

BOLIGSTRATEGISK PLAN FOR GJØVIK KOMMUNE



GJØVIK KOMMUNE

Kommunestyret - 26.09.2019

INNHold	1
INNLEDNING	2
UTFORDRINGER OG PRIORITERINGER	3
✓ Utfordringer	3
✓ Prioriteringer	3
MÅL OG STRATEGIER	4
✓ Befolkningsutvikling	4
✓ Boligtyper og boligtilbud	5
✓ Boligmarked for prioriterte grupper	6
✓ Boligtilbud for boligsosiale behov og integrering	7
✓ Framtidas bomiljø og lokalsamfunn - Connected Living	8
VEDLEGG	10
VIRKEMIDLER	10
✓ Virkemiddelområder	10
✓ Virkemidler for bolig og bokvalitet	10
✓ Virkemidler for boligforsyning og sosioøkonomiske hensyn	11
✓ Virkemidler for bærekraftig inkludering av en tredje boligsektor	11
PLANGRUNNLAG	12
✓ Føringer for planlegging	12
- Fra Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging	12
- Fra Regional plan for attraktive byer og tettsteder	13
- Fra Regional strategi for utvikling av bomiljø og lokalsamfunn	13
- Fra Kommuneplanen for Gjøvik – samfunnsdel og utkast til arealdel	14
- Fra Kommunale tema- og sektorplaner, boligsosialt program	19
✓ Kunnskapsgrunnlag – statistikk	20
HENVISNINGER	22

INNLEDNING

Bolig er viktig. Alle har behov for et sted å bo.

Gjøvik kommune er opptatt av at det er et godt og dekkende boligtilbud i kommunen – som dekker de behov og den etterspørselen som er hos innbyggerne, og som samtidig støtter opp under de ambisjoner om vekst og befolkningsutvikling som kommunen har.

God og riktig bolig er grunnleggende for den enkeltes trygghet, velferd og trivsel. Dette innebærer at det må planlegges og bygges ut egnede bomuligheter og bomiljøer som ivaretar de forventninger og krav som foreligger i forhold til ønsket bosituasjon.

Boligmarkedet har i dag et prisnivå og en fordeling av boligtyper som gjør at unge og førstegangsetablerere ser det som vanskelig eller utfordrende å kjøpe seg inn. Studenter kan ha problemer med å finne seg et midlertidig bosted mens de er i Gjøvik. Barnefamilier søker boliger og bomiljøer som er attraktive – med trygge og gode oppvekstvilkår. De kan velge å etablere seg om de finner en bolig til rett pris på ønsket sted. Eldre som i dag bor i eneboliger og som ønsker flytt til mindre bolig eller leilighet kan også finne prisnivået i utfordrende. I forhold til utfordringene i den kommende «eldrebølgen», ønsker kommunen at flest mulig skal bo lengst mulig hjemme. Dette for å dempe behovet for omfattende utbygging og bruk av ressurskrevende omsorgsplasser. Hjemmetjenester i egen bolig, i omsorgsboliger og bokollektiv prioriteres.

Ved lokalisering og dimensjonering av kommunale tjenester, som for barnehage og skole, er det nødvendig å ha innsikt i bosetting og planlagt boligbygging. Det samme gjelder for helse- og omsorgstjenester.

For de som trenger bistand til å finne og bo i egen bolig, drives det et målrettet, boligsosialt arbeid.

Gjøvik kommune tar imot flyktninger. Lokalisering av boligtilbudet for nyankomne må bidra til at de integreres i lokalsamfunnet.

Attraktive, etterspurte og tilgjengelige tomte- eller bomuligheter er nødvendig for å møte den svake befolkningsutviklingen i kommunen og regionen. Det må stimuleres til økt tilflytting – med bomiljøer, arbeidsplassmuligheter og tjenester som gjør at flere folk vil flytte til Gjøvik og bosette seg her. Osloområdet, andre regioner og nabokommuner trekker i dag til seg innbyggere på bekostning av Gjøvik.

Kommunen er avhengig av et samspill og samarbeid med andre aktører som driver med tomteutvikling, boligbygging og boligmarkedsoppfølging. Planleggere, grunneiere, utbyggere, boligeiere og utleiere er eksempler. Alle påvirkes av de føringer og muligheter som ligger i lover, planer og mulige virkemidler.

Gjennom Boligstrategisk plan for Gjøvik kommune sammenstilles mål og strategier for løse de aktuelle utfordringene. Det løftes det fram mulige virkemidler eller tiltak som kan tas i bruk.

Oppfølging av planen vil måtte skje gjennom prioriteringer og aktiviteter som legges inn i den kommunale planlegging og virksomhet, samt i samspillet med andre myndigheter og de ulike boligmarkedsaktørene.

Planen vil være retningsgivende for kommunens planlegging og virksomheter rettet mot boligbygging og boligmarked. Innholdet bygger blant annet på de føringer og det kunnskapsgrunnlag som er oppsummert, eller henvist videre til i vedleggsdelen.

UTFORDRINGER

Kommunene i Norge er ulike og har ulike utfordringer i boligpolitikken. Gjøvik kan kjenne seg igjen i hva 17 vekstkommuner har definert som sine viktigste utfordringene i boligpolitikken:

- Høye boligpriser i knutepunkt og fortetningsområder gjør det vanskelig å fremskaffe boliger til barnefamilier og innbyggere med vanlige inntekter.
- For lite rotasjon i eneboligmarkedet. Nybygging av leiligheter frigir ikke nok eneboliger til familier slik det var forventet.
- Boliger til eldre. Eldre som gruppe som har ulike boligbehov som ikke i tilstrekkelig grad er fanget opp.
- Nok boliger til ulike grupper vanskeligstilte. Sikre nok boliger til ulike grupper vanskeligstilte, og sikre god koordinering mellom bolig og tjenester for beboere med særlige behov.
- Levekårsutfordringer i noen områder.
- Fragmentert ansvar for boligpolitikken på offentlig side. Samarbeid på tvers av sektorer og implementering i kommunens planverk avgjørende for å lykkes.

Ut fra det kunnskapsgrunnlaget som er innhentet og sammenstilt – og de føringer, planer og utredninger som er lagt inn i plangrunnlaget, herunder spissing, prioriteres følgende forhold som hovedutfordringer som kan knyttes til bolig og boligmarked for Gjøvik kommune:

1. **Gjøvik har ikke den ønskede befolkningsutviklingen.**
2. **Det er ubalanse mellom boligtyper som ønskes og tilgjengelige boligtilbud.**
3. **Boligmarkedet er vanskelig for unge, førstegangsetablerere, studenter, barnefamilier og eldre.**
4. **Botilbudet for vanskeligstilte på boligmarkedet og flyktninger må dekke de nødvendige behov.**
5. **Prinsippene i Connected Living bør forankres sterkere i utvikling av bomiljøer og lokalsamfunn.**

PRIORITERINGER

De utpekte hovedutfordringen må følges opp med kommunale prioriteringer og valg knyttet til utvikling av aktiviteter og bruk av virkemidler for å styre og påvirke utviklingen i ønsket retning:

- Eksisterende planer og aktiviteter som er rettet mot hovedutfordringene, og som gir de ønskede resultater, må videreføres og forsterkes.
- Nødvendige nye planer og tiltak må utarbeides og iverksettes for å møte hovedutfordringer som det i dag ikke er målrettede aktiviteter rundt.
- Kommunens tilgjengelige virkemidler må vurderes og nye grep tas om dette er hensiktsmessig.
- Det må prioriteres nok og målrettede ressurser til gjennomføring av aktuelle aktiviteter og tiltak, herunder vurdere behov for organisatoriske grep.
- Virkemiddelbruk og gjennomføring av aktiviteter og tiltak må skje i dialog og samhandling med de aktørene i boligmarkedet som det er naturlig å møte utfordringene sammen med.
- Det er nødvendig å utvikle og vedlikeholde et dekkende kunnskapsgrunnlag for å følge opp utviklingen.

