

"Det kommer an på øynene som ser..."
Forskjeller i byggepreferanser mellom
eiendomsutviklere, meglere og den kommunale
planleggingen av boligbygging på Østre Toten.

"In the eye of the beholder..."
Differences in building preferences between real
estate developers, brokers and the municipality
planning authority in Østre Toten, Norway

Einar Nordengen

Forord

Denne oppgaven markerer slutten på mastergradsstudiet i eiendomsutvikling ved Universitet for miljø- og biovitenskap. Oppgavens omfang er på 30 studiepoeng. At jeg så langt skulle ende opp som eiendomsutvikler så jeg ikke for meg da jeg gikk i gang med økonomiutdanningen ved Høgskolen på Gjøvik for fem år siden. Jeg er imidlertid veldig glad for det valget jeg har tatt. Det har vært lærerikt og åpnet nye horisonter.

Jeg vil benytte anledningen for å takke intervjuobjektene for deres velvilje til å stille opp. Uten deres hjelp hadde ikke denne oppgaven latt seg gjennomføre. I tillegg fortjener Håvard Steinsholt en stor takk for konstruktiv og grundig veiledning.

Til slutt vil jeg nevne min far, som døde noen få måneder før jeg skulle begynne på studiene ved UMB. Det var han som vekket min interesse for forholdene på Toten denne oppgaven tar utgangspunkt i. Han var en flott far det er vanskelig å fylle skoene etter. Jeg savner de gode diskusjonene og hans tilstedeværelse.

Denne oppgaven tilegnes far.

Ås, 10.05.2012

Einar Nordengen

Sammendrag

Dagens boligbygging skjer i et samspill mellom private eiendomsutviklere og kommunen. Kommunen legger til grunn prinsipper for arealbruk og lokalpolitiske vurderinger. Det er imidlertid private eiendomsutviklere som i stor grad står for den faktiske boligbyggingen. Dermed blir det et avhengighetsforhold mellom disse kreftene. Kommunen er avhengig av eiendomsutviklerne for å nå sine mål om boligbygging, mens eiendomsutviklerne på sin side er avhengig av kommunens godkjenning for å realisere sine planer.

Problemstillingen i oppgaven er hvorvidt det er forskjeller i synet på hvor, og hva som skal bygges, avhengig av om det er kommunen eller en utvikler som vurderer det. I tillegg til disse to gruppene er preferanser i bruktboligmarkedet kartlagt. Som case for disse undersøkelsene er Østre Toten kommunen valgt. Fremgangsmåten er i hovedsak semistrukturerte intervjuer, supplert med informasjon fra kommunale dokumenter og avisoppslag.

Dette datamaterialet gir grunnlag for å antyde at det er forskjellig syn på boligbyggingen. Det ser imidlertid ikke ut til at dette er hovedforklaringen på hvorfor boligbyggingen tilsynelatende er lav. Det blir i intervjuene fortalt at nasjonale føringer, forvaltet gjennom regionale myndigheter, legger store begrensninger på hva kommunen kan legge inn i de kommunale planer med hensyn på utbygging. Det blir derfor en viss forskjell på hva kommunen *vil* og hva den *kan*. Dette forårsaker sannsynligvis store utfordringer og hindrer kommunen å legge til rette for de mest populære boligtypene. Ut over dette fører også lokalpolitiske ønsker om utviklingsmønster til ulike oppfatninger mellom kommunen og private utviklere om hvor boligbyggingen skal lokaliseres.

Masterarbeidet avdekker at disse forholdene trolig bidrar til en lavere byggeaktivitet enn det etterspørselen etter boliger skulle tilsi.

Abstract

The subject of this thesis is the relationship between the local public planning authority (municipality) and the private real estate development industry. In Norway, public planning decides location and types of development. For the last decades professionalized profit driven real estate industries build most projects. The two are dependent on each other: The private developers need approval for their projects, and the municipality needs the developers to fulfill the goals for new houses and new inhabitants.

The aim of this thesis is discuss how these two forces work together. Do public plan decisions and development policies match developers' market driven demands? The municipality of Østre Toten is used as a case: A rural district situated 120 km north of Oslo, the capital of Norway.

The study is based on semi-structured interviews with a municipal planner, local politicians, local property developers and property brokers. Newspaper articles and public planning documents are used as supplements.

The study discovers some mismatches as mentioned. It may seem like State and District land use policies overrules local political and local market preferences. Therefore there maybe a difference in what the municipalities want to build, and what they are allowed to build.

Apart from this, the two parties (private developers and the municipality) different interests may also lead to different views on where building should take place.

These factors may lead to lower activity in the housing market than the demand indicates.

Innholdsfortegnelse

FORORD	I
SAMMENDRAG	II
ABSTRACT	III
1. DEL	1
1.1 BAKGRUNN FOR OPPGAVEN	1
1.2 PROBLEMSTILLING	3
1.3 OPPBYGGING AV OPPGAVEN.....	3
1.4 FREMGANGSMÅTE.....	3
1.4.1 Presentasjon av intervjuobjektene.....	4
1.4.2 Refleksjoner rundt fremgangsmåten.....	5
1.5 TEORI.....	7
1.5.1 Arbeidsmodell	7
1.5.2 Aktørtypene i reguleringsprosessen.....	8
1.5.3 Opportunity Space Theory.....	9
1.5.4 Jordloven og politiske signaler	10
1.5.5 Plan og bygningsloven.....	11
1.5.6 NIBR Rapport "Spredt bosetting i sentraliseringens tid".....	12
1.6 FAKTA OM ØSTRE TOTEN KOMMUNE	13
1.6.1 Boligmarkedet i kommunen	16
1.6.2 Medias interesse for de aktuelle problemer.....	18
1.6.3 Gjeldene kommuneplan for Østre Toten og føringer til grunn for den.....	22
1.6.4 Revidering av kommunedelplanen for Kapp.....	24
1.6.5 Øvrige kommunale dokumenter	25
2. DEL, INTERVJUER	27
2.1 BOLIGPARTNER GJØVIK.....	27
2.2 TBA EIENDOM AS.....	29
2.3 NORDBOHUS GJØVIK	34
2.4 GÅRDBRUKER I TOTENVIKA.....	36
2.5 TERRA EIENDOMSMEGLING	38
2.6 PRIVATMEGLEREN GJØVIK	40
2.7 KOMMUNALSJEF FOR SAMFUNNSENHETEN.....	42
2.8 VARAORDFØRER (H).....	46
2.9 ORDFØRER (SP)	48
3. DEL, SAMMENFATTENDE DRØFTINGER	50
3.1 SVAR PÅ PROBLEMSTILLINGEN.....	51
3.1.1 Hva forskjellene går ut på og hvorfor de eksisterer.....	51
3.1.2 Hvilke problemer skaper de forskjellige synene?.....	56
3.1.3 Hvilke løsninger er det aktørene ser for seg?.....	57
3.2 FUNNENE FRA ØSTRE TOTEN SETT I EN STØRRE SAMMENHENG.....	59
3.3 EGNE VURDERINGER	60
LITTERATURLISTE	62

