som bor til leie.

For Lillehammer er det særlig aldergruppen 20-29 år og aldersgruppen over 80 år som skiller seg ut med en relativt høy andel leietakere. Når det gjelder den siste gruppen skiller Lillehammer (og Gjøvik) seg vesentlig ut fra sammenlikningskommunene. I Lillehammer dreier det seg om at ca. 47 % av leietakere 80+ bor i omsorgsbolig. Av disse er 70 % kvinner. (Kilde: Sektor helse og velferd.)

Det er rimelig å anta at den høye andelen unge voksne (20-29 år) som leier henger sammen med at Lillehammer er vertskommune for ca. 5 000 studenter. Det samme gjelder for Gjøvik, som også har mange studenter ved NTNU. Studentsamskipnaden (SINN) disponerer i alt 1034 utleieboliger i Lillehammer; øvrige studenter må leie (eller kjøpe) på det private markedet.

Så vidt vites, foreligger det ikke tall på hvor mange utleieboliger som fins på boligmarkedet i Lillehammer, heller ikke noe om standard på utleieboligene. Personer som jobber med flyktninger og andre

[4] Tabell 11033 fra ssb.no, tall fra 2019.

vanskeligstilte på boligmarkedet i kommunen, oppgir imidlertid at det fins seriøse aktører som leier ut gode boliger med en fornuftig husleie, men også useriøse aktører som leier ut dårlige boliger til høy pris.

I hvilken grad det private leiemarkedet er tilgjengelig for personer kommunen er i kontakt med, varierer. Da studentboligene på Stampa sto klare, ble det mye enklere å finne ledige hybler/leiligheter på det private leiemarkedet for andre grupper. På den annen side ble et bygg med mange utleiehybler revet i 2020, og det ble straks vanskeligere å skaffe leieboliger for enslige. Disse eksemplene viser at leiemarkedet i Lillehammer er sårbart.

Tabell 2: Relativ andel innenfor hver aldersgruppe som bor til leie. Eks.: 16,2 % av barn og unge i alderen 0-19 år i Lillehammer bor til leie. Tall hentet fra ssb.no, tabell 11033. Tallene er fra 2019. Rubrikker markert med blått er tall som er spesielt omtalt i teksten.

	0-19 år	20-29 år	30-39	40-49	50-66	67-79	80 år +
Lillehammer	16,4	57,2	22,5	15,2	9,1	8,9	22,6
Hamar	15,6	44,8	22,6	15,4	9,2	6,9	8,7
Gjøvik	18,7	50,3	25,4	15,0	11,1	11,5	27,6
Kongsberg	13,0	33,9	20,6	12,2	8,6	7,1	17,2
Tønsberg	16,0	35,6	23,2	16,1	11,7	8,4	13,4
Porsgrunn	12,8	32,9	17,6	12,5	9,8	7,7	13,9
Arendal	12,6	28,2	18,7	11,2	9,2	8,1	18,2

3.6 Trangboddhet[5]

Når det gjelder trangboddhet, skiller Lillehammer seg merkbart ut fra sammenligningskommunene. Lillehammer har med sine 10,8 % den fjerde høyeste andelen trangbodde *husholdninger* i Norge, sammen med Sogndal. Bare Oslo, Ås og Trondheim har høyere andel[6]. Lillehammer har også en høy andel *personer* som bor trangbodd, sett i forhold til sammenligningskommunene, men her er Lillehammer på nivå med landsgjennomsnittet.

Det må antas at noe av forklaringen på høy andel trangboddhet skyldes andelen studenter, som er forholdsvis høy i både Lillehammer, Sogndal og Ås. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det også er andre medvirkende faktorer, som andel store flyktningfamilier. I 2019 var det i alt 66 familier med 193 barn i en husholdning som leide bolig og bodde trangt i Lillehammer. Dette var en økning på 11 familier og 37 barn siden 2015[7].

3.7 Boliger til spesielle grupper

3.7.1 Eldre

Som vist i kapittel 3.1 blir det stadig flere eldre i Lillehammer. Det er gruppen eldre over 80 år som øker mest, særlig mot slutten av perioden frem mot 2030. Det er også en økende forekomst av personer med demens.

Lillehammer kommune har totalt 271 heldøgns omsorgsplasser. Kommunen har ett av landets største sykehjem med 184 plasser, i tillegg kommer 47 HDO-boliger, 40 plasser ved tre bokollektiv for personer med demens og 198 omsorgsboliger ved de ulike bo- og servicesentrene.

[5] Husholdninger regnes som trangbodd dersom: 1. Antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller én person bor på ett rom, og 2. Antall kvadratmeter (p-areal) er under 25 kvm per person. Kilde: ssb.no.
[6] Tall fra ssb.no, tabell 11093.
[7] https://boligsosial-monitor.husbanken.no/region/3405/indikator/1/barn-og-unges-boforhold-Lillehammer?indikator=1&indikator=11&indikator=12&indikator=13&&datatype=Vis%20antall

I og med at veksten i antall eldre over 80 år er så vidt stor, er det nødvendig med en endring i både bruken av og tildelingskriteriene for å få en omsorgsbolig. Allerede i dag er det 60-70 personer som står på venteliste. Å stå på venteliste innebærer at søkerens situasjon er kartlagt og vurdert og at søker fyller kriteriene for å få tildelt slik bolig. Denne situasjonen beskriver at mange fortsatt må bo i eget hjem, til tross for nedsatt funksjonsnivå.

Det er både en nasjonal og en lokal målsetting at eldre skal bo hjemme så lenge som mulig. Det er både fordi de fleste eldre ønsker dette, og fordi det er samfunnsøkonomisk nødvendig. Men dagens bygningsmasse er i liten grad tilrettelagt for personer som får en funksjonsnedsettelse. Eneboliger og rekkehus har ofte boenheter fordelt på flere plan, og eldre blokkbebyggelse mangler heis. Å skulle tilpasse disse boligene vil i mange tilfeller bli svært kostbart. For eldre med svak økonomi vil det være behov for tilskudd til tilpasning, som tidligere var en av Husbankens tilskuddsordninger, men som nå er blitt en del av kommunens rammetilskudd. Uansett vil tilpasning av eget hjem i tide være viktig.

Andre eldre løser utfordringene gjennom å flytte til en tilrettelagt bolig mens de har energi og overskudd til dette, men dette krever også økonomiske ressurser. For eldre med svak økonomi vil en tilrettelagt leiebolig kunne være en løsning.

Uansett er det i utgangspunktet den enkeltes ansvar å skaffe seg en egnet bolig. Men bolig er ikke nok, gode møteplasser og mulighet for å leve et aktivt, sosialt liv er viktig for opplevelsen av god livskvalitet og for å motvirke ensomhet og isolasjon. Slik forebygges dårlig helse og funksjonsfall, og fremmer folkehelsen.

3.7.2 Personer med utviklingshemming

Utviklingshemming er en samlebetegnelse for ulike diagnoser og tilstander som er knyttet til kognitive, språklige og sosiale vansker. Personer med utviklingshemming og behov for tjenester i boligen får vanligvis bolig i kommunale bofellesskap. Lillehammer kommune disponerer i alt 78 bofellesskapsboliger i eller i tilknytning til i alt ni bofellesskap. Flere av bofellesskapene er gamle, og personalbasene oppfyller ikke Arbeidstilsynets krav til areal for de ansatte.

Tjenesteområde Tilrettelagte tjenester gir tjenester til anslagsvis 230 personer. 150 av disse bor i boliger eid av Lillehammer kommune eller Lillehammer kommunale boligstiftelse. Det er altså et mindretall som eier egen bolig.

I den nye, nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken «Alle trenger et trygt hjem» er et av tiltakene at flere med utviklingshemming skal hjelpes fra leie til eie. Mange utviklingshemmede er uføre, har en stabil, men lav inntekt og regnes som sikre betalere av boliglån. Samtidig har denne gruppen ofte liten eller ingen egenkapital når de skal kjøpe bolig. Startlån og andre av Husbankens økonomiske virkemidler skal nå i større grad brukes for å hjelpe utviklingshemmede med å kjøpe bolig.

> *«Ved hjelp av investeringstilskudd og momskompensasjon har regjeringen gjort det mulig å finansiere boliger med heldøgns omsorgstjenester. Tilskuddene kan dekke 50-60 % av byggekostnadene. Ved å organisere boligene som borettslag kan personer med utviklingshemming kjøpe egen bolig i borettslaget. Borettslaget kan få lån i Husbanken. Samlet kan dette gi den enkelte beboer tilgang til egen bolig og en rimelig bokostnad.»*[8]

Kommunestyret vedtok i 2017 at Lillehammer kommune skulle inngå et samarbeid med foreldre som ønsker å etablere eget borettslag for sine unge. På grunn av begrenset interesse blant familiene er dette til nå ikke gjennomført. Et slikt prosjekt krever god planlegging og tett samarbeid mellom kommunen og de

[8] https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/oppdatert-versjon-alle-trenger-en-nytt-hjem.pdf

pårørende. Kommunal tomt i Søre Ål er nå ferdigregulert, blant annet til dette formålet, så det er en god anledning til å sette saken på dagsorden igjen.

Ut ifra dagens kunnskap er det i løpet av planperioden fram til 2030 behov for boliger i en eller annen type bofellesskapsløsning for 20 unge utviklingshemmede eller personer med betydelige funksjonsnedsettelser. I tillegg er det fire voksne som nå bor hos foreldrene, men som etter hvert skal flytte i egen bolig.