MÅL OG STRATEGIER

Her presenteres sentrale mål og tilhørende strategier som legges til grunn og er retningsgivende for den kommunal planlegging, utvikling av kommunale tjenester – og i dialog og samhandling med de ulike aktørene i boligmarkedet, for å løse hovedutfordringene. Mulige virkemidler synliggjøres eller vurderes som del av en verktøykasse som kan benyttes i oppfølgingen av de angitte mål og strategier.

BEFOLKNINGSUTVIKLING

	Mål	Strategier
1	Gjøvik skal være et aktuelt sted å bo for å dempe befolkningsveksten i og rundt Osloområdet.	✓ Markedsføre de bokvaliteter og boligmuligheter som er innenfor boligmarkedet i Gjøvik.
2	Folk skal kunne bo i Gjøvik og arbeide i de andre byene rundt Mjøsa.	✓ Bygge ut boligtilbud i Biri for et regionalt boligmarked med Lillehammer, Ringsaker og Hamar. ✓ Infrastrukturen og transporttilbudet skal utvikles for å binde boligområdene sammen med arbeidsplasser og tjenester i byene.
3	Gjøvik skal være kjent som et attraktivt sted å flytte til, bosette seg på og leve i.	✓ Boligmarkedet skal ha et kvalitativt godt og variert tilbud innenfor alle de boligtypene som etterspørres, med tilbud og priser som gjør at alle har mulighet til å finne et sted å bo, og særlig barnefamilier. ✓ Fortette og utvikle Gjøvik by med urbane by- og bokvaliteter – med uteområder, fellesskapsløsninger og grønne kvaliteter i kontakt med Mjøsa. ✓ Styrke sentrum i Biri og Snertingdal med utbygging av botilbud, med vekt på flere leiligheter. ✓ Legge til rette for en viss spredt boligbygging utenfor byen og de prioriterte tettstedene.
4	Boligtilbud skal sees på som en del av grunnlaget for næringsutvikling.	✓ Legge til rette boligtilbud som sikrer rekruttering av arbeidstakere til bedrifter.

Virkemiddelvurdering

- ✓ Målrettet omdømmebygging – med markedsføring av tilbud og bokvaliteter i Gjøvik
- ✓ Lage presentasjons- og markedsføringsmateriell – og gjennomføre tilflyttingskampanjer.
- ✓ Samlet oversikt over tomte- og boligtilbudet i Gjøvik gjennom kommunens nettsider, med enkel link videre til aktuelle aktører og eiendomsmeglere.
- ✓ Kommunen kan gå mer aktivt inn selv, som tomteutvikler og aktør, for å påvirke boligmarkedet.
- ✓ Gjennomføre stedsutviklingsprosessen for Biri, med planlegging for boligtilbud og tjenester i et regionalt utviklingsperspektiv.
- ✓ Prioritere og realisere sentrumstiltak gjennom forpliktende og organisert samarbeid mellom private næringsinteresser, utbyggere, kommunen og andre offentlige myndigheter.

BOLIGTYPER OG BOLIGTILBUD

	Mål	Strategier
1	Det skal være et variert tilbud av de etterspurte boligtypene i alle deler av kommunen.	✓ Stimulere til boligprosjekter som har ulike boligtyper, leilighetsstørrelser og priser – slik at det blir bygget ut bomiljøer med blanding av beboere i ulike livsfaser. ✓ Stille krav om variasjon av boligtyper og boligstørrelser i reguleringsplaner og byggeprosjekter. ✓ Bygge flere leiligheter knyttet til Gjøvik bysentrum, bydelssentrene innen Gjøvik byområde, lokalsenteret Biri og nærsenteret for Snertingdal. ✓ Fortsatt supplere leilighets- og småhusmarkedet med eneboliger for å dekke etterspørselen i boligmarkedet. ✓ Lokalisere boligutbygging nær infrastruktur – for å stimulere økt bruk av buss, sykkel eller gange.
2	Boligbygging og bomiljøer i Gjøvik skal ha kvaliteter som ivaretar de mål og prioriteringer som legges for lokalsamfunnsutviklingen.	✓ Sikre trygge og helsefremmende oppvekstmiljøer, med områder for lek og mulighet for sosial kontakt. ✓ Utvikle aldersvennlige bomiljøer, med universell utforming som sikrer tilgjengelighet.
3	Gjøvik skal ha tomte- og planberedskap for raskt å kunne imøtekomme økt boliggetterspørsel.	✓ Tilby flere kommunale tomter, med raskere utbygging. ✓ Imøtekomme trenden om at flere ønsker seg bort fra enebolig til mer lettstelte rekkehus og blokkleiligheter. ✓ Ha byggeklare tomter for både konsentrert utbygging og eneboligprosjekter.
4	Gjøvik skal være ledende miljø- og klimakommune – også i forhold til boligbygging.	✓ Legge til rette for videre utbygging av fjernvarmenettet. ✓ Innføre bestemmelser om tilknytningsplikt til fjernvarme i Gjøvik. ✓ Redusere energibruken i alle bygg, med økt bruk av passivhus. ✓ Bruk av klimanøytrale byggematerialer.

Virkemiddelvurdering

- ✓ Etablere en fast arena/møtepunkt hvor kommunen og de sentral boligaktører og utbyggere jevnlig møtes for å gjennomgå status for boligmarkedet, føringer for videre boligbygging og legge grunnlaget for raskere og effektiv utbygging av ønskede boligtilbud.
- ✓ Gjennomføre kjøp og salg av tomter i kommunal regi – eller gjennom etablering av et eget kommunalt tomteselskap eller utvide formålet for Industribygg.
- ✓ Strategisk kommunalt oppkjøp av tomteområder der det ønskes utbygging, og hvor kommunen enten selv regulerer for ønsket utbygging – eller selger utbyggingsprosjekt for privat utbygging, med bruk av utbyggingsavtaler som sikrer overordnede mål og ønsket utbyggingsform. Som tetthet, klyngeløsning for Connected Living, boligstørrelser, andel leiligheter, parkering eller andre kvaliteter i bomiljøet. For de områdene hvor utbyggingsavtale er en forutsetning, skal muligheten for å få inngått slik avtale avklares ved oppstart av planarbeidet.
- ✓ Boligmarkedet i Gjøvik er i hovedsak markedsstyrt. For å oppnå ønsket utvikling eller påvirkning av markedet, kan et grep være at det utarbeides et mer styrende kommunalt boligbyggeprogram. Dette

betingelser at det er vilje og styrke til å holde fast ved en slik programmert boligutbygging når eiendomsbesittere, utbyggere eller andre aktører legger fram planer og utbyggingsprosjekter som strider mot de føringer som er programmert.

- ✓ I reguleringsplaner skal det legges vekt på tilrettelegging for varierte bygningstyper og boligstørrelser for å bidra til at ulike grupper i befolkningen kan bo i samme område – i et spennende bomiljø, med ulike aldersgrupper og husholdningstyper.
- ✓ Utbyggingen kan påvirkes gjennom bruk av rekkefølgebestemmelser. Dette vil være nyttig i forhold til infrastrukturutbygging og for planlegging og utvikling av nødvendige lokale tjenester og servicetilbud. Nødvendige rekkefølgekrav skal være innarbeidet i reguleringsplan, og sikre utbygging av nødvendig infrastruktur.
- ✓ Urbant jordskifte kan være et virkemiddel som ivaretar arealverdier for grunneiere/utbyggere. Her består Jordskifteretten med verdivurdering i forhold til utbyggingsmuligheter og –begrensninger.