Figurliste

Figur 1, Arbeidsmodell	7
Figur 2, Aktørene i reguleringsprosessen	8
Figur 3, Opportunity SpaceTheory	9
Figur 4, Kart over Østre Toten kommune med informasjon om største tettsteder	15
Figur 5, Prosentvis fordeling av boligtyper i kommunen	16
Figur 6, Faksimile Oppland Arbeiderblad 21.02.2008	19
Figur 7, Faksimile Oppland Arbeiderblad 29.03.2011	19
Figur 8, Faksimile Oppland Arbeiderblad 30.03 2011	19
Figur 9, Faksimile Oppland Arbeiderblad 01.04 2011	19

Tabelliste

Tabell 1, Gjennomsnittspriser for enebolig og leiligheter, fordelt på tettsted	16
Tabell 2, Sammendrag av intervjuer	50

Bildeliste

Bilde 1, Kulturlandskapet på Toten. Utsikt fra Sletta, mot Mjøsa	13
Bilde 2, Utsikt fra Sullestadfeltet mot Mjøsa	36
Bilde 3, Eksempel på bebyggelse Sullestadtunet	37

1. Del

1.1 *Bakgrunn for oppgaven*

Ingen kan bygge hva som helt, hvor som helst. Det å planlegge hvor husene skal lokaliseres og hva som skal bygges, skjer i et samspill mellom det offentlige og private utbyggere. Forholdet mellom det offentlige og private har i et historisk perspektiv vært i endring. Den offentlig planleggingen er redusert de siste 30 år. Parallelt med denne endringen har en markedsbasert privat utvikling økt i omfang (Børrud 2005). Tidligere sto kommunen selv sentralt både i den overordnede planleggingen og som den gjennomførende part. Dette har forandret seg. Kommunen har på mange måter gått fra å selv planlegge og realisere boliger, til å definere et sett med rammebetingelser som den private utviklingen kan operere i. I en slik virkelighet oppstår det et avhengighetsforhold. Kommunen er avhengig av private utviklere for å realisere boligbyggingen. Utviklerne på sin side er avhengig av kommunens godkjenninger for at prosjektene kan realiseres. Spenningsforholdet mellom planleggingen i offentlig regi og i privat regi er et område det er ønskelig at det forskes mer på (Sæterdal & Medalen 2003). Avhengighetsforholdet fører blant annet til at det offentlige må forholde seg til at planer som ikke er markedstilpassede, ikke gjennomføres (Sæterdal & Medalen 2003).

Med dette som utgangspunkt er synet på hvilken retning boligutviklingen skal ta interessante vurderinger å undersøke hos partene. Kommunen har gjerne overordnede prinsipper i arealpolitikken. For å realisere enkeltprosjekter er den imidlertid avhengig av at private utviklere vurderer det som attraktivt å utvikle dette området.

Utviklerbransjen vektlegger ikke nødvendigvis de samme momentene som kommunen når de vurderer hvor det bør bygges. Situasjonen som da oppstår er interessant å vurdere konsekvensene av. På hvilken måte vurderes boligmarkedet avhengig av øynene som ser?

For å belyse dette nærmere, brukes Østre Toten kommune som case i oppgaven. Også i denne kommunen preges boligutviklingen av private aktører. Det som i tillegg gjør Østre Toten interessant, er å undersøke hvor attraktivt det er å drive kommersiell

boligutvikling i en distriktskommune. Fra kommunen sin side har den satt seg mål om befolkningsvekst og tilflytting. For å legge til rette for dette, legger kommuneplanen opp til boligbygging i et gitt omfang. Kommunen ønsker med andre ord boligbygging velkommen, men hva og hvor ønsker eiendomsutviklerne å bygge? Og lar det seg bygge? Disse diskusjonene er blitt gjenstand for mye oppmerksomhet i media. *“Man flytter ikke til Toten for å bo urbant”* er noen svar fra kommunes innbyggere på strategien om å fortette. Kan ikke kommunen tilby et differensiert boligtilbud enn det bynære strøk har, er det en oppfatning om at det er få grunner til å flytte. Spørsmål om hvordan kjøperne stiller seg til det som blir bygget, blir med andre ord også viktig å få frem. Vil potensielle boligkjøpere ha det?

Summen av alle disse forholdene, (1) kommunens målsetninger, (2) utbyggerens ønsker og (3) kjøperens preferanser er de tre pilarene som utgjør denne oppgaven.

Opgaven er en overordnet beskrivelse av hvilke utfordringer som knytter seg til boligutvikling i kommunen og hvordan ulike aktører vurderer dette. Underveis i oppgaven beskrives enkelte utbygginger i kommunen konkret. Disse dekker imidlertid ikke den fulle aktiviteten i kommunen, hverken per dags dato, eller historisk. Fordi oppgaven beskriver eiendomsutviklingen på Toten i et overordnet perspektiv, vil det være flere temaer som nevnes, men som ikke fullt ut blir beskrevet. Oppgaven danner i så måte grunnlag for videre arbeid på mer detaljerte områder senere. Det kan nevnes:

- Vurdering av den offentlige planleggingen. Forholdet mellom ulike nivåer i planhierarkiet. Lokaldemokratiske utfordringer ved økt innsigelsesbruk.
- Utbyggerøkonomi i distriktskommuner.
- Praktisering av jordvern hensyn. Sammenheng mellom regelverk og faktisk bruk av arealer.
- Fordeler og utfordringer knyttet til at en kommune opptre både som reguleringsmyndighet og utvikler i samarbeid med private krefter.