Tilrettelagte tjenester har også en håndfull brukere med særskilte atferdsutfordringer som har behov for spesielt tilrettelagte boliger avskjermet fra andre, bl.a. med robust innredning som tåler hard bruk. Lillehammer kommunale boligstiftelse (LKB) er i ferd med (februar 2021) å igangsette et forprosjekt med formål å bygge slike boliger på egen tomt. Tjenesteområde Eiendom har prosjektledelsen; representanter for Tilrettelagte tjenester og rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne er blant dem som deltar i arbeidsgruppen.

3.7.3 Vanskeligstilte på boligmarkedet

Vanskeligstilte på boligmarkedet innebærer i praksis oftest personer med vansker knyttet til rus og/eller psykisk helse, nyankomne flyktninger og barnefamilier med minoritetsbakgrunn, men også andre langvarig økonomisk vanskeligstilte, som unge uføre, minstepensjonister og andre trygdemottakere.

Slik det er i dag, løser Lillehammer kommune sine boligsosiale forpliktelser dels gjennom samarbeid med profesjonelle og private utleiere, dels gjennom egne eller innleide boliger (fra LKB). Over år er det utviklet et godt samarbeid med flere utleiefirma, og også med private utleiere. Imidlertid er det slik at ikke alle typer leietakere vurderes som like attraktive av private utleiere; det kan f.eks. være personer som ikke er i jobb. Det er derfor nødvendig at kommunen har en variert boligportefølje. Kommunen disponerer i alt 327 ordinære utleieboliger, hvorav Lillehammer kommunale boligstiftelse eier ca. halvparten. Boligene er spredt i store deler av kommunen, men i noen områder i sentrum, Nordre Ål, på Vingar og i Vingrom er det samlet forholdsvis mange kommunalt disponerte boliger på ett sted.

I 2011 vedtok kommunestyret at «*Kommunale boliger for vanskeligstilte skal være spredt i ulike bydeler og grender, og skal gjennomgående plasseres enkeltvis i ordinære bomiljøer.*» Dette har så langt mulig vært fulgt opp ved senere boligkjøp. Ved kjøp legges det også vekt på størrelse og standard på boligen, samt nærhet til barnehage, skole, matbutikk og kollektivtransport. Skolekapasitet blir også vurdert.

I tillegg til de ordinære utleieboligene disponerer kommunen i januar 2021 22 boliger til personer med psykiske helseutfordringer, tre bofellesskap for enslige, mindreårige flyktninger og to midlertidige boliger som tildeles av NAV. Dessuten har kommunen altså ni bofellesskap for utviklingshemmede og boliger tilknyttet disse; i alt 78 boliger.

I senere år har det så å si ikke vært venteliste på ordinær kommunal bolig. Dette skyldes i stor grad at kommunen med utgangspunkt i vedtatte kriterier har en forholdsvis streng tildelingspraksis. En medvirkende faktor er også at kommunen i noen grad mangler de riktige boligene for å imøtekomme spesielle boligbehov. Det gjelder spesielt for personer med samtidig rus- og psykisk lidelse og avvikende atferd.

Siste halvår har det igjen har vært færre tilgjengelige utleieboliger på det private leiemarkedet (se kap. 3.5). Når nå Lillehammer kommune har et politisk vedtak om å selge kommunal eiendom for 20 mill. kroner i 2021, er det blant dem som arbeider med boliger til vanskeligstilte knyttet bekymring til om det vil bli mangel på ordinære kommunale boliger de kommende årene. Dersom kommunen inngår avtale med private utbyggere om utleieboliger med tilvisningsrett, kan dette avhjelpe behovet for kommunale boliger.

Personer med utfordringer knyttet til rus og psykisk helse

Rustjenesten i tjenesteområde Psykisk helse og rus er for tiden (mars 2021) i kontakt med i underkant av 100 personer med varierende grad av vansker knyttet til rus og psykisk helse. I samarbeid med KoRus Øst gjennomførte miljøterapeuter i rustjenesten i desember 2020 en kartlegging av utfordringer og levekår blant ca. 80 personer i denne gruppa (Brukerplan-kartleggingen).

Kartleggingen påviser følgende mht. bosituasjon:

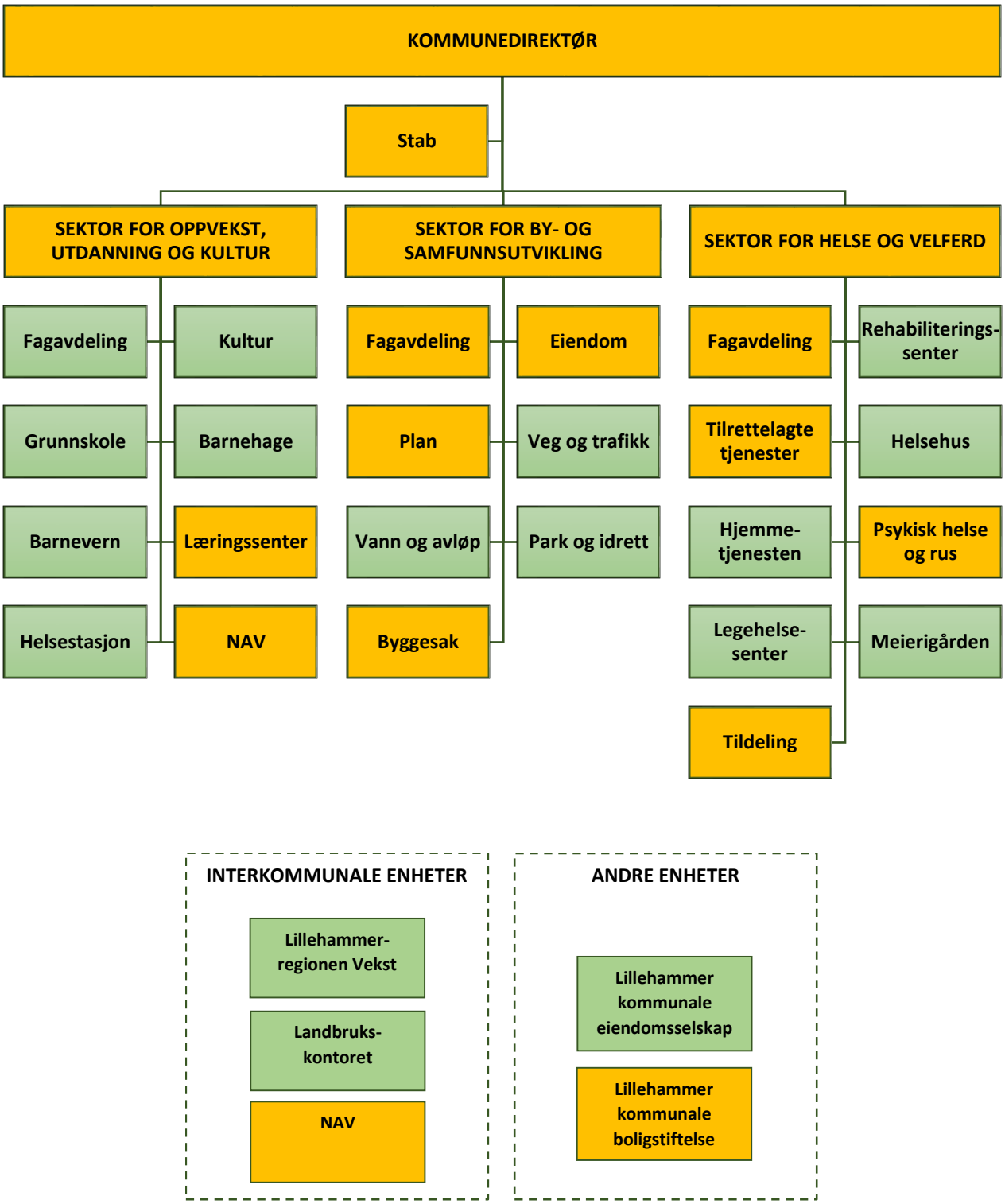
- To personer er bostedsløse (i tillegg avdekker nasjonal bostedsløse-kartlegging i uke 48/2020 i regi av NIBR/OsloMet at én person i Lillehammer som ikke er i kontakt med rustjenesten var bostedsløs).
- 22 personer mangler permanent eller tilfredsstillende bolig. Av disse har 10-12 personer varierende behov for oppfølging igjennom store deler av døgnet. To-tre personer har alvorlig ROP-lidelse (samtidig rus- og psykisk lidelse). Noen av disse er eldre der det også er mistanke om begynnende demens. Det er et akutt behov for et tilrettelagt botilbud for disse. En del av løsningen kan være å bygge «små sterke hus» med personalbase som er prosjektert og godkjent som omsorgsboliger av Husbanken, og som er regulert inn i utkanten av Hagejordet.
- Nærmere 70 % av de kartlagte har det som betegnes som en «permanent og tilfredsstillende bosituasjon». Av disse har 10-13 personer ambisjoner om et rusfritt liv som inkluderer levekår som betegnes om gode.

Flyktninger

I 2020 ba IMDi Lillehammer kommune om å bosette totalt 33 flyktninger, hvorav fire enslige mindreårige. Dette er omtrent samme antall som i 2018 og 2019. Gruppen flyktninger som bosettes har endret seg over tid. De som ble bosatt for noen år siden var i stor grad enslige, mannlige asylanter - en forholdsvis ressurssterk gruppe som med noe oppfølging har funnet seg boliger i det private markedet, klart seg godt og har lite behov for videre oppfølging fra kommunen. I dag kommer det hovedsakelig store flyktningfamilier, mange fra krigsherjede områder. De er svært preget av dette. Disse har et langt større oppfølgingsbehov, både med hensyn til traumebehandling og praktisk med hensyn til å lære å bo «på norsk». De blir så å si uten unntak bosatt i kommunale boliger.