BOLIGMARKED FOR PRIORITERTE GRUPPER

	Mål	Strategier
1	Alle unge og førstegangsetablerere skal ha mulighet til å skaffe seg egen bolig.	✓ Bygge ut et botilbud som er så rimelig at det er mulig for denne gruppen å komme inn på boligmarkedet. ✓ Tilrettelegge for mer bruk av konseptet «fra leie til eie»/«leie før eie» - ikke bare for vanskeligstilte, men også for unge og førstegangsetablerere generelt.
2	Gjøvik skal ha et godt tilbud for studenter - studentboliger og hybler.	✓ Samarbeide med Sit om tilrettelegging og gjennomføring av byggeprosjekter med studentboliger, med siktemål dekningsgrad 20 %. ✓ Samarbeide med andre aktuelle utbyggere om tilrettelegging og gjennomføring av byggeprosjekter med studentboliger, med siktemål ytterligere dekning av ordinære studentboliger - slik at omgjøring av bolighus til hybelhus ikke er nødvendig for å dekke behovet. ✓ Studentboligene bygges nær, gjerne i gangavstand, til Campus, og med god kontakt med Gjøvik sentrum.
3	Barnefamilier skal ha boliger og et bomiljø som gir gode oppvekstvilkår.	✓ Ivareta barn og unges interesser i planlegging av nye boligområder og fysiske omgivelser ✓ Sette krav til boligprosjekter og bomiljø som gir barn barnevennlige boliger og trygge leke- og møteplasser ute.
4	Eldre skal bo lengst mulig hjemme – og ha mulighet til å kjøpe seg inn i egnet sted i boligmarkedet.	✓ Planlegge og utvikle aldersvennlig boliger, bomiljøer, tettsteder og bysentrum. ✓ Tilpasse boliger slik at eldre kan bli boende i egen bolig om det oppstår pleie- eller omsorgsbehov. ✓ Bygge ut bokollektiver og/eller omsorgsboliger med sosiale fellesskapsløsninger og tjenester. Jfr. det som ligger i konseptet <i>Connected Living</i>. ✓ Stimulere til økt bruk av velferdsteknologi i boliger for eldre.

Virkemiddelvurdering

- ✓ Bidra til lave tomte- og opparbeidelseskostnader i prosjekter som har unge og førstegangsetablerere som målgruppe – for å redusere prisen for å komme seg inn i boligmarkedet.
- ✓ Gi føringer for utbygging av boliger på kommunal grunn med klausulering om at en viss andel av boligene skal være rimelige og forbeholdes førstegangskjøpere.
- ✓ Aktiv bruk av Husbanken sine låne- og tilskuddsordninger.
- ✓ Kommunen kan bygge boliger for førstegangskjøpere med gunstige lånebetingelser og med klausul om tilbakebetaling av denne støtten ved videresalg.
- ✓ Kommunen kan selv stå som byggherre for ikke-kommersielle utleieboliger for ungdom eller til andre grupper som det er ønskelig å bosette.
- ✓ Kartlegging av studentenes egne bostedsønsker – og målrettet prioritering og tilrettelegging av utbygging og for etablering av studentboliger i forhold til disse.
- ✓ Styrke ordningen med barnerepresentant i planutvalget.
- ✓ Legge til rette for at leilighetsprosjekter har en andel av leilighetene på bakkeplan som er store nok for barnefamilier, samt har direkte utgang til uteoppholdsareal på bakkeplan.
- ✓ Styrke rådgivning og utnytte tilskuddsordninger for tilpasning/omgjøring av boliger for eldre og andre med nedsatt boevne, herunder for anskaffelse av velferdsteknologi som avlaster omsorgsbehov.

BOTILBUD FOR BOLIGSOSIALE BEHOV OG INTEGRERING

	Mål	Strategier
1	Alle skal ha et sted å bo	✓ Sikre vanskeligstilte som er i en overgangsfase en varig bolig. Ingen skal bo i midlertidig botilbud i mer enn tre måneder. ✓ Ingen barnefamilier eller unge skal tilbringe tid i midlertidig bolig. ✓ Sørge for rask bosetting av flyktninger. ✓ Utvikle et variert tilbud av egnede boliger. Utleieboliger skal være av god kvalitet i et godt bomiljø. ✓ Veilede vanskeligstilte om det private leiemarkedet og gi hjelp til å kjøpe bolig. ✓ Vanskeligstilte som bor i eid bolig skal ha en god og trygg bosituasjon.
2	Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet.	✓ Ha et internkontrollsystem for husstander som står i fare for å bli kastet ut av boligen. ✓ Alle med behov skal motta tilstrekkelig med tjenester til å opprettholde en trygg og god bosituasjon.
3	Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv.	✓ Det boligsosiale arbeidet skal være kunnskapsbasert og organisert på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer. ✓ Boligtilbud og tjenester utvikles i dialog med brukerne. ✓ Innovasjon og utvikling av det boligsosiale arbeidet gjøres i samarbeid med og samhandling mellom ulike involverte aktører.

		✓ Ta boligsosiale hensyn i kommuneplanleggingen. Med mange nok boliger og boliger i et nærmiljø av god kvalitet.
4	Flyktninger skal integreres i lokalsamfunnet de bosettes seg.	✓ Nyankomne flyktninger skal introduseres for boligmarkedet og informeres om hvordan de kan innrette seg i forhold til dette. ✓ Bomiljøene hvor nyankomne flyktninger bosettes skal inneholde møteplasser som sikrer sosial kontakt med andre innbyggere. ✓ Boligtilbudet for nyankomne flyktninger skal tilbys både i Gjøvik by og i sentrene i Biri og Snertingdal – med tilbud om kommunale tjenester og tilgang til transport for arbeidsreise eller andre gjøremål.

Virkemiddelvurdering

- ✓ Antall tilgjengelige boliger skal være så stort at det er beredskap for midlertidig bosetting om akutte behov oppstår.
- ✓ Kommunale boliger kjøpes og forvaltes i dag gjennom Gjøvik Boligstiftelse. Kommunens mulighet for styring eller påvirkning av virksomhet og prioriteringer bør evalueres. Det foreslås samtidig gjennomført utredning av alternativ modell for kjøp, tildeling og forvaltning av boliger for vanskeligstilte på det åpne boligmarkedet, med bruk av kommunale tilvisningsavtaler.
- ✓ Aktiv bruk av Husbankens låne- og tilskuddsordninger. Personrettede ordninger: bostøtte, startlån, etableringstilskudd eller boligtilpassing. Kommune- og utbyggerrettede ordninger: grunnlån, investeringstilskudd, utleietilskudd eller kompetansetilskudd.
- ✓ Samarbeid mellom kommunen, eventuelt kommunalt tomteselskap og Husbanken der en har valgt ut en målgruppe som oppfyller kriteriene for startlån. Det inngås samarbeid med boligutbygger som planlegger og bygger boligene ut fra gitte kriterier på størrelse og kvadratmeterpris. Kommunen har tilbakekjøpsrett f.eks. de tre første årene (klausulering).
- ✓ Videreutvikle «fra leie til eie»/»leie før eie»-modellene i et samarbeid mellom kommune, utbyggere og Husbanken – der kommunen kan tilby tomt for utbygging for å redusere leiekostnaden.
- ✓ Husleiestøtte som del av grunnlaget for sosialhjelp
- ✓ Lage årlige aktivitetsplaner i kommunen, med konkretisering og prioritering av tiltak framover.
- ✓ Boligene lokaliseres rundt i kommunen for å unngå en uheldig fortetting av sosiale boliger i enkelte områder, men også for jevnere fordeling på skolekretsene. En kan f.eks. se på flere tomter eller boliger i nordre del av Gjøvik by.

FRAMTIDAS BOMILJØ OG LOKALSAMFUNN - CONNECTED LIVING

	Mål	Strategier
1	Framtidas bomiljø og bosamfunn skal kjennes ved at generasjonene bor om hverandre, det er gode møteplasser og folk er mest mulig selvhjulpne – og slik reduserer presset på offentlige tjenester.	<i>Gjøvikmodellen for Connected Living:</i> ✓ Gode fellesskap i moderne bosamfunn der alle generasjoner bor om hverandre. ✓ Bomiljø der beboerne har gode fellesskap og kan hjelpe hverandre slik at det gir en merverdi i form av sosial kontakt, livskvalitet og folkehelse.