1.2 *Problemstilling*

- Er det forskjell på hva kommuneplanen og nasjonal politikk legger opp til av føringer for lokalisering og boligtyper, i forhold til det meglere og utviklere mener bør bygges?
- Hva går eventuelt disse forskjellene ut på?
- Hvorfor er det eventuelt slike forskjeller?
- Hvilke problemer skaper dette?
- Hvilke løsninger er det aktørene ser for seg?

1.3 *Oppbygging av oppgaven*

Oppgaves oppbygning er tredelt:

- Del 1: Denne delen omhandler teori og bakgrunnsinformasjon. Her settes problemstillingen inn i en teoretisk ramme. I tillegg presenteres informasjon som er med på å gi et bakgrunnsbilde både på hvorfor problemstillingen er aktuell, og samtidig sette det som presenteres i neste del inn i en forståelig helhet. Dette er kilder som baserer seg på:
 - Kommuneplanen og øvrige kommunale dokumenter.
 - Boligstatistikkdatabasen eiendomsverdi.no (lukket database) og finn.no.
 - Avisutklipp
- Del 2: Her presenteres referatene fra intervjuene.
- Del 3: Sammenfattende drøftinger, konklusjoner og egne vurderinger. Denne delen bringer informasjon fra del 1 og uttalelser fra intervjuene i del 2 sammen.

1.4 *Fremgangsmåte*

Arbeidet med oppgavens del 1 besto i hovedsak av datainnsamling fra avisartikler og offentlige plandokumenter. Parallelt med dette arbeidet ble intervjuavtaler avklart. Intervjuene er på sin side gjennomført som semistrukturerte intervjuer. Dette innebærer at spørsmålsformuleringen ikke er nøyaktig nedtegnet, men formulert som beskrivelser eller stikkord. Intervjuobjektene er forelagt en tematisk ramme, men innenfor dette er det utvist stor fleksibilitet. Hvor omfattende intervjuobjektene har

svart på de ulike spørsmålene varierer derfor en del. Svarene ble løpende notert, og et referat ble skrevet umiddelbart etter intervjuene. Fordi intervjuene var gitt i en løs form, ble det i ettertid klart at det var behov for ytterligere kommentarer på enkelte områder. Dette ble løst gjennom epostkorrespondanse.

1.4.1 Presentasjon av intervjuobjektene

Nedenfor følger en nærmere beskrivelse av intervjuobjektene og deres rolle. Objektene er plukket ut skjønnsmessig på bakgrunn av deres rolle i boligbyggingen. Alle intervjuobjektene samtykker i at deres firma representeres med fullt navn.

- TBA Eiendom AS: Et datterselskap i Betonmast Bygg AS. Selskapet har en selvstendig profil. TBA Eiendom AS utvikler boligprosjekter for entreprenørselskapene i samme konsern, Toten Bygg og Anlegg AS og Rotstigen AS. Representert ved daglig leder.
- BoligPartner Gjøvik: Dette er et lokalkontor i en landsdekkende kjede som tilbyr en portefølje av ulike eneboliger i ulike prisklasser og arkitektonisk stil. Representert ved daglig leder.
- Nordbohus Gjøvik: Også en landsdekkende kjede innenfor boligbygging. Deres portefølje består både av eneboliger og flermannsboliger. I Østre Toten har de bygget en del flermannsboliger de siste årene. Representert ved daglig leder.
- Gårdbruker i Totenvika: Eier en gård i Totenvika. Har utparsellert eneboligtomter i to perioder, Sullestadfeltet på 1990 tallet og nå Sullestadtunet. Sullestadtunet er et prøveprosjekt bestående av tolv store eneboligtomter. Utvikler ikke nye prosjekter, men representert fordi meglere og utbyggere henviser til disse prosjektene.
- PrivatMegleren Gjøvik: Eiendomsmegler med en stor markedsandel innenfor eneboligsalg i kommunen. Representert ved en av meglerne ved kontoret.
- Terra Eiendomsmegling Gjøvik: Eiendomsmegler samarbeidene med Totens Sparebank. Representert ved daglig leder. Kommunikasjonen med Terra er mer en fri samtale og er den eneste som har foregått over telefon.

- Østre Toten kommune:
 - Politisk: ordfører (Sp) og varaordfører (H).
 - Administrativt: kommunalsjef for samfunnsenheten.

På etterspørselssiden dekker TBA Eiendom AS, BoligPartner og Nordbohus mye av markedet for boligbygging i kommunen. De tilbyr også til dels ulike boligtyper og utfyller hverandre. Derfor er alle representert i oppgaven. Det samme kan sies om Terra og PrivatMegleren. Deres del av markedet er noe ulik og deres svar vil utfylle hverandre. Kommunen er representert både med varaordfører og ordfører.

Bakgrunnen for dette var en sykmelding som dannet tvil om det lot seg gjøre å snakke med ordføreren innenfor tidsrammen for oppgaven. Det var i perioden som vikarierende ordfører, at varaordføreren ble intervjuet. Da nåværende ordfører kom tilbake på jobb lot intervjuet med ham seg allikevel gjennomføre.

I tillegg til disse formelle intervjuene har det vært samtaler av med uformell karakter. Dette gjelder blant annet en tidligere kommunestyrerepresentant og medlem i planutvalget for Venstre.

1.4.2 Refleksjoner rundt fremgangsmåten

Intervjuene ble som sagt gjennomført i en svært åpen form. Det er gitt mange gode, - men også noen vage og upresise svar. Det har variert hvor grundig respondentene har svart. I ettertid ble det klart at det med fordel kunne vært stilt flere kritiske oppfølgingsspørsmål, slik at behovet for ytterligere kommentarer ville blitt redusert. Intervju som metode har på sin side også vært en læringsprosess i seg selv. Det er forhold som ville blitt forbedret om intervjuene skulle gjøres igjen.