3.8 Boligarbeid i Lillehammer kommune

I Lillehammer kommune er ansvaret for boliger og boligrelaterte spørsmål fordelt på flere sektorer og tjenesteområder. Figur 6 viser kommunens administrative organisering. De enhetene som jobber mest med boligspørsmål er vist med oransje farge.



Figur 6: Organisasjonskart Lillehammer kommune, relasjon til boligpolitikk.

Kommunedirektør og kommunalsjefer har ansvar for boligspørsmål på et overordnet nivå og for tverrfaglig koordinering. Ansvar for samfunnsplanlegging og boligsosial koordinering er lagt til kommunedirektørens stab.

Sektor for oppvekst, utdanning og kultur har ingen tjenesteområder som jobber spesifikt med boligspørsmål, men bolig er ofte en del av utfordringsbildet for innbyggere som er i kontakt med de ulike tjenestene i sektoren. Det gjelder spesielt NAV og flyktningetjenesten, men også barneverntjenesten og

helsestasjons- og skolehelsetjenesten. Bolig er ellers generelt viktig under oppveksten, og dermed for alle barn og unge i barnehage og skole.

Sektor for by- og samfunnsutvikling har flere roller når det gjelder boligspørsmål, spesielt som planmyndighet, bygningsmyndighet og som kommunens representant ved utbyggingsavtaler. Tjeneste-område Eiendom har roller som grunneier, eiendomsutvikler for egne tomter og forvaltning av kommunens samlede bygningsmasse. Forvaltning av kommunale boliger er en del av dette.

I sektor for helse og velferd er det tjenesteområde Tildeling som har ansvar for tildeling av alle typer kommunale boliger. Tjenesteområdet har også ansvar for Husbankens individrettede tiltak som bostøtte og startlån, og gir praktisk bistand ved boligkjøp med startlån. Tjenesteområde Tilrettelagte tjenester drifter bofellesskap for personer med utviklingshemming. Også i tjenesteområde Psykisk helsearbeid og rusomsorg står boligspørsmål sentralt – det er blant dem som får tjenester fra dette tjenesteområdet at mangelen på adekvate botilbud er mest prekært. Fagavdelingen arbeider med boligspørsmål for sektorens målgrupper på overordnet/strategisk nivå.

Lillehammer kommunale boligstiftelse har som formål å

> *«… erverve og/eller oppføre trygdeboliger, gjennomgangsboliger og boliger for vanskeligstilte. Stiftelsen kan også forestå erverv eller oppføring av andre typer bygg når disse skal brukes til felles formål for stiftelsens leietakere, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med stiftelsens øvrige virksomhet.»*

Samtlige boliger stiftelsen eier, disponeres av Lillehammer kommune. Det gjelder både bo- og servicesentra og ordinære utleieboliger.

Politisk har utvalg for klima, miljø og samfunnsutvikling fått ansvaret for sosial boligbygging (sak 108/2019). Spesielt planutvalget, men også utvalg for helse og velferd, ungdomsrådet, eldrerådet og råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne har ofte boligrelaterte spørsmål på dagsorden. Råd og utvalgs engasjement er ikke illustrert i Figur 6.

4 Boligpolitiske virkemidler

I dette kapitlet presenteres en oversikt over virkemidler som er tilgjengelige for kommunen for å utøve en aktiv boligpolitikk: Kommunen som planmyndighet og grunneier, Husbankens økonomiske virkemidler, virkemidler i mellommarkedet, virkemidler overfor særskilte målgrupper, og til slutt ulike virkemidler på det boligsosiale feltet. Flere av virkemidlene er til nå ikke tatt i bruk av Lillehammer kommune.

4.1 Virkemidler gjennom plan- og bygningsloven

4.1.1 Arealplaner

Arealplanlegging er et sentralt virkemiddel kommunen har for å styre boligutviklingen. I arealplaner legges føringer for *hvor* det kan bygges boliger, hvilken *type* boliger, hvor *mange* og hvilke *størrelser* boliger som kan bygges. Det kan i tillegg stilles krav til boligkvaliteter som uteoppholdsarealer, lekeplasser, gang- og sykkelveger, grønnstruktur, universell utforming mm. Kommuneplanens arealdel er sentral i denne sammenhengen.

4.1.2 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler er hjemlet i plan- og bygningsloven kapittel 17. En utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og grunneier/utbygger om fordeling av kostnad og/eller ansvar for utbygging av fasiliteter som er krevd gjennom reguleringsplan. Bruk av utbyggingsavtale forutsetter at kommunestyret har gjort vedtak som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er aktuelt.

Utbyggingsavtaler blir gjerne brukt for tilrettelegging av teknisk infrastruktur som fortau, eller av grøntområder og lekeplasser. Utbyggingsavtale kan også brukes til å sikre kommunen fortrinnsrett til å kjøpe inntil 10 % av boligene i et nytt boligprosjekt til markedspris. Dette er i utgangspunktet ment som et virkemiddel for kommunen til å løse en eventuell mangel på boliger til vanskeligstilte. Siden boligene må kjøpes til markedspris, er det for mange kommuner uaktuelt å benytte denne muligheten.

4.2 Kommunen som grunneier

4.2.1 Strategisk kjøp av eiendom

Kommunen kan gjøre strategiske oppkjøp av tomtegrunn for slik å kunne bidra til å dekke kommunens framtidige boligbehov. Dette vil særlig være aktuelt i områder der det anses som viktig at kommunen kommer i eierposisjon for å nå ønskede boligpolitiske mål.

4.2.2 Kjøp av boliger

Kommunen kan kjøpe enkeltboliger i det åpne markedet for å sikre et tilstrekkelig antall kommunale boliger. Dette er en vanlig måte å skaffe egnede boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet.

4.2.3 Kommunen som utbygger

Kommunen kan selv regulere og bygge ut egen eiendom, for så å leie ut eller selge boligene. På denne måten får kommunen full kontroll over prosjektet, og kan sørge for at utbyggingen skjer i samsvar med boligpolitiske mål.

4.2.4 Salg av kommunal eiendom for å fremme boligpolitiske mål

Ved salg av kommunal eiendom kan kommunen sette vilkår for utbyggingen. Vilkårene kan gå ut over de muligheter som ligger i plan- og bygningsloven, og kan f.eks. gjelde hvordan boligene skal utformes, hvilke grupper som skal tilbys å leie/kjøpe boligene, hvilke priser som skal kunne kreves, og hvordan framtidig leie-/eierskifter skal håndteres.

Som alternativ til selv å utforme hvordan eiendommen skal utbygges, kan kommunen utfordre markedet til å finne løsninger gjennom ikke bare å vektlegge pris, men også de enkelte tilbydernes forslag til løsninger. Vilkår som stilles i forbindelse med salg av tomt åpner for innovative boligløsninger og en direkte dialog med utbyggere som konkurrerer om å kjøpe. Det kan f.eks. dreie seg om selvbyggingsprosjekter eller non profit-utbygging. Det å etterspørre konkrete kvaliteter vil gi grunnlag for salg til den som best oppfyller kriteriene. Dette kan bl.a. være et virkemiddel for å skaffe rimelige boliger til førstegangsetablerere i et mellommarked.

Det må forventes at salg av eiendom med denne typen vilkår kan medføre lavere pris for eiendommen. På den annen side kan tapte inntekter ved salg veies opp av at kommunen løser boligpolitiske utfordringer; blant dem utfordringer innenfor det boligsosiale feltet, som ellers f.eks. ville ført til økte utgifter hos NAV.

En forutsetning for å arbeide på denne måten er at kommunen har et administrativt apparat med egnet kompetanse og kapasitet til å stille vilkår og å delta i den videre prosessen overfor utbygger, slik at vilkårene følges opp.

4.3 Husbankens økonomiske virkemidler

Husbanken tilbyr en rekke støtteordninger rettet mot enkeltpersoner, kommuner og private utbyggere. Hensikten er å stimulere kommuner til sosial boligbygging, samt sikre vanskeligstilte grupper på boligmarkedet en egnet bolig. Dette er for en stor del boligsosiale virkemidler, men har fått sitt eget avsnitt/kapittel, fordi det dreier seg om statlig styrte ordninger. Husbanken er svært opptatt av at kommunene skal se virkemidlene deres i sammenheng, og i sammenheng med kommunale virkemidler.

4.3.1 Virkemidler rettet mot innbyggerne

- Bostøtte administreres av Husbanken og kommunene og skal hjelpe husstander med lav inntekt til å etablere seg og bli boende. Det er en maksgrense både for inntekt og for hvor høye boutgifter som kan legges til grunn ved beregning av bostøtte. Uansett hvor høye boutgifter søker har, kan søker ikke få lagt til grunn høyere boutgifter enn disse maksimale grensene («boutgiftstaket»).
- Startlån er en låneordning rettet mot husstander som har problemer med å få lån i det private kredittmarkedet. Husbanken tildeler midler til kommunene etter søknad, mens startlånsøknaden behandles av den enkelte kommune. Det er en rekke kriterier for å få startlån. Barnefamilier prioriteres.
- Tilskudd til etablering: Personer med varig lav inntekt som ikke klarer å betjene et startlån som er stort nok til å finansiere en egnet bolig, kan få tilskudd til etablering ved kjøp. Ordningen er økonomisk behovsprøvd. Tilskuddet kan også brukes til nødvendig utbedring og til refinansiering for å sikre at vanskeligstilte kan bli boende i en egnet bolig. Kommunen ble tidligere tildelt tilskuddsmidler fra Husbanken etter søknad, men fra 2020 blir tilskuddet overført direkte til kommunen innenfor rammetilskuddet fra staten. Ordningen er nå hjemlet i bostøtteloven §14.
- Tilskudd til tilpasning: Tilskudd til tilpasning skal bidra til at personer med behov for tilpasset bolig kan få finansiering til det, samt til å øke tilgjengeligheten i boligmassen generelt. Målgrupper er personer med behov for tilpasset bolig, personer med nedsatt funksjonsevne og eldre. Fra 2020 blir tilskuddet overført gjennom rammetilskuddet fra staten, og videreført i form av kommunale ordninger. Tilskuddsordningen er hjemlet i bostøtteloven § 15.