		✓ Boområdene skal ha gode møte- og oppholdsplasser som bygger på de fysiske forutsetningene på stedet – livet i og mellom husene. ✓ Planløsninger og infrastruktur er tilpasset alle generasjoner og ulike funksjonsnivå med tilgang til fellesrom/fellesfunksjoner, gjesterom og moderne velferdsteknologi. Mindre private areal og mer fellesareal og deling. ✓ Forholdet mellom beboerne er kjennetegnet av frivillighet der fellesgoder, hjelpsomhet og delingsøkonomi står sentralt.
--	--	---

Virkemiddelvurdering

- ✓ Følge opp konseptet ved reguleringsplanlegging og byggesaksbehandling.
- ✓ Samarbeide med utbyggere i boligmarkedet for å gjøre konseptet kjent slik at Connected Living vurderes lagt inn i utbyggingsprosjekter.
- ✓ Inngå utbyggingsavtaler som inneholde bestemmelser om utbygging samsvar med konseptene.
- ✓ Utvikle de individuelt brukerrettede kommunale tjenester med forutsetning om oppsøkende bruk av tilgjengelige fellesløsninger i bomiljøene eller lokalsamfunnet.

VEDLEGG

VIRKEMIDLER

Det er mulig å sette inn en lang rekke virkemidler og tiltak for å utvikle og påvirke situasjonen på boligmarkedet. Dette gjelder for gjennomføring av kommunal planlegging og virksomhet, eller for styring eller samhandling med de ulike aktørene i boligmarkedet.

En del av virkemidlene ligger utenfor kommunens kontroll – som lovgivning og sentrale støtteordninger, noen forvaltes og styres av andre i dialog og samhandling med kommunen – mens andre muligheter eller virkemidler er det opp til kommunen å benytte seg av. Valg av virkemidler vil i en del sammenhenger være politisk preget – i forhold til hvordan en vil oppnå ønskede resultater.

VIRKEMIDDELOMRÅDER

I kunnskapsgrunnlaget for planen omtales 7 generelle virkemiddelområder som bør inngå i en samlet vurdering i forhold til boligpolitikken:

1. Arealpolitikk som hensyn tar bolig for alle, sosioøkonomiske hensyn og bokvalitet
2. Samarbeid med andre offentlige myndigheter om bolig for alle
3. Samarbeid med boligutviklere om bolig for alle
4. Utbyggingspolitikk og bruk av gjennomføringsmodeller for områdeutvikling og utbyggingsavtale
5. Kommunal eiendoms- og tomtepolitikk
6. Kommunal boligforvaltning
7. Boligsosiale tiltak

VIRKEMIDLER FOR BOLIG OG BOKVALITET

I Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland pekes det på følgende punkter kommunene bør vurdere som virkemidler i arbeid med bolig og bokvalitet:

1. En aktiv tomtepolitikk der kommunen erverver tomtegrunn og selger til utbyggere med klausuler om f.eks. salgspriser på boligene og kjøpegrupper.
2. Kommunen kan selv stå som byggherre for ikke-kommersielle utleieboliger for ungdom eller til andre grupper som det er ønskelig å bosette.
3. Kommunen kan bygge boliger for førstegangskjøpere med gunstige lånebetingelser og med klausul om tilbakebetaling av denne støtten ved videresalg.
4. Stille krav til boligstørrelser i reguleringsplaner med boligprosjekter.
5. Å legge til rette for at leiligheter også kan ha en utleiedel.
6. Samlet oversikt over boligmarkedet på kommunenes hjemmeside.
7. Legge til rette for utbygging av mindre boliger.
8. Større grad av interkommunalt samarbeid om boligutvikling, der en ser på boligarbeidsmarkedsregionen i en større sammenheng.
9. Samarbeid mellom kommunen, utbyggere og næringslivet.
10. Samarbeid med privatpersoner som sitter på "tomme barndomshjem".
11. Involvere ulike aldersgrupper i boligutvikling.
12. Behov for boligbyggeprogram.
13. Aktiv bruk av Husbankens låne- og tilskuddsordninger.

VIRKEMIDLER FOR BOLIGFORSYNING OG SOSIOØKONOMISKE HENSYN

Arealpolitikken og gjennomføring av denne er et viktig virkemiddel for å skaffe tilveie nok boliger til ulike boligbehov. Hovedutfordringer er knyttet til 1) kommunens planberedskap for boligutvikling - og 2) til sosioøkonomiske hensyn i arealpolitikken.

Det første går på betydningen av å etablere varierte boligstørrelser, sosial infrastruktur som skole og barnehager, gode uterom, og gode oppvekstvilkår for barn i knutepunkt og sentrale transformasjonsområder. Dette er en nødvendig forutsetning for at barnefamilier skal velge å bo i de nasjonalt prioriterte utbyggingsområdene, men adresserer ikke de sosioøkonomiske utfordringene.

Den andre går direkte på de sosioøkonomiske utfordringene. Det pekes her på tre type virkemidler som dels henger sammen:

- ✓ Aktiv bruk av kommunal grunn der man gjennom klausuler tilrettelegger for ulike kjøpegrupper.
- ✓ Tettere samarbeid mellom kommunen, Husbanken, boligbyggelag og private om et større utbud av boliger for boligsøkende med vanlige inntekter.
- ✓ Utvikling av nye virkemidler der staten gjennom Husbanken bør få en ny rolle.

Eksempler på tiltak fra kommunene for å møte de sosioøkonomiske utfordringene i boligpolitikken:

- ✓ Føringer for utbygging av boliger på kommunal grunn med klausul om at en viss andel av boligene skal være rimelige og forbeholdes førstegangskjøpere.
- ✓ Samarbeid mellom kommunen, kommunalt tomteselskap og Husbanken der en har valgt ut en målgruppe som oppfyller kriteriene for startlån. Det inngås samarbeid med boligutbygger som planlegger og bygger boligene ut fra gitte kriterier på størrelse og kvadratmeterpris. Kommunen har tilbakekjøpsrett de tre første årene (klausulering).
- ✓ Leie til eie-modell i samarbeid mellom kommune, boligbyggelag og Husbanken der kommunen tilbyr tomt for utbygging.
- ✓ Etablererboliger i samarbeid mellom kommunen, boligbyggelag og private.
- ✓ Utvikling av kommunale tomter som selges til selvkost.

VIRKEMIDLER FOR BÆREKRAFTIG INKLUDERING AV DEN «TREDJE BOLIGSEKTOR»

Den tredje sektor er den delen av befolkningen som har problemer med å skaffe seg en egnet bolig på det regulære markedsstyrte boligmarkedet og som faller utenfor det kommunalt disponerte boligmarkedet med utleieboliger for vanskeligstilte.

Kommunen har mulighet til å bidra til en mer sosialt bærekraftig by gjennom en mer inkluderende boligpolitikk – med bruk av både juridiske, økonomiske og strategiske virkemidler:

Juridiske virkemidler, bl.a.:

- ✓ Forankring av mål og ambisjoner for samfunnsutvikling, boligbygging og bærekraft i kommuneplanens samfunnsdel, med operasjonalisering i bestemmelse i arealdelen.
- ✓ Benytte de muligheter som ligger i Plan- og bygningsloven ved reguleringsplanlegging, bruk av utbyggingsavtaler, ekspropriasjon og urbant jordskifte.
- ✓ Bruke Lov om kommunal forkjøpsrett for å skaffe eller opprettholde utleieboliger og oppnå målet om sikre, stabile bomiljøer, en variert befolkningssammensetning og sosial utjevning mellom ulike områder.
- ✓ Se på muligheter i Husleieloven for å styrke leietakernes rettigheter - minimum leieperiode og oppsigelsesvern.

Økonomiske virkemidler, bl.a.:

- ✓ Aktiv bruk av Husbankens støtte- og låneordninger.
- ✓ Foreslå skattemessige insentiver som kan bidra til flere og rimeligere boliger.

Strategiske virkemidler, bl.a.:

- ✓ Strategisk grunneierposisjonering: Igangsette prosjekter på kommunal grunn. Salg og bortfeste av kommunal eiendom for å fremme boligstrategisk mål. Kjøp av eiendom for å kunne bruke grunneierposisjonen.
- ✓ Aktiv og metodisk bruk av tilvisningsavtaler. Bruke disse for en bredere målgruppe.

PLANGRUNNLAG

FØRINGER FOR PLANLEGGING

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023

Forventningene omhandler planlegging som verktøy for helhetlig og bærekraftig utvikling, vekstkraftige regioner og lokalsamfunn i hele landet, bærekraftig areal- og transportutvikling, samt byer og tettsteder der det er godt å bo og leve.