Et annet moment å nevne er at kvaliteten på den sammenfattende drøftingene i del 3 forutsetter at det som fremkommer i intervjuene tegner et riktig bilde av virkeligheten. Det er ingen grunn til å hevde at noe av det som fremkommer i intervjuene er feil. Allikevel må det nevnes at enkelte oppfatninger spriker mellom det som fremgår av de formelle intervjuene og samtaler med personer av en mer løs karakter. Det kan tenkes at en annen metodebruk, eksempelvis anonym kildebruk, ville gitt svar med en annen ordlyd.

I tillegg er et forskningsintervju preget av et asymmetrisk maktforhold. Det er et asymmetrisk maktforhold mellom forskeren og intervjueren. Det er opp til den intervjuede å vurdere hva han eller hun ønsker å si, og hvordan det blir sagt. Samtidig har intervjueren monopol på å fortolke utsagnene (Kvale & Brinkmann 2009). Begge deler er forhold som må tas i betraktning når intervjuene og referentene leses.

Tredelingen av intervjuobjektene i kategoriene meglere, utviklere og kommune kan også kommenteres. For det første bygger en involvering av meglere for å kartlegge etterspørselen etter boliger på en underliggende antagelse. Denne går på at det som selger godt i dag på bruktmarkedet, er morgendagens suksessfaktorer i nyboligmarkedet. Det er nok riktig et godt stykke på vei, men det fanger ikke opp ”nybrottsarbeid” slik som klyngehus eller seksjonering av store gårdsbygninger vil være. Frem i tid kan det godt være at slike boformer blir etterspurte. Fordi det er lite tilbud av disse boformene i dag, er ikke boformene kjent i markedet. Hvor stor andel slike boformer vil utgjøre av boligmassen i fremtiden er det vanskelig å anslå. For det andre fanger oppgaven kun opp boligbygging i regi av utbyggere. Det er ikke tall på hvor stort omfanget av selvbyggere er i kommunen. Selvbyggere kan ha andre intensjoner bak boligbyggingen enn kommersielle boligbyggere. En selvbygger er ikke nødvendigvis opptatt av avhendingsmuligheter i dagens marked. Selvbyggere bygger vel så mye for å realisere en ide eller drøm. Denne kategorien husbyggere kan derfor bygge andre steder og til ulik pris en utbyggere.

Når det gjelder dybdeintervju som metode, er denne metoden omdiskutert. I akademia er det ulik oppfatning om hva som er ”riktig metode”. Historisk er det en fløy som mener forskning må være regelstyrt og kvantitativ. Derfor blir ikke kvalitative forskningsintervju anerkjent som en legitim metode (Kvale & Brinkmann 2009). I tillegg diskuteres verdien av dybdeintervjuer fordi dens funn i liten grad kan generaliseres. Forfatterne drøfter videre ulike perspektiver på dette, og peker på at sosial, kontekstavhengig forskning også har en verdi (Kvale & Brinkmann 2009). Dette fordi det allikevel er en viss overførbarhet. De forholdene som tas opp i denne oppgaven er relevante også for andre kommuner. Fremgangsmåten kan i videre studier være lik, men om de gir de samme svarene er imidlertid mer åpent.

Det er i tillegg behov for å kommentere to sentrale begreper innenfor metode:

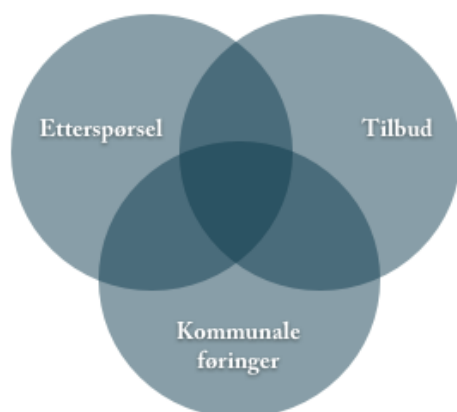
- Validitet: Beskriver om informasjonen er gyldig eller relevant. Med andre ord om de data som er skaffet er relevante for problemstillingen.
- Reliabilitet: Beskriver nøyaktigheten på de dataene som er samlet inn. Beskriver om det oppnås de samme svarene ved å gjennomføre den samme undersøkelsen flere ganger.

Validiteten til intervjuene vurderes som god. I hovedsak dekker svarene i intervjuene problemstillingen skal svare på. Siden intervjuene er gjennomført i en åpen form varierer det noe mellom intervjuene hvor mye snakk det ble om forhold på siden av problemstillingen. For å forenkle drøftingen av svarene ble det foretatt noen mindre justeringer på problemstillingene etter at intervjuene var gjort. I ettertid ble det derfor klart at svarene fra respondentene kunne blitt enda mer presise om de hadde svart på bakgrunn av slik problemstillingen foreligger nå.

Reliabiliteten er det noe vanskeligere å vurdere. Det er ingen grunn til å tro at respondentene ville svart fundamentalt forskjellig hvis spørsmålene var forelagt dem av en annen intervjuer. Flere av svarene som er gitt harmoniserer godt med det som fremkommer fra andre kilder, blant annet media, og kommunale dokumenter. Det faktum at forfatteren kjente flere av intervjuobjektene på forhånd kan allikevel ha gjort intervjuene noe smidigere i formen enn de ellers ville vært.