4.3.2 Virkemidler rettet mot kommuner og andre

Kommuner kan søke lån og tilskudd fra Husbanken til utleieboliger til vanskeligstilte, sykehjem og omsorgsboliger.[9]

[9] https://www.husbanken.no/kommune/lan-og-tilskudd/

- Tilskudd til utleieboliger skal hjelpe kommuner med å etablere flere utleieboliger for personer som ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egenhånd. Kommunen kan kjøpe, bygge nytt eller bygge om eiendomsmasse. Det kan kommunen gjøre i egen regi, eller ved å inngå avtaler med private aktører, der kommunen får rett til å tildele boligene til sine leietakere.
- Lån til utleieboliger: Husbanken kan gi lån til kommuner som skal bygge, kjøpe eller bygge om andre bygg til boliger for utleie. Boligene skal være for personer og familier som ikke har mulighet å skaffe seg en tilfredsstillende bolig på egen hånd eller beholde boligen de har. Det er en rekke kriterier knyttet til lånet.
- Kommunen i samarbeid med private: Dersom en privat virksomhet skal få lån fra Husbanken for å bygge utleieboliger til vanskeligstilte, må eierne inngå en langsiktig avtale med kommunen, hvor kommunen får rett til å tildele eller tilvise en andel av boligene for en periode på hhv. 30 eller 20 år.
- Tilskudd til prosjektering og installering av heis: Eiere av eksisterende boligeiendommer med minst tre etasjer kan søke om tilskudd til prosjektering og/eller installering av heis. Formålet er å bidra til at eldre skal kunne bo i egen bolig så lenge som mulig, og at funksjonshemmede skal kunne bo hjemme og motta tjenester i eget hjem.

Husbanken tilbyr også investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem. Kommunen vil også kunne få investeringstilskudd til boliger i bofellesskap for utviklingshemmede og botilbud med heldøgns omsorg til for eksempel rusmiddelmisbrukere.

4.4 Virkemidler rettet mot mellommarkedet

Det finnes en rekke eksempler på kommuner og private aktører som tar grep for å tilrettelegge for boliger i et mellommarked. Slike grep kan være rettet mot eldre eller funksjonshemmede, eller mot førstegangskjøpere eller andre som av ulike grunner har problemer med å komme inn på det ordinære boligmarkedet. Gjennom arbeid med denne planen har kommunen undersøkt en rekke eksempler på hvordan forskjellige kommuner og private aktører tar aktive grep for å tilrettelegge for boliger i et mellommarked. Eksemplene viser ulike måter å jobbe med dette på. Fellesnevneren for flere av tiltakene er at kommuner (inkl. kommunale boligstiftelser og -selskap) ifbm. salg av eiendom til boligformål stiller krav til at utbygger bygger boliger som ligger 15-20 % lavere enn boliger på det ordinære markedet. Boligene fordeles av kommunene etter på forhånd definerte tildelingskriterier.

Ulike «leie til eie»-ordninger er også representert. «Leie til eie» er en modell som først og fremst retter seg mot førstegangskjøpere som mangler egenkapital. En variant kan være at kjøper i stedet for en vanlig kjøpekontrakt inngår en leieavtale over for eksempel tre til fem år. I løpet av denne perioden har man kjøpsrett på boligen til en på forhånd fastlagt sum. Dermed er man sikret å få med seg all eventuell prisstigning i perioden man leier. I perioden man leier skal man forhåpentligvis klare å spare opp nok egenkapital til å kunne benytte seg av kjøpsretten. Modellen er altså myntet først og fremst på dem med god nok inntekt til å betjene et boliglån, men som sliter med bankenes krav til egenkapital. Dette er bare én av flere modeller.

4.5 Virkemidler rettet mot spesielle målgrupper

4.5.1 Rådgivningstjeneste for eldre

Senteret for et aldersvennlig Norge er en del av regjeringens kvalitetsreform for eldre, Leve hele livet. Ett av fem satsningsområder er «Planlegg egen alderdom» – en informasjonskampanje med fokus på å tilrettelegge egen bolig, ivareta venner og sosiale nettverk og opprettholde best mulig funksjonsevne gjennom et aktivt liv. Blant andre har Gjøvik kommune opprettet et rådgivningstilbud for eldre -

Rådgivningstjenesten 65+.[10] En slik tjeneste bør også kunne benyttes av andre som av ulike grunner trenger bistand for å skaffe seg eller tilpasse en egnet bolig; f.eks. personer med funksjonsnedsettelse, eller som av andre årsaker har behov for boligrådgivning.

4.5.2 Personer med utviklingshemming eier egen bolig

Rettighetsutvalget[11] fant at utviklingshemmede har særlige utfordringer på boligmarkedet og reelt sett få valgmuligheter når det gjelder bosted, hvem de vil bo med og boform. Blant denne delen av befolkningen i Norge eier kun ca. 10 % egen bolig. Det er ikke tilfredsstillende at eierandelen er så lav, særlig når det å kunne eie egen bolig er et uttrykt ønske blant mange av dem det gjelder. I Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) er det derfor lagt spesiell vekt på at utviklingshemmede skal kunne velge hvor og hvordan de bor. Dette gjenspeiles i Husbankens kommende satsing, der utviklingshemmede er én av tre prioriterte målgrupper.

Utviklingshemmede som gruppe har ofte en stabil, men lav inntekt, og gjerne trygd som inntektskilde. Utviklingshemmede regnes derfor som sikre betalere av boliglån, men mange har liten eller ingen egenkapital når de skal kjøpe seg bolig. Mange utviklingshemmede kan derfor være i målgruppen for startlån og etableringstilskudd.

Ved hjelp av investeringstilskudd fra Husbanken og momskompensasjon kan kommunene finansiere boliger med heldøgns omsorgstjenester. Tilskuddene kan dekke 50-60 % av byggekostnadene. Ved å organisere boligene som borettslag, kan personer med utviklingshemming kjøpe egen bolig i borettslaget. Borettslaget kan få lån i Husbanken. Samlet kan dette gi den enkelte beboer tilgang til egen bolig og en rimelig bokostnad.

4.6 Boligsosiale virkemidler

4.6.1 Kommunal bolig

Kommunen er forpliktet til å medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv. Mange kommuner eier egne utleieboliger, noen har opprettet kommunale boligstiftelser, og atter andre har kommunale foretak og lignende som eier og drifter de kommunale boligene. Noen kommuner har egne boligkontor som både drifter og tildeler bolig, andre har tverrfaglig sammensatte team som tildeler boligene, eller har valgt helt egne løsninger. Noen kommuner opererer fortsatt med tidsubegrensede leiekontrakter, men inntrykket er at de fleste kommuner nå vanligvis opererer med leiekontrakter på tre år for ordinære, kommunale boliger. Dekningsgrad for kommunale boliger er svært varierende mellom kommunene, likeledes tildelingskriteriene.

4.6.2 Booppfølging

Mange av dem som bor i kommunal bolig trenger hjelp for å mestre boforholdet. Det kan dreie seg om alt fra bistand til å håndtere gjeld og betale husleie og andre regninger til praktiske råd og hjelp knyttet til oppvarming, lufting og søppelhåndtering. Slike behov kan oppstå akutt i forbindelse med en livskrise, de kan skyldes manglende kunnskap om norske forhold eller de kan være knyttet til mer varige utfordringer. De finnes blant dem som bor i leid kommunal bolig, men oppstår også blant dem som eier sin egen bolig. Felles for alle er at de har behov for bistand til å komme seg ut av problemene. Det er viktig at kommunene har kapasitet til å følge opp personer med slike behov, uavhengig av årsak.

[10] https://www.gjovik.kommune.no/tjenester/helse-og-omsorg/friskliv-og-aktivitet/radgivningstjenesten-65/

[11] NOU 2016:17 - På lik linje — Åtte løft for å realisere grunnleggende rettigheter for personer med utviklingshemming

4.6.3 Tilvisningsboliger

Boliger med kommunal tilvisningsrett er en forholdsvis ny måte å løse behovet for boliger til vanskeligstilte på. Med utgangspunkt i kommunens erkjente boligbehov, gjør kommunen avtale med en utbygger om bygging av utleieboliger. Utbygger får gunstig lån fra Husbanken mot at kommunen får rett til å tilvise sine boligsøkere til inntil 40 % av boligene. Leiekontrakt inngås direkte mellom utleier og leietaker, men det er kommunen som avgjør hvem som skal få benytte den enkelte boligen. De resterende 60 % av boligene leies ut på det åpne markedet med minimum fem års kontrakter for å sikre et stabilt bomiljø. Tilvisningsretten gjelder i 20 år. Boliger med tilvisningsrett anbefales når leietaker ikke har behov for oppfølging fra kommunen.

4.6.4 Boliger med tildelingsrett

Tildelingsavtaler brukes i prosjekt der *alle* utleieboliger er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet. I de tilfeller hvor kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett, er eier/utleier ansvarlig for at boligen brukes i tråd med disse føringene. Dette innebærer at boligen kun kan leies ut til vanskeligstilte, også i de tilfeller hvor kommunen ikke benytter seg av sin tildelingsrett. Tildelingsavtaler anbefales når beboerne trenger oppfølgingstjenester fra kommunen. Tildelingsavtalen gjelder i 30 år fra utbetaling av lån til utleieboliger til vanskeligstilte og tilskudd fra Husbanken. Kommunen har tildelingsrett til alle boligene så lenge avtalen gjelder.