Det skal legges til rette for vekst og utvikling i kompakte og klart avgrensede byområder gjennom regionale bolig-, areal- og transportplaner – med fastsetting av regionalt utbyggingsmønster, senterstruktur og hovedtrekk i transportsystemet.

Byer og tettsteder der det er godt å leve, skal kjennetegnes ved at de er åpne og inkluderende, trygge og helsefremmende, har omgivelser med kvalitet og levende sentrumsområder. Forventninger vs. bolig:

- ✓ Boliger lokaliseres i eller tett på sentrum.
- ✓ Kommunene legger vekt på samarbeid med private aktører og innbyggere.
- ✓ Kommunenes boligpolitikk og boligplanlegging er en integrert del av kommunenes strategi for samfunns- og arealutvikling. Den legger til rette for en variert befolkningsstruktur gjennom god tilgang på boligtomter som grunnlag for tilstrekkelig, variert og sosial boligbygging.
- ✓ Kommunene tar boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen gjennom krav til boligstørrelse og nærområder, og ved å regulere nok boligtomter.
- ✓ Kommunene legger til rett for leie-til-eie løsninger for vanskeligstilte i boligmarkedet.
- ✓ Kommunene planlegger for et tilbud av tilrettelagte boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.
- ✓ Kommuner har en aktiv og helhetlig tilnærming til utvikling av aldersvennlige kommuner.
- ✓ Kommunene ivaretar barn og unges interesser gjennom en samfunns- og arealplanlegging som skaper trygge, attraktive og aktivitetsfremmende by- og bomiljø.
- ✓ Kommunene sikrer trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning.

Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland

Bosettingsattraktivitet forklares i planen med faktorene: samlet tilbud av goder (ameniteter), bygninger og arealer, omdømme og identitet/lokal kultur.

I forhold til Bolig og bokvalitet trekker den regionale planen opp følgende:

- ✓ Hovedmål: Kommunene tilrettelegger for et attraktivt og bærekraftig boligtilbud i alle livets faser.
- ✓ Delmål – 1: Å få bygd flere boliger innenfor den indre sentrumssonen og innenfor gangavstand til sentrum for å styrke tilbudene der og bidra til et mer levende sentrum, og for å redusere transportbehovet og bidra til en mindre bilbasert hverdag.
- ✓ Delmål – 2: Å få realisert flest mulig tilgjengelige leiligheter og annen konsentrert boligbebyggelse i sentrum og sentrumsnært som svarer på den demografiske utviklingen, og som skaper en nødvendig dynamikk i boligmarkedet.

Kommunene har hatt varierende fokus på boligspørsmålet. I hovedsak har kommunens rolle vært i form av å ivareta boligsosiale forpliktelser og som forvalter av plan- og bygningsloven. Bør framover ta mer ansvar når det gjelder boligbygging og medvirke til en boligutvikling med nødvendig differensiering av type, pris og lokalisering av bolig som dekker innbyggernes behov.

Planen inneholder en oversikt over virkemidler som kommunene bør vurdere for Bolig og bokvalitet. Denne er lagt inn i delen Virkemidler i dette plandokumentet.

Regional strategi for utvikling av framtidens bomiljø og lokalsamfunn i Gjøvikregionen

Gjøvikregionmodellen skal erstatte den tradisjonelle boligutbyggingen av eneboliger, rekkehus og blokkleiligheter med en mer helhetlig utbygging av moderne bosamfunn som kjennetegnes av høy kvalitet. Den bygger som utgangspunkt på følgende sentrale moment:

1. Gode fellesskap i moderne bosamfunn der alle generasjoner bor om hverandre
– *moderne klyngetun er bilde på idégrunnlaget.*
2. Bomiljø der beboerne har gode fellesskap, og kan hjelpe hverandre
– *gir en merverdi i form av sosial kontakt, livskvalitet og folkehelse.*
3. Boligområdene har gode møte- og oppholdsplasser
– *som bygger på de fysiske forutsetningene på stedet, livet i og mellom husa.*
4. Planløsninger og infrastruktur er tilpassa alle generasjoner og ulike funksjonsnivå
– *med tilgang på fellesrom/ fellesfunksjoner, gjesterom og velferdsteknologi (smarthus),*
– *mindre private areal og mer fellesareal og deling.*
5. Forholdet mellom beboerne er kjennetegna av frivillighet
– *der fellesgoder, hjelpsomhet og delingsøkonomi står sentralt.*

Strategier for byer, bydeler og tettsteder:

- ✓ Etablering av «klyngetun»: beboerne har inngang til sitt hus eller leilighet over et felles areal eller gjennom et felles rom – som da vil være den naturlige møteplassen for beboerne. Det betyr at løsninger må kunne utvikles for blokker så vel som for småhus og eneboliger, for eksisterende bygg så vel som for nybygg.
- ✓ Nødvendige tjenestetilbud være tilgjengelig, slik som butikker, fritids- og kulturtilbud og kollektivtilbud. Utgangspunktet for å utvikle lokale sentrum eller bydeler. Eksempel er skoler, barnehager, omsorgssentre og annen tjenesteyting. Her kan lokaler og uterom tjene som møteplass for lokalsamfunnet.

Strategier for grender:

- ✓ Gjeninnføre klyngetunet, men i moderne versjoner. Beboerne har inngang til sitt eget hus eller leilighet gjennom et felles areal eller et felles rom. Den desentraliserte bosettingsstrukturen vil på denne måten ivaretas av husklynger utover på bygda til erstatning for spredtliggende eneboliger som er typisk for dagens bosetting.
- ✓ Tilrettelegging av kollektivtransport og felleskjøring i privat regi for tilgang til de forskjellige tjenestetilbud. Både kommunale og private bygg utgangspunkt for å utvikle møteplasser.

Kommuneplanen for Gjøvik kommune

Samfunnsdelen

HOVEDPRIORITERINGER – PLANGREP:

- ✓ **Gjøvik skal bli mer by:** Sentrum skal fortettes med kvalitet, med bygging av flere boenheter – med nok boliger av riktig type, til riktig pris og på riktig sted - i forhold til det lokale og regionale boligmarkedet. Og utvikling av bomiljøene bør framover skje med av økt tilrettelegging av fellesskapsløsninger, med møteplasser i lokalmiljøet - der generasjonene kan bo om hverandre og ha mulighet for kontakt og frivillig hjelpe hverandre. Dette, sammen med bedre tilgang til tjenester og bruk av velferdsteknologi, skal gi bedre folkehelse og gjøre at folk bor lenger hjemme. Ref. Connected Living.
- ✓ **Gjøvik skal være en attraktiv universitetsby:** Kommune skal legge til rette for at arbeidstakere og studentene velger Gjøvik som sted for å bosette seg. Videre planlegging og utbygging av Gjøvik by skal legge til rette for flere studentboliger.
- ✓ **Gjøvik skal drive offensiv næringsutvikling:** En eventuell etablering av hovedsykehus i nærheten av Mjøsa vil kreve planlegging og tilrettelegging – bl.a. ny lokal boligbygging, særlig i Biriområdet.
- ✓ **Gjøvik skal være ledende miljø- og klimakommune:** Energibruken i alle bygg skal reduseres og nye offentlige bygg skal bygges som passivhus.
- ✓ **Gjøvik skal ha velferd, trygghet og livskvalitet:** Det skal være godt å bo og leve i kommunen.

Utvikling av Gjøvik som by og regionsenter skal kjennetegnes ved at flere skal kjenne til, flytte til og bo eller arbeide i Gjøvik. Strategier for målrettet innsats for denne målsetningen:

- ✓ Fortette, transformere og urbanisere sentrum – med etablering av botilbud som dekker befolkningens behov, med uteområder, fellesskapsløsninger og grønne kvaliteter i kontakt med Mjøsa.
- ✓ Prioritere og realisere sentrumstiltak gjennom forpliktende og organisert samarbeid mellom private næringsinteresser, utbyggere, kommunen og andre offentlige myndigheter.