1.5 Teori

1.5.1 Arbeidsmodell



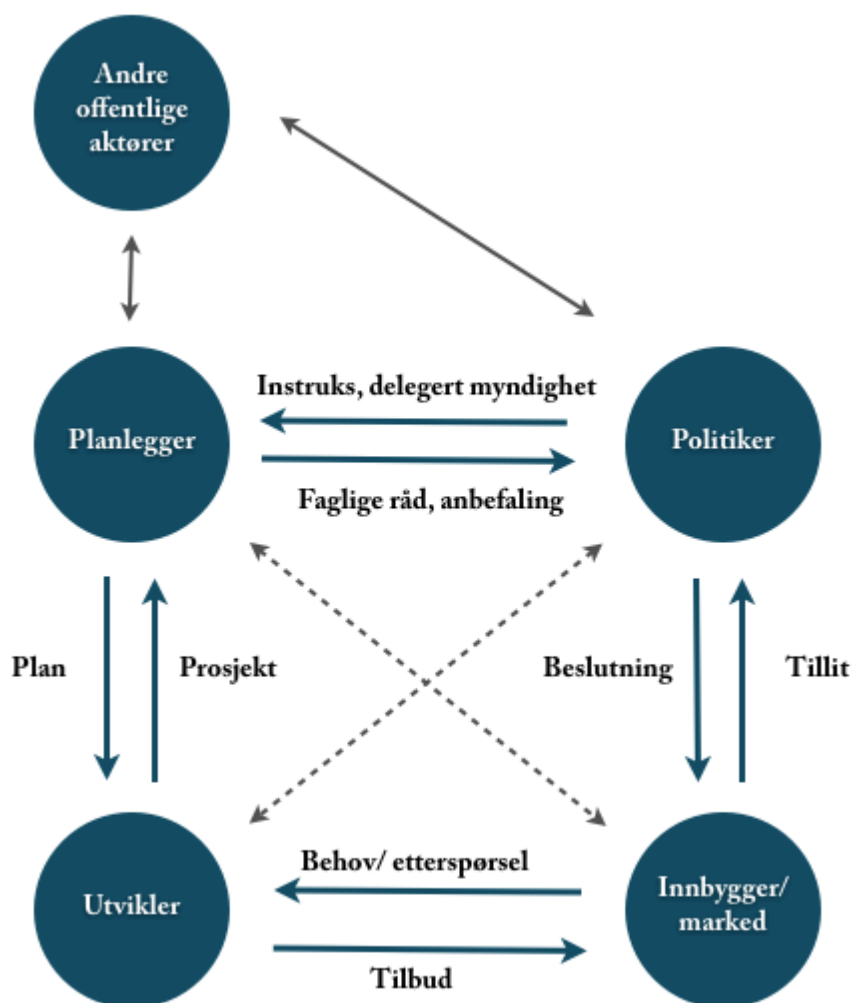
Figur 1, Arbeidsmodell

Utgangspunktet for oppgaven var å finne eventuelle forskjeller i synet på boligbyggingen mellom kommunen, meglere og utviklere. For å visualisere dette presenteres en arbeidsmodell. Som det fremgår av figur 1, representerer hver kategori en egen sirkel. Hvorvidt det er forskjeller mellom kategoriene får uttrykk gjennom overlappingen sirklene i mellom.

Er det sammenfallende syn mellom både de føringene kommunen legger til grunn, det utviklerne ønsker å bygge, og det meglere på sin side tror selger, sammenfaller sirklene helt. Er det ikke tilfellet, vil sirklene med ulik omfang overlappe hverandre. På den måten lar det seg gjøre å illustrere hvilke av de tre kreftene som har sammenfallende vurderinger.

I denne arbeidsmodellen er markedet splittet opp i et tilbuds og etterspørselselement. Dette er gjort for å synliggjøre eventuelle forskjeller internt mellom disse kreftene. Modellen er en grov forenkling, fordi føringer som kommuneplanen bygger på, ikke er representert ved en egen sirkel.

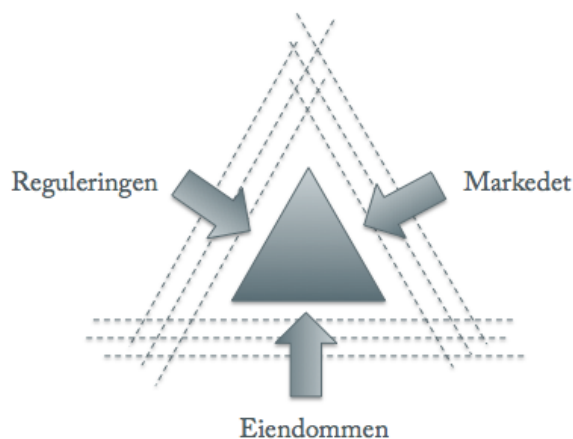
1.5.2 Aktørtypene i reguleringsprosessen



Figur 2, Aktørene i reguleringsprosessen (Børrud 2005)

Dette er en utvidet modell som mer presist beskriver hvilke aktører som er involvert i reguleringsprosessen. Modellen har sitt utgangspunkt i urban eiendomsutvikling, men er også representativ for situasjon i distriktene. Som det fremgår av figur 2, er det fem grupper som knytter seg til reguleringsprosessen (Børrud 2005). Disse er politikere, planleggere, utviklere, innbyggere og andre offentlige etater. Aktørene opererer i et gjensidig avhengighetsforhold til hverandre. Figuren får også frem at dialogen mellom aktørene både skjer gjennom faste kanaler og mer løse kanaler (stiplede linjer).

1.5.3 Opportunity Space Theory



Figur 3, Opportunity Space Theory (Tiesdell & Adams 2011)

Mens modellen i forrige kapittel beskrev forholdet mellom de ulike aktørene, omhandler "Opportunity Space Theory" mulighetsrommet til eiendomsutvikleren. En eiendomsutvikler kan naturlig nok ikke bygge hva som helst, hvor som helst. Denne teorien presenterer tre krefter som påvirker størrelsen på

mulighetsrommet. Som det fremgår av figur 3 er disse: (1) reguleringen, (2) markedet og (3) eiendommens karakter. I modellen er disse grensene absolutte, men i virkeligheten er disse grensene noe mer glidende (Tiesdell & Adams 2011).

Nærmere beskrevet er de ulike begrensingsforholdene:

1. *Reguleringen*: Graden av føringer reguleringsmyndigheter legger til grunn påvirker størrelsen på mulighetsrommet. Jo sterkere grad av føringer, jo mindre mulighetsrom.
2. *Markedet*: Jo mer krevende konkurransen og markedsforholdene er, jo mindre blir eiendomsutviklerens handlingsrom.

3. *Eiendommen*: Er forholdene på eiendommen krevende og komplekse, reduserer også dette handlingsrommet.

Jo større handlingsrom en utvikler har, jo større muligheter har eiendomsutvikleren til å definere prosjekter. En eiendomsutvikler ønsker mulighetsrommet så stort som mulig. På bakgrunn av overnevnte, er det ikke oppsiktsvekkende at eiendomsutviklerne kan uttale seg negativt om de kommunale føringene for en eiendom. En del av spillet vil være å få mulighetsrommet så stort som mulig.