4.6.5 Boplan

De rundt 1 000 husstandene som årlig får et positivt vedtak om å leie kommunal bolig i Oslo, får alle tilbud om en boplan. Bydelene tilbyr leietakerne i kommunale boliger hjelp til å lage og følge opp en personlig boplan. Hovedmålet med en boplan er at man skal bruke tiden som leietaker i kommunal bolig til å forberede den videre boligkarrieren, oftest ved kjøp av egen bolig.

Boplanen beskriver leietakerens konkrete mål om en framtidig bolig, delmål på veien mot hovedmålet og tiltak for å nå målet. Det kan være en tidkrevende prosess å rydde i økonomien sin og sikre et fast inntektsgrunnlag som gjør det mulig å kjøpe sin egen bolig. For kommunen er målet å øke omløpshastigheten i kommunale boliger og dermed frigjøre boliger til søkere som står i kø og venter på å få tildelt en bolig. Om boplan benyttes aktivt og målrettet eller ikke, kan derfor påvirke det framtidige behovet for kommunalt disponerte boliger.

4.6.6 «Eie først»

Mangel på egnede, stabile og gode leieboliger for barnefamilier i gode bomiljø har medført ekstra fokus på hvordan kjøp av bolig med startlån kan være forsvarlig for husstander med svak økonomi. Kjøp av egen bolig kan være et av tiltakene for å løfte familien ut av fattigdom på sikt. «Eie først»[12] er en modell som er rettet mot denne gruppa. Gjennom «eie først» kan de få hjelp til å kjøpe bolig ved hjelp av startlån. Startlånet kan løpe avdragsfritt i perioder der familien er avhengig av økonomisk støtte fra NAV. Dersom familien ikke blir selvhjulpen, eller dersom fortsatt boligeie ikke oppfattes som en god løsning, kan kommunen avtale en opsjon for kjøp av boligen etter en avtalt periode. «Eie først» krever godt samarbeid mellom relevante enheter i kommunen og høy grad av boligsosial oppfølging av familien.

4.6.7 «Housing First»

Housing First[13] brukes aktivt i en rekke land og inngår som en viktig metode i lokale og nasjonale strategier for å bekjempe bostedsløshet. Til forskjell fra en «trappetrinnsmodell» hvor den bostedsløse går veien via ulike midlertidige tilbud for å «kvalifisere» seg til en varig bolig, gir Housing First «bolig først» sammen med oppfølgingstjenester.

---

[12] https://www.veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/leie-og-kjop-av-bolig/eie-forst

[13] https://www.veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/tjenester-og-bo-oppfolging/housing-first

Målsetningen er å sikre en stabil bosituasjon. Det legges stor vekt på deltakerens ønsker og valg. Det stilles ingen krav om å skulle motta bestemte tjenester og behandling, heller ikke krav om rusfrihet. Housing First arbeider etter forståelsen av at bolig er et grunnleggende behov som må være dekket før en kan ta fatt på mer komplekse prosesser som rehabilitering og behandling.

Housing First-modellen bygger på åtte sentrale prinsipper:

1. Bolig er en menneskerett
2. Respekt og varme i møte med deltakerne
3. Selvstendige leiligheter spredt i vanlige boligmiljø
4. Skille mellom bolig og tjenester.
5. Deltakerstyrte valg
6. Forpliktelse til å yte tjenester (fra kommunen) så lenge det er nødvendig
7. Tjenestefilosofi: Fokus på bedringsprosessen (Recovery)
8. Skadereduksjon

Det finnes en rekke varianter og tilpasninger at den opprinnelige modellen i norske kommuner, og en del av disse bryter med modellens prinsipper. Erfaring tilsier at alle elementer i modellen må benyttes for å oppnå gode resultater.

4.6.8 Velferdslab

Velferdslab er en modell utviklet av Asker kommune[14] for å koordinere tjenester til familier eller ungdommer i en vanskelig livssituasjon. Utfordringer knyttet til bolig er ofte en del av bildet. Det unike ved modellen består i at kommunen har gått fra å tenke velferd som en kostnad til å tenke velferd som en investering og har satt dette i system. Kommunens investering følges gjennom en ny form for rapportering hvor man ser på konkrete, oppnådde resultater. Modellen har vist seg samfunnsøkonomisk lønnsom, både for kommune og stat, fordi den gir reelle og varige løsninger som bedrer levekårene og livskvaliteten til den enkelte familie.

Det sentrale ved modellen er at innbyggeren eller familien slipper å forholde seg til adskilte instanser. Alle aktører (offentlige, frivillige eller private) som kan bidra til å forbedre livssituasjonen til innbyggeren/ familien samarbeider om å finne gode, langsiktige løsninger. Disse organiseres i investeringsteam, der de kommunalt ansatte medarbeiderne har myndighet til å fatte beslutninger og finne løsninger sammen med familien og resten av teamet. Modellen er nå under utprøving og videreutvikling i flere kommuner, og Husbanken har opprettet et eget nettverk for disse kommunene.

[14] https://www.asker.kommune.no/sosiale-tjenester-og-boliger/asker-velferdslab/

5 Utfordringer og muligheter for en helhetlig boligpolitikk i Lillehammer

Dette kapitlet presenterer kjente utfordringer og muligheter på boligmarkedet i Lillehammer generelt og for noen særskilte grupper.

5.1 Boliger

5.1.1 Bomiljø

Bomiljø er en viktig del av den sosiale bærekraften, og kan forstås både som de fysiske omgivelsene og de sosiale forholdene i et nabolag.

De fysiske omgivelsene rundt boligene, slik som møteplasser, nærturområder og forbindelsene mellom disse og boligene, ivaretas i dag gjennom krav stilt i arealplaner. Det stilles eksempelvis krav til størrelse, solinnfall, støyforhold, møblering mm.

Utgangspunkt i denne planen er at det er positivt for et bomiljø at det er variasjon i hvem som bor i et område. Variasjon i boligmassen vil gjøre at området tiltrekker seg folk i forskjellige faser av livet, og som har ulike boligbehov. Dette vil fremme mangfold og integrering i bomiljøene. Ved endret bosituasjon, f.eks. ved skilsmisse eller ved behov for mer lettstelt og tilgjengelig bolig, vil det være større muligheter for å finne ny bolig i samme område. Variasjon i boligmasse bør også gjelde prisen på boligene.

God plassering og tilrettelegging av fellesfunksjoner innendørs og utendørs kan bidra til økt trivsel, mindre opplevelse av utenforskap og bedre integrering. Dette gjelder for alle generasjoner. Det kan likevel være grunn til å legge spesielt til rette for eldre og barn og unge. Plan- og bygningsloven pålegger kommunene å ha en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen.

Mulighetsrom: Kommunen kan gjennom kommuneplanens arealdel sikre variasjon i boligtyper og -størrelse i alle områder. Kommunen kan sikre trygg tilgang på grøntarealer og felles uteoppholdsarealer/møteplasser for mennesker i alle aldre. Kommunen kan gjeninnføre ordningen med barnerepresentant i plansaker.

5.1.2 Boligkvalitet

Minstekravet til boligkvalitet er styrt av Byggteknisk forskrift (TEK17). Her stilles krav til f.eks. tilgjengelig boenhet (tidl. bolig med livsløpsstandard), bad, bod og inngangsparti. Gjennom arealplaner kan det stilles ytterligere krav til forhold som har med boligkvalitet å gjøre, f.eks. tilgang på utearealer og størrelse på boliger. Dette gjøres i dag gjennom kommuneplanens arealdel, byplanen og reguleringsplaner. Det er imidlertid også en del forhold som ikke styres gjennom lover og forskrifter, og som ikke er omtalt i de kommunale arealplanene. Det er f.eks. ikke krav til separat stue og kjøkken, at badet ikke skal være gjennomgangsrom, at det skal være mulighet for hjemmekontor eller plass til dobbeltseng på soverommet. Det dukker stadig opp eksempler på romløsninger hvor boligkvaliteten er tvilsom.

1. juli 2021 inntrer endringer i TEK17, som bl.a. innebærer at krav til sollys i nye boliger fjernes. Regjeringen ønsker at slike krav skal ligge i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplaner. Dette er ikke tatt inn i de overordnede arealplanene i Lillehammer kommune, fordi endringen ikke var kjent for kommunal planmyndighet. Det bør derfor vurderes å utarbeide retningslinjer som sikrer tilstrekkelig sollys i nye boliger, slik at disse senere kan tas inn i kommuneplanens arealdel.

Mulighetsrom: Kommunen kan lage retningslinjer for boligkvalitet, som både omtaler sollys og ønskede kvaliteter ved boliger generelt. Ved senere revisjon av kommuneplanens arealdel og byplan kan retningslinjene videreføres og videreutvikles og legges inn i planene.

5.1.3 Universell utforming og tilgjengelig boenhet

De fleste vil i løpet av livet befinne seg i en situasjon hvor de har behov for en tilgjengelig bolig i et universelt utformet bomiljø. Dette kan f.eks. gjelde eldre eller andre med midlertidig eller permanent funksjonsnedsettelse. Krav til universell utforming[15] og tilgjengelig boenhet[16] styres langt på vei gjennom lov og forskrift. Kravet til tilgjengelig boenhet gjelder nye boliger. Det finnes unntak fra kravet, slik at ikke alle nye boliger blir bygget som tilgjengelige boenheter. Spesielt eneboliger kan unngå kravet. Lillehammer kommune stiller ikke strengere krav enn lov og forskrift.

De aller fleste boliger er imidlertid allerede bygget. Da blir det opp til eier av boligen å gjøre tilpasninger, slik at boligen også kan brukes ved funksjonsnedsettelse. Lillehammer har mange små og store eneboliger over flere plan. I og med at eldre skal kunne bo hjemme så lenge som mulig, er det ekstra viktig at disse tar grep for å tilpasse egen bolig i tide.