LANGSIKTIGE AREALSTRATEGIER:

Gjøvik skal bli mer by:

1. Styrke by-, bydelssentre og lokalsentre - ved å

- ✓ legge til rette for bynære boligområder,
- ✓ legge særlig til rette for boligbygging for unge og nyetablerere,
- ✓ legge til rette for og prioritere utbygging av studentboliger i sentrumskjernen,
- ✓ legge til rette for hensiktsmessig variasjon i boligtilbud – med ulike leilighetstyper- og størrelser,

- ✓ vurdere utbyggingsprosjekter i samsvar med prinsippene i den regionale strategien for moderne bosamfunn - Connected Living (fellesskapsløsninger, velferdsteknologi, universell utforming).
2. Fortette sentrum og bydelssentre med kvalitet - ved å
 - ✓ bygge sentrum "innover" med fortetting og utfylling av ledige arealer for å skape «1000-metersbyen»,
 - ✓ kreve høy arealutnyttelse og åpne for høyere bygg i sentrumskjernen.
 - ✓ kunne tilby private utbyggere, gjennom utbyggingsavtaler, muligheten til å løse krav til lek- og uteoppholdsarealer utenfor egen tomt, på nærliggende kommunal grunn i byrom og parker,
 - ✓ kunne tilby private utbyggere at krav til parkering kan løses utenfor egen tomt på nærliggende parkeringsanlegg som skal bygges i samsvar med by- og parkeringsstrategi,
 - ✓ åpne for transformasjon fra næringsbebyggelse til boligbebyggelse i attraktive og sentrumsnære områder som for eksempel Rambekk,
 3. Knytte sentrum, Hunnselva og Mjøsa bedre sammen - ved å
 - ✓ utvikle og bygge ut Mjøsstranda/Huntonstranda som en del av sentrum,
 4. Ha attraktivt tomtealternativ for nytt storsykehus - ved å
 - ✓ legge til rette tomtealternativ i kommunen som løsning for et storsykehus ved Mjøsbrua – eventuelt i Gjøvik by, med mulig tilknytning til NTNU, om det åpnes for ny vurdering av et byalternativ,
 - ✓ vektlegge boligbygging og næringsutvikling i Biriområdet.

Gjøvik skal være en attraktiv universitetsby:

3. Planlegge og bygge ut Gjøvik by med studentboliger, kultur og fritidsaktiviteter - ved å
 - ✓ bidra til å bygge studentboligblokker med gode uteoppholdsarealer i Røverdalen og som knytter Campus tettere sammen med sentrum, og studentene tettere sammen med den øvrige befolkningen i Gjøvik,
 - ✓ legge til rette for at SIT på sikt kan bygge flere studentboliger i sentrum,
 - ✓ legge til rette for å bygge nye private studentboliger i sentrum som gjør det attraktivt for studentene å ta i bruk byen.

Gjøvik skal drive offensiv næringsutvikling:

2. Bidra til transformasjon/fortetting av eksisterende næringsområder - ved å
 - ✓ transformere tradisjonelle næringsområder til kombinerte områder med bolig/ulike typer næringsvirksomhet som for eksempel Mustad og Rambekk.

Gjøvik skal være ledende miljø- og klimakommune:

2. Øke bruken av fornybar energi - ved å
 - ✓ fortette sentrum og legge til rette for videre utbygging av fjernvarmenettet,
 - ✓ innføre bestemmelser i kommuneplanens arealdel om tilknytningsplikt til fjernvarme i Gjøvik.
4. Bevare viktig grønnstruktur, friluftsområder og landskapstrekk - ved å
 - ✓ ha en byvekstgrense som sikrer gjennomgående grønnstruktur mellom åsen og sentrum, hindrer spredning av byen og nedbygging av dyrka mark,
 - ✓ hindre plassering av bebyggelse så høyt oppe i åsene at silhuetten blir brutt,

Gjøvik skal ha velferd, trygghet og livskvalitet:

2. Satse på videre utvikling av eksisterende tettsteder og bydelssentre - ved å
 - ✓ stimulere til å fortette eksisterende boområder og/eller legge til rette og bygge ut nye felt inntil eksisterende tettstedsbebyggelse,
 - ✓ sette i gang og gjennomføre egne stedsutviklingsprosjekter for Hunndalen, Biri og Snertingdal

Arealdelen

PLANBESKRIVELSE:

Boligbebyggelse:

Store deler av utbyggingsområdene er i privat eie, og kommunen har begrenset mulighet og kapasitet til å styre realiseringen av slike utbyggingsområder. Gjøvik kommune har enkelte egne boligområder som vi kan utvikle, men disse utgjør kun en mindre del av arealreservene til boligformål. Tilbudet i markedet styres i stor grad av de private utbyggernes prioriteringer ut i fra etterspørsel og lønnsomhet, samt egen kapasitet. Slike forhold tilsier at kommuneplanens arealdel må ha en viss overkapasitet på utbyggingsareal slik at det reelle utbyggingsbehovet lar seg realisere kontinuerlig gjennom detaljreguleringsplaner.

I gjeldende kommuneplan og reguleringsplan er det tomtereserver og planer som gir et samlet potensiale på utbygging av ca. 5000 boenheter. I tillegg er det potensiale for ytterligere fortettingsprosjekter spesielt i Gjøvik sentrum, men også i Hunndalen sentrum, Biri sentrum og Snertingdal sentrum.

Mål:

- ✓ Gjøvik skal ha et variert og attraktivt boligtilbud, med tilstrekkelig avsatte boligarealer til å dekke behovet/etterspørselen.
- ✓ Boligområder i eller i nær tilknytning til sentrum bør ha høy utnyttelse, og det skal legges vekt på fortetting med kvalitet.
- ✓ Områder med lav utnyttelse i, og i nærheten av Gjøvik sentrum og tettstedene, bør omformes slik at de blir utnyttet bedre, samtidig som egenarten i områdene blir opprettholdt.
- ✓ I tettstedene skal vi stimulere til ny bosetting som fortetting i eksisterende boligområder og/eller i nye felt inntil eksisterende tettstedsbebyggelse.
- ✓ Legge til rette for en viss spredt boligbygging i bygdene.
- ✓ Nær byen og tettstedene skal holdningen til spredt utbygging være strengere.
- ✓ Boligprosjekter skal ha ulike boligtyper og leilighetsstørrelser slik at det blir bomiljøer med god blanding av beboere i ulike livsfaser.

Det er lagt inn en begrenset størrelse nye arealer til boligformål i planen, og disse følger opp de langsiktige arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel. Er prioritert inn nye boligarealer på Biri, der det er behov for å styrke planreserven for boliger. Det er potensiale for å fortette Biri sentrum med å bygge ut leiligheter, og det er behov for et mer variert boligtilbud på Biri.

Bybebyggelse:

Bybebyggelse utgjør ytre sentrumssone, og omkranser indre sentrumssone som er angitt med sentrumsformål i plankartet. Formålet omfatter områder av ulike karakter, men er områder som skal ha bymessig karakter. Områdene på Huntonstranda/Mjøsstranda er viktige byutviklingsområder med stort potensiale for transformasjon. Omfatter også tradisjonell kvartalsbebyggelse som omkranser den indre sentrumskjernen med sentrumsformål.

LNF-areal for spredt boligbebyggelse:

Mål:

- ✓ Opprettholde folketallet i grendene ved hjelp av en viss mengde spredt boligutbygging i grendene.

GENERELLE BESTEMMELSER:

Utbyggingsavtaler:

For de områdene hvor utbyggingsavtale er en forutsetning, skal muligheten for å få inngått slik avtale avklares ved oppstart av planarbeidet.

Rekkefølgekrav:

Rekkefølgebestemmelsene skal sikre de kvalitetene som er nødvendig for å oppfylle overordnede mål. Nødvendige rekkefølgekrav skal være innarbeidet i reguleringsplan, og sikre utbygging av nødvendig infrastruktur.