1.5.4 *Jordloven og politiske signaler*

Jordvern er et begrep som vies stor oppmerksomhet senere i oppgaven. Det er derfor hensiktsmessig med en kort introduksjon til hva begrepet omhandler. Jordvern er både juss og politikk. Det vedtatte lovverket ligger i bunn, men politiske vurderinger kan ønske å disponere dette rammeverket ulikt. Juridisk omhandles jordvernet i jordlova (Lovdata 2012). Det står i lovens § 9 at dyrket jord ikke må brukes til andre formål enn det som tar sikte på jordbruksproduksjon, og at det ikke må disponeres slik at den ikke kan brukes til jordbruksproduksjon i fremtiden. Det kan gis dispensasjon i "*særlege høve*" der en samlet vurdering finner ut at jordbruksinteressene bør vike. Ved en slik vurdering skal det tas hensyn til godkjente planer etter plan og bygningsloven. Siden planer etter plan og bygningsloven kan gjøre at jordloven fravikes, eksisterer det derfor ikke en egen jordvernparagraf. De politiske vurderingene kan imidlertid vurdere jordvernet med ulik tyngde. Det foregår en innstramning i jordvernet selv om lovverket ikke er endret. "*Vern av den produktive jorda er en viktig del av Regjeringens miljøpolitikk*", skriver Terje Riis-Johansen og Helen Bjørnøy i et brev til blant annet alle kommunene og fylkeskommunene (Miljøverndepartementet 2006). Det understrekes i brevet at matjorda er en begrenset ressurs og at kun 3 % av arealene i landet er dyrket mark. Over 20 000 daa jord blir vedtatt disponert til andre formål. Regjeringens mål var at dette arealet skulle halveres innen 2010. Det har også blitt en realitet. I 2011 ble det bygd ned 6067 mål matjord, med andre ord en markant reduksjon (Miljøverndepartementet 2006). Landbruks og matminister Lars Peder Brekk er fornøyd med tallene og forteller: "*Det blir viktig å holde trykket oppe på jordvern i årene som kommer*".

Oppsummering

- Med bakgrunn i disse føringene fra Regjeringen, er det grunn til å forvente at praktiseringen av jordvernet vil bli enda strengere i fremtiden. Konfliktene mellom vern av dyrket mark og boligbygging, særlig i en kommune som Østre Toten, vil sannsynligvis bli enda sterkere i fremtiden.

1.5.5 Plan og bygningsloven

På samme måte som for jordvernet, blir kommunal forvaltning nevnt av flere av intervjuobjektene. Det er behov for å nevne noen prinsipper knyttet til plan og bygningsloven, slik at det kan skilles mellom lovens intensjoner og eventuelt vurdere dette opp mot hvordan intervjuobjektene uttrykker seg:

- Planlegging etter plan og bygningsloven er et viktig politisk styringsredskap som skal fremme en ønsket samfunnsutvikling. Arealplanene skal i utgangspunktet vedtas lokalt folkevalgte organer og ikke av sentrale sektororgan, uten samme grad av folkevalgt innflytelse. For å sikre at nasjonale og regionale hensyn får gjennomslagskraft kan Fylkesmannen, fylkeskommunen og eventuelt nabokommuner fremme innsigelse (Pedersen et al. 2010).
- Selv om plannivåene i loven, med stat, regioner og kommuner som nivåer antyder en hierarkisk oppbygning, er det prinsipielt ikke noe alminnelig overordningforhold mellom dem. Målene og retningslinjene for planleggingen gis ovenfra og nedover i systemet, mens vedtakene treffes av kommunene og er bindende for organer oppover i systemet. Selv om det er slik at staten ikke har instruksjonsrett er systemet slik at det i praksis blir statlig myndighet som får siste ord (Pedersen et al. 2010).

1.5.6 NIBR Rapport "Spredt bosetting i sentraliseringens tid"

Det er forsket på forholdet mellom kommunal arealdisponering, kommunalt selvstyre og befolkningsutvikling tidligere. Norsk institutt for by og regionforskning (NIBR) har publisert en rapport, "Spredt bosetting i sentraliseringens tid", som drøfter hvordan arealsystemet fungerer for kommuner som ønsker å etablere spredt boligbygging (Halvorsrud et al. 2007). Spredt boligbygging, med landlige kvaliteter blir beskrevet som et argument for å opprettholde befolkningsgrunnlaget hos de kommunene som blir undersøkt.

Rapporten bygger på intervjuer og statistikk knyttet til seks kommuner som befinner seg i randsonene til storbyregioner. Rapporten skiller mellom kommuner på innsiden av regionen og på utsiden. På innsiden er Sør- Odal, Iveland, Marnadal og Audnedal . Nord – Odal og Eidskog er med i kategorien "på utsiden av regionen". Østre Toten faller også inn under denne kategorien.

Denne rapporten tar med andre ord opp mye av den samme tematikken som denne masteroppgaven. Det vurderes derfor som hensiktsmessig å presentere hovedfunnene i denne rapporten, for så avslutningsvis i oppgaven drøfte om Østre Toten Kommune faller inn under de konklusjoner som her trekkes.