Mulighetsrom: Kommunen kan gjennom kommuneplanens arealdel stille strengere krav enn TEK 17. Kommunen kan formulere retningslinjer om hvor det bør stilles krav til universell utforming og tilgjengelig boenhet, eksempelvis i områder nært bydelssenter. Kommunen kan jobbe aktivt for å veilede enkeltpersoner rundt tilpasning av egen bolig eller flytting til mer egnet bolig, og gjøre eiere av eksisterende boligeiendommer med minst tre etasjer oppmerksomme på muligheten for å søke om tilskudd fra Husbanken til prosjektering og/eller installering av heis.

5.1.4 Alternative boformer

Alternative boformer er tatt inn som begrep i kommuneplanens arealdel og byplanen. Med alternative boformer menes f.eks. bokollektiv, minihus, økogrend, bærekraftige boliger og boformer som bygger på «connected living»-prinsipper. Begrepet kan tolkes bredt, men skal være noe ut over/annet enn ordinær boligbebyggelse. Arealdel og byplan signaliserer en positiv grunnholdning til slike alternative boformer.

I Lillehammer finnes det grupper som arbeider aktivt for bl.a. minihus, økogrender og seniorboliger. Gjennom intervju med representanter for minihus- og seniorbolig-gruppene er det kommet fram at én av barrierene de opplever, er at det er vanskelig å få realisert noe prosjekt når man ikke er grunneier. For minihus gjelder også at kommunens planverk ikke er rigget til å håndtere slike boligtyper, og prosess for å realisere prosjekter kan bli mer omfattende. Minihus blir tatt inn i reguleringsplanen for Hagejordet, hvor kommunen er grunneier. Det er videre vedtatt igangsatt arbeid med privat reguleringsplan for to økogrend-prosjekter.

Alternative boformer kan også være samlokalisering av boliger tiltenkt spesielle grupper som f.eks. eldre, studenter og/eller barnefamilier. Felles oppholds- og aktivitetsarealer innen- og utendørs kan bidra til sosial bærekraft. Det er gjennomført mange slike prosjekter i kommuner i Norge og i våre naboland.

I stortingsmeldingen «Leve hele livet» er målsettingen tydelig formulert:

> *«Å skape et samfunn for alle aldre er et hovedtema for kommune- og byplanlegging. Planlegging av infrastruktur i kommunene bør legge til rette for integrerte løsninger som fremmer fellesskap mellom generasjonene. Ikke minst gjelder dette utbygging av nye boligfelt og boligområder, der nye seniorboliger og omsorgsboliger bygges.»*

[15] Universell utforming gjelder alle publikumsbygg og arbeidsbygg med tilhørende uteområder. Universell utforming er utforming av produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing og en spesiell utforming. I TEK17 teknisk forskrift og NS 11001-1, NS 11001-2, NS 11001-5 er kravene utdypet.

[16] En tilgjengelig boenhet har trinnfri adkomst fra parkeringsplass og inn i boligen og innehar alle hovedfunksjoner (kjøkken, stue, soverom og bad) på inngangsplanet. På dette planet skal alle rom være tilgjengelig etter kravene i teknisk forskrift.

Mulighetsrom: Kommunen kan selge eiendom til eller inngå samarbeid med aktører som ønsker å bygge for alternative boformer. Kommunen kan samlokalisere ulike beboergrupper i nye boformer ved bygging av boliger og institusjoner.

5.1.5 Leiebolig

Selv om eierlinjen står sterkt i Norge, er utleieboliger et viktig supplement til eierboliger. I ny, nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) «Alle trenger et trygt hjem», presiseres at leie skal være et trygt alternativ (mål 2).

Leiebolig kan være et selvvalgt alternativ eller en nødvendighet. Kommunens ansvar knytter seg til de siste. Leieboliger i regi av private utbyggere/utleiere med kommunal tilvisningsrett er en mulighet Lillehammer kommune er i ferd med å prøve ut. Lillehammer kommune har i utlysningen stilt krav om at boligene skal være tilgjengelige boenheter, dvs. at de skal være rullestoltilpasset og klargjort for installasjon av ulike velferdsteknologiske løsninger. Hvorvidt utbyggere vil finne det regningssvarende å tilby boliger med slik kvalitet til en månedlig leie som vil være akseptabel for målgruppene gjenstår å se.

Når det gjelder kommunale boliger, har det til nå vært vanlig å tilby leiekontrakter på maksimum tre år. For barnefamilier eller personer som neppe vil kunne etablere seg på det private leiemarkedet eller i egen, eid bolig, må det vurderes om det skal gis lengre leiekontrakter for å sikre stabilitet i leieforholdet.

Mulighetsrom: Kommunen kan fortsette arbeidet med å få bygget utleieboliger med tilvisningsrett. Kommunen kan utvide varigheten av kommunale leiekontrakter fra tre til f.eks. fem år for barnefamilier, rusavhengige og andre med behov for en stabil bosituasjon i kommunal bolig.

5.2 Boliger til ulike grupper

5.2.1 Innstegsboliger til førstegangskjøperne

De fleste førstegangskjøpere finner før eller siden en vei inn i det ordinære boligmarkedet. Gjennom krav om 15 % egenkapital og et boligmarked med en prisvekst som ligger høyere enn konsumprisindeksen, blir det imidlertid stadig mer krevende for unge å kjøpe sin første bolig. Lillehammer er intet unntak her. Dette gjelder spesielt dem som ikke har tilstrekkelig egenkapital gjennom oppsparte midler eller får bistand til dette fra foreldre.

Det finnes per i dag ingen form for kommunal tilrettelegging for å bistå førstegangskjøpere i Lillehammer. Husbankens startlån kan heller ikke tildeles ordinære førstegangskjøpere, slik reglene er i dag.

Mulighetsrom: Kommunen kan utnytte egen eiendom for å skaffe rimelige boliger til førstegangskjøpere, enten gjennom egen utbygging eller ved å stille krav til utbyggere ved salg. Kommunen kan vurdere å ta i bruk ulike «leie til eie»-modeller.

5.2.2 Boliger for en aldrende befolkning – «sistegangskjøperne»

Kommunen har et mål om at flest mulig skal kunne bo i eget hjem så lenge som mulig. For å lykkes med denne strategien, må flest mulig planlegge og tilrettelegge for egen alderdom før det oppstår et konkret behov.

I kommunedelplan for helse og omsorg fastslås bl.a. at:

- *Lillehammer skal ha en variert boligmasse tilpasset ulike behov. Kommunen vil være pådriver overfor private utbyggere med sikte på etablering av flere tilrettelagte boliger/boliger med livsløpsstandard i ulike prisklasser i hele kommunen.*
- *Kommunen skal bidra til økt bevissthet blant innbyggerne om tilrettelegging av egen bolig og anskaffelse av universelt utformede boliger/boliger med livsløpsstandard før behovet oppstår.*

Lillehammer kommune har pr. i dag ikke noe tilbud om boligrådgivning, selv om boligspørsmål ofte står på dagsorden ifbm. at alle som fyller 80 år får tilbud om forebyggende hjemmebesøk fra fysio-/ergoterapi-tjenesten. Også på Lillehammer er det eldre med lav inntekt og lav eller ingen boligformue. Eldre som bor i en uegnet bolig med for dårlig økonomi til å flytte til en egnet bolig eller tilpasse egen bolig, er i målgruppen for startlån. Godt tilrettelagte utleieboliger i gode bomiljøer kan også være en løsning.

Mulighetsrom: Kommunen kan vurdere å etablere en boligrådgivningstjeneste, ev. også med praktisk bistand til kjøpsprosessen for dem som trenger det. For eldre leietakere med svak økonomi er det mulig å ta i bruk startlån for å sikre en tilfredsstillende bosituasjon. Tilskudd til tilpasning kan legges inn i kommunens driftsbudsjett; minimum med et beløp tilsvarende overføringen i rammebudsjettet. Kommunen kan utlyse behov for tilvisningsboliger med tilgjengelig boenhet og fellesarealer. Husbankens ordning med heistilskudd kan promoteres aktivt overfor borettslag/boligsameier med tre etasjer eller mer.

5.2.3 Boliger til personer med utviklingshemming

I nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) «Alle trenger et trygt hjem» vises det til artikkel 19 i FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne. Her fastslåes at statene har plikt til å sikre at «*mennesker med nedsatt funksjonsevne har anledning til å velge bosted, og hvor og med hvem de vil bo, på lik linje med andre, og ikke må bo en i bestemt boform.*» Regjeringen ser behov for å rette en særlig innsats mot utviklingshemmede, slik at flere av disse kan eie sin egen bolig. Det legges også vekt på at boliger for denne gruppen skal være integrert i ordinære bomiljøer.

Mulighetsrom: Kommunen kan gjenoppta arbeidet med et prosjekt som har som formål å bygge boliger i borettslag for utviklingshemmede. Kommunen kan også utlyse behovet for utleieboliger med tildelingsrett i gode bomiljøer.

5.2.4 Boliger og booppfølging til vanskeligstilte på boligmarkedet

Slik det er nå, er det bare vanskeligstilte på boligmarkedet som får tilbud om kommunal bolig. Samtidig skal kommunal bolig i utgangspunktet være en midlertidig ordning for de aller fleste; det er en vedtatt målsetting i Lillehammer kommune at så mange som mulig skal hjelpes inn i egen, eid bolig.