Før kommunen kan gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger i nye byggeområder skal felles leke- og uteoppholdsareal og gang- og sykkelveger være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

Universell utforming:

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet og høy brukskvalitet for alle befolkningsgrupper uavhengig av funksjonsevne og alder

Barn og unge:

Ved regulering til boliger i nye byggeområder eller fortetting i eksisterende byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode felles uteoppholdsplasser som er brukbare og gir gode aktivitetsmuligheter for alle. Ved etablering av nye boligområder skal det i reguleringsplan vises sikker adkomst til leke- og aktivitetsområder, og til skole.

Uteoppholdsareal og lekeplasser:

Når man regulerer til boliger i nye byggeområder eller fortetting i bestående skal det være gode felles- og private uteoppholdsplasser og lekemuligheter tilgjengelig for alle.

Energi og klima:

Bruk av tre som byggemateriale skal prioriteres. Alle kommunale bygg skal minimum bygges i passivhusstandard.

Byform:

Kvartalsstrukturen, byrom, små møteplasser, parker og offentlig tilgang til Mjøsa og Hunnselva skal være grunnleggende prinsipper for bystrukturen. Sentrumskjernen skal fortettes med høy arealutnyttelse.

Trafikksikkerhet:

Det skal være trafikksikker skoleveg til nye boligområder. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL:

Bokvalitet og boligsammensetning:

I reguleringsplaner skal det legges vekt tilrettelegging for varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av boligsammensetningen i nærområdet. Variasjon i boligsammensetningen skal bidra til at ulike grupper i befolkningen kan bo i samme område i et variert og spennende bomiljø.

Reguleringsplaner skal sikre en variert sammensetting av boligtyper og leilighetsstørrelser for å få til et variert bomiljø med ulike aldersgrupper og husholdningstyper. For å tilrettelegge for barnefamilier i prosjekter med leiligheter bør en andel av leilighetene på bakkeplan være store nok for slike husholdninger, samt ha direkte utgang til uteoppholdsareal på bakkeplan.

I reguleringsplaner skal det vurderes om prinsipper fra den regionale strategien for utvikling av fremtidas bomiljø og lokalsamfunn «Connected living» kan innarbeides i tiltaket:

- ✓ Gode fellesskap i moderne bosamfunn der alle generasjoner bor om hverandre.
- ✓ Bomiljø der beboerne har gode fellesskap og kan hjelpe hverandre slik at det gir en merverdi i form av sosial kontakt, livskvalitet og folkehelse.
- ✓ Boområdene skal ha gode møte- og oppholdsplasser som bygger på de fysiske forutsetningene på stedet – livet i og mellom husene.
- ✓ Planløsninger og infrastruktur er tilpasset alle generasjoner og ulike funksjonsnivå med tilgang til fellesrom/fellesfunksjoner, gjesterom og moderne velferdsteknologi. Mindre private areal og mer fellesareal og deling.
- ✓ Forholdet mellom beboerne er kjennetegnet av frivillighet der fellesgoder, hjelpsomhet og delingsøkonomi står sentralt.

Boligbebyggelse:

Med småhusbebyggelse menes eneboliger og vertikal- eller horisontaldelte tomannsboliger.

Nærområdets landskap/terreng, grønt drag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse, og ved fradeling av eiendommer.

Byggehøyder for frittliggende småhusbebyggelse skal ikke medføre at bygningen fremstår som avvikende i forhold til den omkringliggende bebyggelsen.

Det kreves særskilt tillatelse fra kommunen til å etablere eller endre bruk av eksisterende boliger i småhusbebyggelsen til å disponeres til hybelutleie. Bestemmelsen omhandler småhusområdene, og det skilles ikke på om boenhetene er godkjent som eneboliger eller to-, tre-, eller firemannsboliger. Endringer av boligen som omfatter inntil to hybler utløser ikke søknadsplikt.

Bybebyggelse:

Områder for bybebyggelse er ytre sentrumssone, og omkranser sentrumsformålet i Gjøvik sentrum. Innenfor formålet kan det tillates bolig,

Spredt bebyggelse i LNF-område:

Områder hvor spredt boligbebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvis søknader er avsatt som områder for spredt boligbebyggelse i LNF-område i plankartet. Utforming av bygninger som volum, farge og materialbruk skal ivareta hensyn til lokal byggeskikk.

Kommunale sektorplaner, strategidokumenter og programmer

I dette vedlegget er det valgt å peke på punkter i to gjeldende plandokumenter – hvor oppfølging er av strategisk betydning for utvikling av Gjøvik som universitetsby og for å møte de utfordringer og muligheter som framover vil prege kommunens prioritering av ressurser til håndtering av eldrebølgen når det gjelder bolig og tjenester. Flere andre kommunale plan- og strategidokumenter foreligger, men gjengis ikke her.

Plan for utvikling av Gjøvik som universitets og studentby

Byutvikling:

Kommunen skal legge stor vekt på utviklingen av Gjøvik som studentby i all regulering og utbygging i byområdet. Det skal legges til rette for flere studentboliger. Disse kan være et godt egnet utnyttelsesformål for fortetting og utfylling av ledige arealer i sentrum. Kartlegging av studentenes egne bostedsønsker og målrettet prioritering og tilrettelegging for studentboliger i forhold til disse er viktig. Studentsamskipnaden er en viktig samarbeidsaktør og bidragsyter.

Bolig :

Er et prioritert innsatsområde. Aktuelle tema er lokalisering og utbygging av studentboliger, utleiemarked studenthybler, boligtilbud for ansatte eller engasjementer m.m.:

- ✓ Kommune vil arbeide aktivt for at antallet studentboliger økes – og vil legge til rette for at studentsamskipnaden kan bygge flere boliger og at private utbyggere kan bidra til å dekke behovet. God tilgang til boliger for internasjonale gjesteforelesere er også viktig.
- ✓ Antall studentboliger må vurderes ut ifra hvordan boligmarkedet totalt sett er. Mål for dekningsgrad av studentboliger i Norge er på 20 % - et mål Sit vil arbeide for å holde.
- ✓ Det er viktig at studentboligene bygges nær – gjerne i gangavstand – til Campus, og helst med god kontakt med Gjøvik sentrum. Flere studenter bosatt i eller nær sentrum vil kunne bidra til ønsket om utvikling av mer «liv» i byen.
- ✓ Kommunen vil gjennomgå regelverket for etablering av studenthybler i privatboliger slik at hyblene er trygge å bo i. Reguleringsplanene vil bli gjennomgått slik at omgjøring av bolighus til hybelhus skjer i henhold til krav, forskrifter og bestemmelser.

Helse og omsorgsplanen

Hovedutfordringen framover er økt etterspørsel etter tjenester innenfor begrensede økonomiske rammer. Denne situasjonen vil kreve omstillinger. Det må implementeres en framtidsrettet boligpolitikk som legger til rette for å kunne bo hjemme lengst mulig. I dette ligger at en ønsker å satse på egen bolig – opprinnelig bolig eller omsorgsbolig – som boform framfor institusjon. Når bruker bor i egen bolig, bruker kommunen kun ressurser til tjenester, ikke til bo-funksjonen.

I kommunens kvalitetsstandard for omsorgsboliger heter det at langvarige behov for trygghet og omsorg ivaretas i omsorgsbolig, da gjerne i bokollektive løsninger for de med størst omsorgsbehov. Det tilstrebes at beboere i omsorgsbolig får tilpasset tjenestetilbudet i boligen livet ut.

Programmet Bolig for velferd – Boligsosialt arbeid

Hovedmål

- 1. Alle skal ha et godt sted å bo.**

Strategier:

1. Vanskeligstilte som er i en overgangsfase sikres en varig bolig.
2. Ingen skal bo i midlertidig botilbud i mer enn tre måneder.

3. Ingen barnefamilier eller unge skal tilbringe tid i midlertidig bolig.
4. Rask bosetting av flyktninger.
5. Det utvikles et variert tilbud av egnede boliger i kommunene.
6. Utleieboliger skal være av god kvalitet i et godt bomiljø.
7. Vanskeligstilte får veiledning om det private leiemarkedet.
8. Vanskeligstilte får hjelp til å kjøpe bolig.
9. Vanskeligstilte som bor i eid bolig skal ha en god og trygg bosituasjon.