Hovedkonklusjoner:

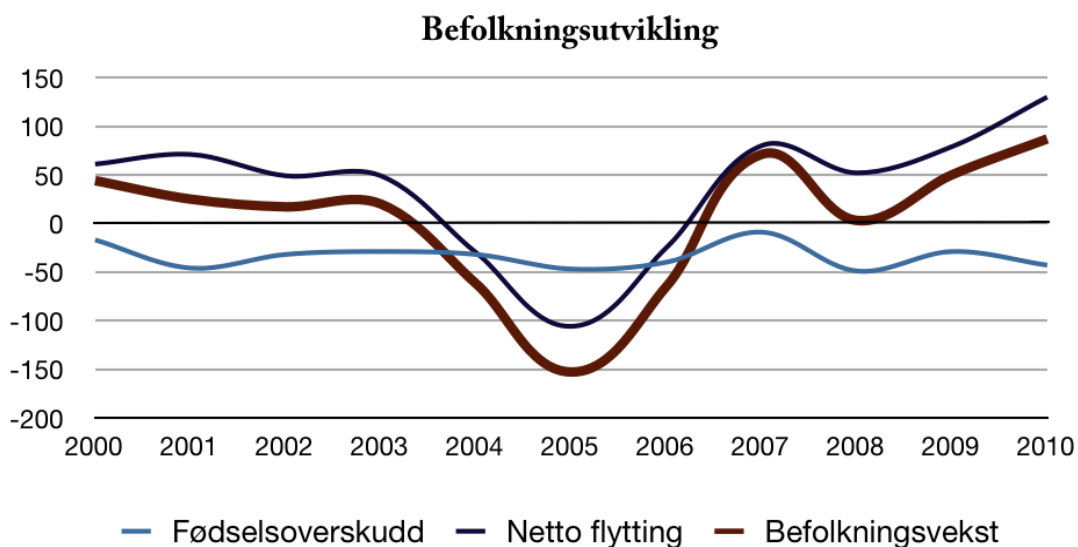
- "...Det formelle arealplansystemet setter opp visse rutiner som kan gjøre det krevende, men langt fra umulig å bygge spredt..." (Halvorsrud et al. 2007 s.10).
- "...I hovedsak synes å være felles forståelse mellom kommunene på den ene siden og fylkeskommune og statsetater på den andre siden hvordan man skal legge opp den spredte bebyggelsen i distriktene. Det er altså ikke slik at kommunene blir møtt med krav om en rigid fortettingspolitikk når det legger fram sine planer for statsetatene i sine respektive fylker..."(Halvorsrud et al. 2007 s.11).
- Det er vanskelig å påvise en sammenheng mellom en spredt boligbyggingspolitikk og befolkningsutviklingen.
- Rapporten antyder at det er lokalbefolkningen selv og ikke mulige tilflyttere som er mest interessert i å bo spredt.

1.6 Fakta om Østre Toten kommune



Bilde 1, Kulturlandskapet på Toten. Utsikt fra Sletta, mot Mjøsa. Foto: Einar Nordengen

Kommunen ligger helt sør i Oppland fylke. Mot vest grenser kommunen til Vestre Toten, mot øst - Mjøsa og fylkesgrensen mot Hedmark. I nord grenser kommunen til Gjøvik kommune. I sør grenser kommunen til Eidsvoll. Kommunens areal er på 562 kvadratkilometer. Av dette er 20 % fulldyrket jordbruksareal, og 47 % er produktiv skog (Østre Toten Kommune 2012a). Ved årsskiftet 2009/2010 var innbyggertallet 14 528 (Østre Toten Kommune 2010). Som det kommer frem av figur 4 har nettotilflyttingen etter tusenårsskiftet vært vekslende. Kommunen opplevde en svak

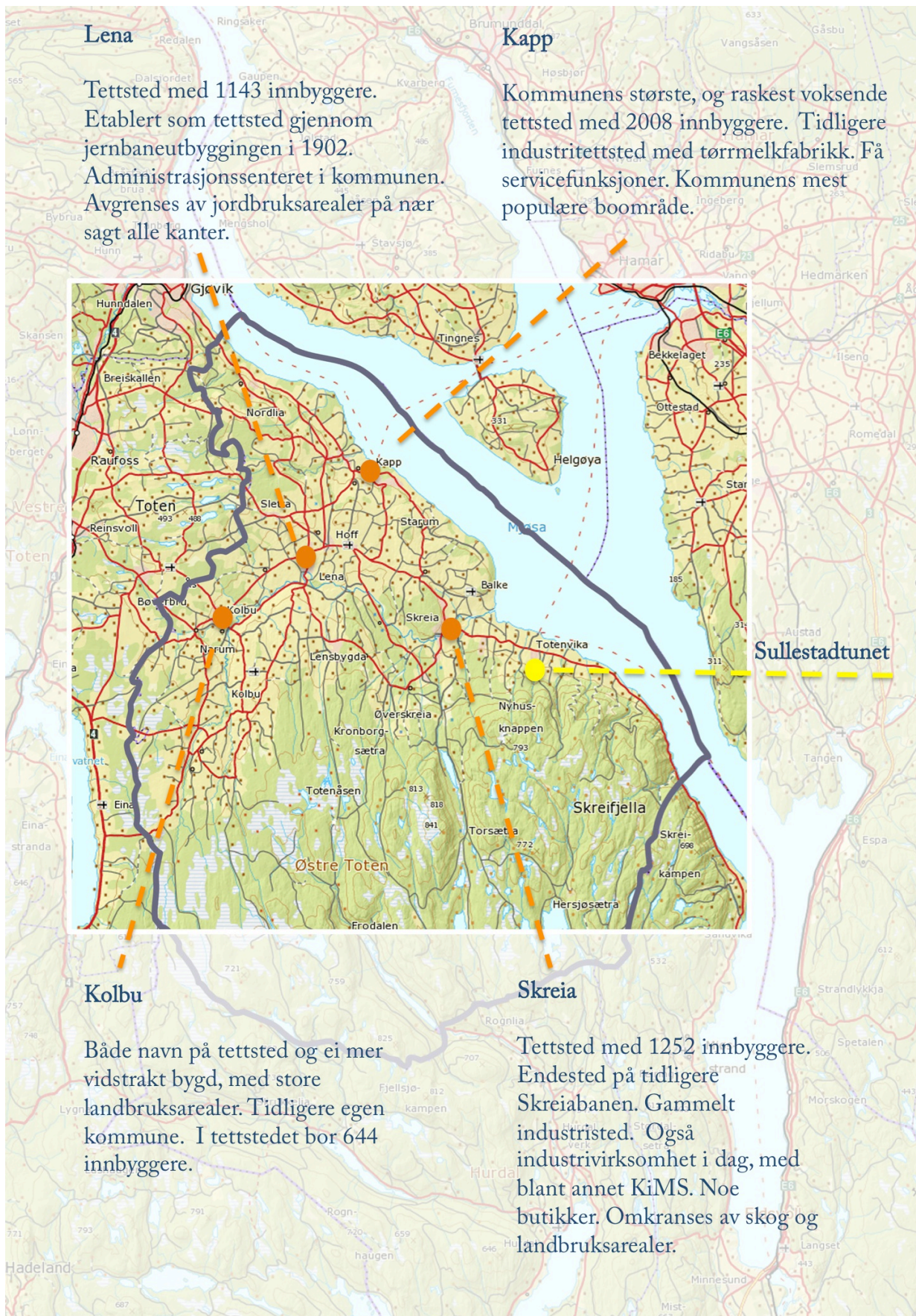


Figur 4, Befolkningsutvikling 2000-2010 (Østre Toten Kommune 2010)

periode fra 2004-2006, men er nå tilbake til en positiv netto flytting. Det er imidlertid ikke fødselsoverskuddet i kommunen gjennom perioden 2000-2010.