Gruppen «vanskeligstilte på boligmarkedet» er svært sammensatt. Dermed må tiltakene for å avhjelpe deres boligbehov være varierte. At det ikke er tilstrekkelig å tilby en bolig, men at oppfølgingsbehovet kan være stort, er vesentlig. Noen kan ha behov for helt grunnleggende boveiledning; det kan være blant flyktninger som aldri har bodd i en «vestlig» bolig, eller blant personer som ikke gjennom oppveksten har hatt mulighet for å tilegne seg nødvendig boferdigheter. Gruppa med store vansker knyttet til rus og psykisk helse har helt spesielle utfordringer, se kap. 3.7.3. Rustjenesten antyder at det er behov for både «små, sterke hus» med personalbase, omsorgsboliger for slitne rusavhengige med begynnende demens, boliger for yngre rusavhengige med fellesarealer og personalbase, og ettervernsboliger med krav om rusfrihet og bemanning 24/7 for personer som skrives ut etter behandling i spesialisthelsetjenesten.

Mulighetsrom: Kommunen kan innføre en ordning med boplan, der husstander som får kommunal bolig får bistand til å planlegge videre boligkarriere. Kommunen kan tilby tilstrekkelig bo-oppfølging til alle som har behov for bistand til å mestre boforholdet, enten det er i privat leid, kommunalt eid eller egen, eid bolig. Kommunen kan rutinemessig vurdere behovet for - og innarbeide - boligtiltak rettet mot rusavhengige og andre vanskeligstilte i forbindelse med utarbeidelse av økonomi- og handlingsplan og årsbudsjett. Kommunen kan vurdere å arbeide etter prinsippene i Housing First-modellen i sitt boligsosiale arbeid. Salg av kommunale boliger og kommunal eiendom til boligformål kan til enhver tid sees i sammenheng med boligbehov blant alle grupper kommunen i medhold av lov har et ansvar for å bistå med bolig.

5.3 Kommunen som boligpolitisk aktør

5.3.1 Kommunen som grunneier

Lillehammer kommune er ingen stor grunneier, men har enkelte større utviklingseiendommer i sin portefølje, bl.a. Lurhaugen, Hagejordet og tidl. Ekrom skole. Kommunen eier i tillegg en rekke boliger og mindre boligtomter; noen av disse har et visst utviklingspotensial.

I kapittel 4.2 er det listet opp forskjellige virkemidler kommunen rår over når kommunen er grunneier. En utfordring er at det på kort sikt gjerne vil lønne seg å selge eiendom uten å gjøre bruk av disse virkemidlene. Da vil kommunen sitte igjen med størst mulig profitt. Dersom en ser mer langsiktig på dette, og tar med seg kommunens rolle som samfunnsutvikler og tilrettelegger for god folkehelse, kan de tapte inntektene ved salg med vilkår kunne gi langsiktige gevinster i form av et mer mangfoldig bomiljø og ivaretakelse av mellommarkedet og det boligsosiale området.

Hvilke virkemidler som bør brukes, vil variere over tid og fra område til område. Kommunen må ha systemer for å sikre en helhetlig og strategisk vurdering ved bruk/salg/kjøp av eiendom.

Mulighetsrom: Kommunen kan vurdere bruk av alle tilgjengelige virkemidler ved bruk/salg/kjøp av eiendom. Ved salg av kommunal eiendom til boligformål kan kommunen etablere retningslinjer for å stille krav til utbygger, slik at boligpolitiske mål kan nås.

5.3.2 Utbyggingsavtaler

Lillehammer kommune har hatt vedtak om bruk av utbyggingsavtaler siden 2012. Fram til 2020 har utbyggingsavtaler hovedsakelig blitt brukt som virkemiddel for gjennomføring av teknisk infrastruktur som vei og fortau. I kommuneplanens arealdel og byplan, vedtatt i mars 2020, ligger en intensjon om å øke bruken av utbyggingsavtaler. I den senere tid er utbyggingsavtaler også brukt til finansiering av grønnstruktur/lekeplass i forbindelse med boligprosjekter. Det økonomiske bidraget til grønnstruktur/lekeplass gis i form av et engangsbeløp. For å få utnyttet bidraget kan det være nødvendig og/eller fornuftig at kommunen også bidrar økonomisk til utvikling av det aktuelle området. Ansvar for drift og vedlikehold vil falle på grunneier, som i mange tilfeller er kommunen. I sum kan denne ordningen derfor gi økte kostnader for kommunen. Det er imidlertid mange positive effekter av gode møteplasser som ikke like lett kan tallfestes. Kommunen skal bl.a. bidra til å bygge gode lokalsamfunn, og har ansvar for å tilrettelegge for god folkehelse.

Lillehammer kommune har hittil ikke benyttet muligheten for forkjøpsrett til å kjøpe en andel av nye boliger, bl.a. fordi prisen på nye boliger er så vidt høy.

Mulighetsrom: Arbeidet med utbyggingsavtaler for teknisk og grønn infrastruktur kan videreføres. Kommunen kan øremerke en stilling til å jobbe med utbyggingsavtaler, siden dette er arbeid som krever stor grad av juridisk spesialkompetanse.

5.3.3 Samarbeid og dialog – internt i kommunen

Som vist i kapittel 3.8 er det mange deler av kommuneorganisasjonen som jobber med boligrelaterte spørsmål. Det finnes i dag flere tverrfaglige fora for samarbeid og dialog internt i kommunen:

Plan- og prosjektforum er et lederforum for informasjon, prinsipielle avklaringer og koordinering når det gjelder større planer og prosjekter. Større planer og prosjekter er de som involverer flere tjenesteområder og/eller sektorer. Faste deltagere er kommunedirektør, kommunalsjefer, byplansjef og næringssjef. Prosjektledere og andre ledere og fagpersoner innkalles avhengig av hvilke planer og prosjekter som skal behandles. Det er for tiden ikke møteaktivitet i plan- og prosjektforum.

Formål med forumet er bl.a. å

- Effektivisere arbeidet med større planer og prosjekter

- Hindre dobbeltarbeid
- Sikre informasjonsflyt på tvers av sektorer
- Utnytte kommunens samlede faglige og øvrige ressurser til planer og prosjekter på best mulig måte

Internt planforum samler tjenesteområdeledere og fagfolk primært fra sektor for by- og samfunnsutvikling, og brukes til å orientere om og diskutere konkrete saker og planer som berører flere tjenesteområder.

På det boligsosiale feltet samler Boligsosialt forum tjenesteområdeledere og andre fagfolk på tvers av sektorer som har berøring med boligsosialt arbeid. Samarbeidet bidrar til felles forståelse av utfordringer og felles mål for arbeidet i de ulike tjenestene.

Boligtildelingsgruppen er satt sammen av saksbehandlere fra ulike sektorer og tjenesteområder og står for tildeling av kommunale boliger. Personer i boligtildelingsgruppen sitter også i Boligsosialt forum.

Til tross for flere samarbeidsarenaer er det rom for forbedring av samhandlingen internt i kommunen. Det er f.eks. ingen fra Familiens hus representert i Boligsosialt forum, selv om oppvekstsektoren er representert ved NAV og flyktningetjenesten. Det er liten eller ingen overlapp i personer som deltar i Boligsosialt forum og internt planforum. Plan- og prosjektforum er for tiden ikke aktivt.

Mulighetsrom: Kommunen bør videreføre og videreutvikle de samhandlingsarenaene som er opprettet, herunder gjenstarte plan- og prosjektforum som intern samhandlingsarena.

5.3.4 Eksternt samarbeid og dialog

Kommunen har fortløpende dialog med regionale myndigheter i konkrete saker etter behov, og gjennom formelle møtepunkter og prosedyrer.

Kommunen har siden 2010 hatt tett samarbeid med Husbanken øst om boligsosiale spørsmål, først gjennom deltakelse i Boligsosialt utviklingsprogram (2010-2015), deretter gjennom By- og tettstedsprogrammet (2016-2020). Samarbeidet med Husbanken fortsetter nå hovedsakelig via Statsforvalteren gjennom et nytt tiltak kalt Bolig for velferd Innlandet. Lillehammer kommune er dessuten pilot i et Husbank-ledet prosjekt om digitalisering av boligtildeling – Kobo-prosjektet (2020-2021).

Dialog med aktører på boligmarkedet som grunneiere og utbyggere foregår i dag hovedsakelig i forbindelse med konkrete regulerings- og byggesaker. Det inviteres til generell medvirkning rundt utforming av kommuneplanens arealdel. Utover dette er det jevnlig dialog etter initiativ fra grunneiere og utbyggere om konkrete prosjekter. Det er imidlertid mulig for kommunen å ta initiativ til dialog og samarbeid med grunneiere/utbyggere på mer strategisk nivå, ved å møtes for å diskutere ulike boligspørsmål, f.eks. hvordan næringen kan bidra til løsninger for å fremskaffe bolig til alle, og hva det er viktig at kommunen vektlegger for å få til dette i samarbeid med næringen. Det er viktig at kommunen og næringen møtes uavhengig av enkeltsaker utbyggere har gjennom regulerings- eller byggesaker. Diskusjonene bør handle om kommunens samlede boligbehov, bl.a. innstegsboliger og boliger til vanskeligstilte, ikke bare hva næringen prioriterer. En slik dialog kan skape en bedre forutsigbarhet og forståelse mellom kommunen og de private aktørene. Det er viktig med et godt forarbeid dersom kommunen skal ta initiativ til et slikt samarbeidsorgan, slik at det er tydelig hva som er formålet.

Mulighetsrom: Kommunen kan videreføre det gode samarbeidet med Husbanken gjennom Bolig for velferd Innlandet. Kommunen kan videre tenke nytt rundt samarbeidsformer med grunneiere, utbyggere og andre aktører på boligmarkedet. Kommunen, som har et samfunnsansvar ut over det private aktører i boligmarkedet har, bør ta føringen i et slikt arbeid, og utfordre næringen på hvordan de kan bidra for å nå målet om «bolig for alle».