Hovedmål:

2. **Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet.**

Strategier:

10. Kommunene har internkontrollsystemer for husstander som står i fare for å bli kastet ut av boligen.
11. Alle med behov skal motta tilstrekkelig med tjenester til å opprettholde en trygg og god bosituasjon.

Hovedmål:

3. **Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv.**

Strategier:

12. Det boligsosiale arbeidet er kunnskapsbasert og godt organisert på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer.
13. Boligtilbud og tjenester utvikles i dialog med brukerne.
14. Innovasjon og utvikling av det boligsosiale arbeidet gjøres i samarbeid og samhandling mellom ulike involverte aktører.
15. Kommunene ta boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen. Kommunene planlegger for mange nok boliger, og boliger og nærmiljø av god kvalitet.

Følges opp med årlige aktivitetsplaner, med konkretisering av årlig aktivitet, resultatmål og ansvarlig.

KUNNSKAPSGRUNNLAG - OVERSIKT OG ANALYSE

Bolig og boligsosial analyse 2017

Den Bolig og boligsosiale analyse og virkemiddeloversikt som ble lagt fram i 2017 inneholder en sammenstilling av statistikk om bolig og boligmarkedet fra ulike kilder – bl.a. det som ble utarbeidet i forbindelse med Regional plan for attraktive byer og tettsteder. Det vises til dette dokumentet for oversikt.

Til framleggingen av Boligstrategisk plan for Gjøvik kommune ble datagrunnlaget oppdatert:

Oppdaterte nøkkeltall og utviklingstrekk 2019

Prognosesenteret gjennomførte sommeren en oppdatering og ny vurdering av deler av datagrunnlaget som ble lagt fram i 2017. Sammenstilling av oppsummeringer og konklusjoner:

Oppsummering av nøkkeltall – regionalt:

- Det er over 36 300 boliger, hvorav 43 % er i Gjøvik. 68 % av boligmassen er eneboliger, 14 % er leiligheter. Gjøvik har høyest andel leiligheter (24 %) - de øvrige kommunene 5-8 %.

- Totalt flyttevolum (internflyttinger + tilflyttinger) på nesten 43 600 personer i perioden 2014-2018, med over 20 000 tilflyttinger og over 18 500 fraflyttinger. Gjøvik hadde størst nettotilflytting på over 1 000 personer.
- Kjøpskapasitetene per person (median) varierer fra 1,6 mill. kr for Søndre- og Nordre Land, 1,8 mill. kr, for Østre- og Vestre Toten, og over 2,2 mill. kr for Gjøvik.
- Median boligverdi er 1,5 mill. kr for Søndre- og Nordre Land, 2 mill. kr for Vestre Toten, 2,4 mill. kr for Østre Toten og 2,7 mill. kr for Gjøvik. Eneboligverdien varierer fra 1,6 mill. kr til 3,2 mill. kr.

Oppsummering av nøkkeltall – Gjøvik kommune:

- Det er over 15 700 boliger. Over halvparten (54 %) er eneboliger.
- 70 % av boligene i Gjøvik blir bebodd av eieren, mens 30 % blir bebodd av andre – og kategoriseres som leier. Sentrum har flest leieboliger, 57 %.
- Det er nesten 14 500 husholdninger, som tilsvarer 2,07 personer per husholdning. Finner flest husholdninger i aldersgruppene 45-54 år og 55-64 år (fordelt etter eldste person).
- De største flyttestrømmene i Gjøvik i 2018 gikk til/fra: Oslo (+220, -275), Vestre Toten (+212, -224), Østre Toten (+148, -197) og utlandet (+203, -134).
- Median boligverdien i Gjøvik er 2,7 mill. kr - med 3,2 mill. kr for enebolig, 2,7 mill. kr for småhus og 2,0 mill. kr for leilighet. Høyest eneboligverdi finner vi i Sentrum (6,3 mill. kr) og lavest eneboligverdi finner vi i Snertingdal (1,8 mill.). Høyest leilighetsverdi finner vi i Kirkeby og Viken-Gjøvikjordet (2,5 mill. kr).
- Kjøpskapasiteten per person er på 2,2 mill. kr. Vi finner høyest kjøpskapasitet i Fredheim (3,2 mill. kr) og lavest i Sentrum (1,7 mill. kr).
- Boligbehovet i Gjøvik er beregnet til 200 boliger per år neste 5 år ved middels nasjonal vekst. I perioden 6-10 år er boligbehovet beregnet til i overkant av 160 boliger.
- Boligpreferansen i befolkningen er beregnet til 39 % leilighet, 34 % enebolig – med en bolig på 90-129 m² og med 2 soverom. Hele 45 % vet ikke om de ønsker ny eller brukt bolig.
- Det ble totalt bygget 219 boliger i Gjøvik i 2018. Det forventes at igangsettingen går ned til rundt 130 boliger årlig i prognoseperioden 2019-2021.

Konklusjoner:

- Det er behov for å bygge over 200 boliger i Gjøvik hvert år de neste 5 årene. I påfølgende 5 årsperiode vil behovet ligge på omtrent 160 boliger årlig.
- En stor del av boligbehovet vil genereres av den økende andelen eldre husholdninger. Ved å bygge leiligheter tilpasset den godt voksne boligkjøperen vil de eldre få en boform de ønsker og har behov for, og dette vil igjen bidra til å frigjøre eksisterende eneboliger til barnefamiliene som trenger større boliger. Tilrettelegging for bygging av leiligheter vil således være det viktigste og riktige virkemiddelet for å skape dynamikk og sirkulasjon i markedet.
- Utvikling av sentrumsnære leilighetsprosjekter vil bidra til å tilgjengelig gjøre brukte boliger med lavere pris til de mindre kjøpesterke boligkjøperne. Dette er spesielt viktig i områder med lave bruktboligpriser, da det i disse områdene er ekstra stor differanse mellom prisene på nye og brukte boliger. Forklaringen til dette er at byggekostnadene er relativt like, mens bruktboligprisene varierer mye mellom høy- og lavprisområdene.
- Det er viktig med fortsatt fokus på fortetting i sentrumsområder/knutepunktene for å tilpasse boligmarkedet i retning av høyere tilbud av leiligheter og stimulere til boligsirkulasjon. Da vil også de med lavere kjøpekraft få tilgang til brukte og rimeligere boliger.

HENVISNINGER

Henvisning til dokumenter med utdypende vurderinger, presentasjoner av aktuelt kunnskapsgrunnlag og utredninger som er benyttet som underlag for plandokumentet:

- ✓ **Saksframlegg Gjøvik kommune, 2016-2019**, med en rekke notater og vedleggs dokumenter som er benyttet som underlag i planarbeidet. (*...flere er tatt inn under*)
- ✓ **Bolig og boligsosial analyse og virkemiddeloversikt**, Gjøvik kommune mars 2017
- ✓ **Oppdatert datagrunnlag for Gjøvik og Gjøvikregionen**, Prognosesenteret august 2019
- ✓ **Fornyet strategi for boligmarkedet**, Departementene 2018
- ✓ **Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør**, Asplan Viak for KS FoU 2018
- ✓ **Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk**, Oslo kommune 2019
- ✓ **Presentasjonsbrosjyre for konseptet Connected Living**, GOBB m.fl.
- ✓ **Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging**, Regjeringen mai 2019
- ✓ **Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland**, juni 2016
- ✓ **Regional strategi for utvikling av framtidens bomiljø og lokalsamfunn**, Gjøvikregionen 2017
- ✓ **Kommuneplanen for Gjøvik – samfunnsdelen**, mars 2018
- ✓ **Kommuneplanen for Gjøvik – høringsutkast arealdel**, juli 2019
- ✓ **Plan for utvikling av Gjøvik som universitets- og studentby**, april 2016
- ✓ **Helse- og omsorgsplanen for Gjøvik kommune**, oppdatert 2016
- ✓ **Handlingsplan for Husbankens by- og tettstedsprogram – Bolig for velferd i Gjøvik 2016-2020**

Ut over disse kan en finne en rekke andre kilder og dokumenter som kunne vært listet opp og utnyttet.