6 Handlingsdel

Handlingsdelen finnes i matrisen under. Delmålene er konkretisert i kolonnen «Slik vil vi ha det», og i kolonnen «Dette må gjøres» presenteres tiltak som må til for å nå målene. Tiltakene er ansvarsplassert og tidfestet. Ansvarsplassering og tidfesting er gjort med utgangspunkt i dagens organisering og eksisterende kunnskap og kan derfor bli endret underveis i prosessen. For sektorovergripende tiltak er ansvaret plassert hos kommunedirektøren.

Punkter merket med * medfører kostnader ut over dagens rammer. Tiltakene må utredes nærmere før de ev. innarbeides i økonomi- og handlingsplan og årsbudsjett.

Delmål 1: Lillehammer har gode bomiljøer			
Slik vil vi ha det	**Dette må gjøres**	**Ansvarlig**	**Frist**
1.1 Variasjon i boligtype og boligstørrelse i alle områder	1.1.1 Stille krav i reguleringsplaner. Se også punkt 5.4.	Planavdelingen	Kontinuerlig
1.2 Tilgang på grøntarealer nær alle boliger	1.2.1 Stille krav i reguleringsplaner.	Planavdelingen	Kontinuerlig
1.3 Trygge bomiljøer tilrettelagt for alle aldersgrupper	1.3.1 Utarbeide kommunale retningslinjer for integrerte bomiljøer, som bl.a. ivaretar viktige folkehelsehensyn. 1.3.2 Innføre en ordning for å sikre medvirkning fra barn og unge i plansaker. 1.3.3 Ny gjennomføring av «Barnetråkk». 1.3.4 Ivareta føringer i Nasjonalt program for et aldersvennlig Norge ved utbygging av nye boområder.	Kommunedirektøren Kommunedirektøren Sektor By- og samfunnsutvikling Kommunedirektøren	2022 2021 Hvert 4. år (ved revisjon av arealdelen) Kontinuerlig
Delmål 2: Lillehammer har god boligkvalitet			
Slik vil vi ha det	**Dette må gjøres**	**Ansvarlig**	**Frist**
2.1 Gode og funksjonelle planløsninger med rom som er lette å møblere	2.1.1 Utarbeide kommunale retningslinjer for boligkvalitet.	Sektor By- og samfunnsutvikling	Vurderes ifbm. handlingsprogram arealdel/byplan

2.2 Tilstrekkelig lys i alle boliger	2.2.1 Utarbeide kommunale retningslinjer for boligkvalitet.	Sektor By- og samfunnsutvikling	Vurderes ifbm. handlingsprogram arealdel/byplan
2.3 Flere tilgjengelige boenheter (tidl. boliger med livsløpsstandard)	2.3.1 Vurdere strengere krav til universell utforming og tilgjengelig boenhet. Se også punkt 5.3.	Sektor By- og samfunnsutvikling	Ved revisjon av arealdelen
Delmål 3: Lillehammer har egnede boligtilbud til alle			
Slik vil vi ha det	**Dette må gjøres**	**Ansvarlig**	**Frist**
3.1 Innstegsboliger for førstegangsetablerere	3.1.2 Innhente solid kunnskap om ulike «leie til eie»-ordninger og vurdere å innføre en slik ordning tilpasset lokale forhold. Se også punkt 5.3.	Kommunedirektøren	2022
3.2 Utviklingshemmede velger på lik linje med andre hvor og hvordan de bor	3.2.1 Gjenoppta prosjekt med formål å etablere borettslag for utviklingshemmede. 3.2.2 Vurdere behovet for utleieboliger med tildelingsrett som alternativ til kommunalt bofellesskap, for så å ev. lyse ut. 3.2.3 Opprettholde og videreutvikle et tilstrekkelig antall bofellesskap med kommunal drift. *	Sektor Helse og velferd Sektor Helse og velferd Sektor Helse og velferd	Vurderes ifbm. årlig rullering av handlings-delen av denne planen Vurderes ifbm. årlig rullering av handlings-delen av denne planen Kontinuerlig
3.3 Flere tilrettelagte boliger for eldre	3.3.1 Etablere boligrådgivningstjeneste bl.a. for at flere eldre skal kunne bo hjemme så lenge som mulig. * 3.3.2 Sette av midler til tilskudd til tilpasning av egen bolig i kommunens driftsbudsjett. * 3.3.3 Kommunen sikrer seg arealer med plass til å utvikle alternative boformer for eldre. Se også pkt. 2.3, pkt. 3.5 og pkt. 5.3.	Sektor Helse og velferd Kommunedirektøren Kommunedirektøren	2023 Årlig fra 2022 Vurderes ifbm. årlig rullering av handlings-delen av denne planen

3.4 Boliger i ulike prisklasser	3.4.1 Kommunen benytter muligheten til å stille krav til utbygger ved salg av egen eiendom, se punkt 5.3. 3.4.2 Muligheten for å etablere en ikke-kommersiell utleiesektor utredes.	Kommunedirektøren Kommunedirektøren	Kontinuerlig Vurderes ifbm. årlig rullering av handlings-delen av denne planen
3.5 Gode, trygge utleieboliger	3.5.1 Kommunen initierer samarbeid med utbyggere om utleieboliger med tilvisningsrett.	Eiendom	Kontinuerlig
Delmål 4: Lillehammer kommune ivaretar vanskeligstilte på boligmarkedet			
Slik vil vi ha det	**Dette må gjøres**	**Ansvarlig**	**Frist**
4.1 Ingen er bostedsløse	4.1.1 Etter grundig kartlegging av individuelle behov: Fremskaffe flere egnede boliger og botilbud til personer i aktiv rus. * 4.1.2 Gjennomføre bygging av prosjekterte «små, sterke hus» på Hagejordet. * 4.1.3 Videreutvikle rutiner som hindrer utkastelser/fravikelser.	Psykisk helse og rus/ Eiendom Eiendom Eiendom	2022 Vurderes ifbm. årlig rullering av handlings-delen av denne planen Kontinuerlig
4.2 Kommunal bolig skal ordinært være et midlertidig tilbud. Så mange som mulig får hjelp til å etablere seg i egen, eid bolig.	4.2.1 Vurdere å innføre boplan for alle som leier kommunal bolig. 4.2.2 Sette av midler til etableringstilskudd i kommunens driftsbudsjett. * 4.2.3 Aktiv bruk av startlån og etableringstilskudd. 4.2.4 Videreføre - og helst utvide - ordningen med praktisk bistand ved boligkjøp med startlån.	Boligsosialt forum Kommunedirektøren Tildeling Tildeling	2021 Årlig fra 2022 Kontinuerlig Kontinuerlig
4.3 Kommunen disponerer et tilstrekkelig antall egnede boliger til dem som trenger det.	4.3.1 Kommunens behov for boliger til vanskeligstilte vurderes alltid før kommunale boliger/boliger tilhørende LKB avhendes. Se også pkt. 5.3.	Kommunedirektøren	Kontinuerlig

4.4 Kommunale boliger ligger i ordinære bomiljøer, spredt i ulike bydeler og grender.	4.4.1 Kjøpe enkeltboliger i etablerte boområder. 4.4.2 Vurdere seksjonering og salg av kommunale boliger der mange er samlet i ett boområde.	Eiendom Eiendom	Kontinuerlig Vurderes ifbm.årlig rullering av handlings-delen av planen
4.5 Alle med behov for tjenester skal få hjelp til å mestre boforholdet.	4.5.1 Alle leietakere med oppfølgingsbehov får tilpasset booppfølging fra navngitt tjenesteområde. 4.5.2 Startlånmottakere gis oppfølging etter behov for å mestre boforholdet.	Psykisk helse og rus, LLS m.fl. Tildeling m.fl.	Kontinuerlig Kontinuerlig
Delmål 5: Lillehammer kommune utnytter mulighetene til å skape gode boligløsninger			
Slik vil vi ha det	**Dette må gjøres**	**Ansvarlig**	**Frist**
5.1 Tett, tverrsektorielt og tverrfaglig samarbeid om boliger og boligspørsmål i kommuneorganisasjonen.	5.1.1 Aktuelle boligutfordringer og boligsosiale prioriteringer omtales særskilt og drøftes i økonomi- og handlingsplan/årsbudsjett. 5.1.2 Overordnet ansvar for det boligsosiale fagfeltet og kommunens samlede boligpolitikk plasseres administrativt. 5.1.3 Boligsosialt forum videreutvikles.	Kommunedirektøren Kommunedirektøren Boligsosialt forum	2021 2021 Kontinuerlig
5.2 Aktiv bruk av utbyggingsavtaler.	5.2.1 Fortsette med aktiv bruk av utbyggingsavtaler. *	Sektor By- og samfunnsutvikling	Kontinuerlig
5.3 Boligbehov vurderes ved kjøp/salg av all kommunal eiendom.	5.3.1 Det utarbeides en rutine som skal følges i forbindelse med kjøp og salg av all kommunal eiendom til boligformål.	Kommunedirektøren	2021
5.4 Nye samarbeidsformer mellom kommunen og private aktører som utbyggere m.fl..	5.4.1 Opprette et eget samarbeidsforum for boligutvikling i Lillehammer med deltakere fra ulike boligaktører, Lillehammerregionen Vekst og Lillehammer kommune. 5.4.2 Utrede om kommunen kan bidra til boligbygging gjennom å tilrettelegge egen eiendom med infrastruktur, for så å selge tomter til privatpersoner som ønsker å bygge selv.	Kommunedirektøren Sektor by- og samfunnsutvikling	Vurderes ifbm.årlig rullering av handlings-delen av planen Vurderes ifbm.årlig rullering av handlings-delen av planen