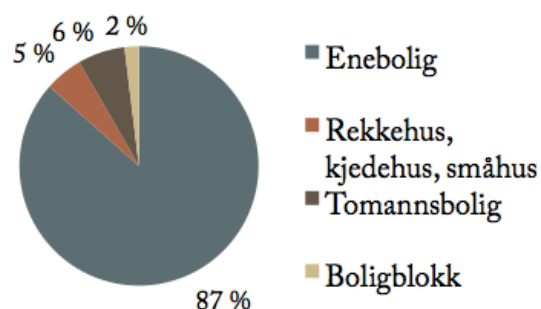
Når det gjelder innflyttingen, skjer 25 % av denne fra utlandet (Østre Toten Kommune 2010). Det er samtidig et betydelig underskudd på arbeidsplasser innenfor kommunens grenser. Det er 54% av den yrkesaktive befolkningen som har arbeid innenfor kommunen (Østre Toten Kommune 2008b). I 2006 jobbet 42 % av de sysselsatte i kommunen innfor offentlig forvaltning og annen tjenesteyting, mens 10 % jobbet innfor jordbruk og skogbruk (Østre Toten Kommune 2008b).

Reisetiden sørover til Gardermoen er ca. én time. Gjøvik ligger ca. 20 minutter unna i bil. I dette åpne landskapet bor en stor del av befolkningen spredt i kulturlandskapet mellom jordbruk og skog (Totenåsen). Andelen spredt bebyggelse ligger på 57 %. Kommunen har fire hovedgrender med hvert sitt sentrum. Disse er Lena, Skreia, Kapp og Kolbu. På neste side viser figur 5 et kart over hvordan disse tettstedene er lokalisert i forhold til hverandre.



Figur 5, Kart over Østre Toten kommune med informasjon om største tettsteder

1.6.1 Boligmarkedet i kommunen



Figur 6, Prosentvis fordeling av boligtyper i kommunen (Eiendomsverdi 2011b).

forskjeller når det gjelder bygningstyper. Kommunen er med andre ord en utpreget eneboligkommune. Som det fremgår av figur 6 er denne andelen 87 %. Som det også fremgår av figur 6, fordeler rekkehus og kjedede enheter seg på tilsammen 11%. De resterende 2% er blokkboliger¹.

Den samlede markedsverdien av boligmassen på Østre Toten anslås å være 9,2 milliarder (Eiendomsverdi 2011b). Fordeler dette på den totale boligmassen, gir det en snittverdi på 1,63 millioner kroner per bolig. Snittprisen på landsbasis er 2,45 millioner, slik at det fremgår at kommunen ligger noe under landsgjennomsnittet (Eiendomsverdi 2011b). Det er imidlertid store prisforskjeller innad i kommunen.

	Enebolig	Leilighet
Lena	1 481 709	1 578 269
Kapp	1 938 361	2 142 500
Skreia	1 386 495	1 117 500
Kolbu	1 224 286	1 300 000

Tabell 1, Gjennomsnittspriser for enebolig og leiligheter, fordelt på tettsted

at det ikke gir mening å bruke tallene. Det kan også legges til at i kategorien leiligheter i områdene Kolbu og Kapp, er utvalget også svært beskjedent. Utvalget er på kun henholdsvis én og to enheter. Det er gjennomsnittsprisene på eneboliger som er mest interessante. Det kommer frem at Kapp er området med høyest pris. Kolbu er i andre enden av skalaen, der finnes kommunes rimeligste eneboliger.

Boligmassen i Østre Toten fordeler seg på 5 642 boligenheter. (Eiendomsverdi 2011b). I dette inngår eneboliger, leiligheter, rekkehus og tomannsboliger. Gårdsbruk, som det er en del av i kommunen, er ikke med i denne statistikken. Fordelingen mellom de ulike boligtypene vitner om en markante

Bolig i Grendene Kapp, Skreia, Kolbu og Lena prises ulikt. Tabell 1 viser gjennomsnittspriser på enebolig og leiligheter i de fire største tettstedene. Rekkehus og tomannsbolig er utelatt fordi datagrunnlaget dekker så få objekter

¹ Kriteriene som ligger til grunn for denne segmenteringen er ikke helt tydelig. I kommunen er det ikke

Når det gjelder omsetningen av boliger, var det fra mars 2011 til mars 2012, omsatt 155 boenheter (Finn.no 2012). I samme periode har annonseringstiden gått ned fra 69 dager til 43 dager. Dette er en nedgang på 37% (Finn.no 2012). Omsetningen fordeler seg på 128 eneboliger, 12 leiligheter og 15 tomannsboliger.

Eiendomsverdi.no, en landsdekkende database over eiendomsmarkedet presenterer i tillegg til prisstatistikk, analyser over boligmarkedet. En av disse omhandler markedsattraktivitet, der alle landes kommuner er rangert. Denne gjengis under, fordi den anses som relevant for å si noe om hvor attraktiv kommunen fremstår både i nasjonal sammenheng og i forhold til sine nabokommuner.

Analysen er bygget opp gjennom 6 ulike indikatorer som vektes noe ulikt. Disse er:

- Kommunens boligmasse, 0-4poeng.
- Kommunens befolkningsendring siste 4 år, 0-3poeng.
- Omsetningsvolumet av eneboliger, 0-4 poeng.
- Prisnivået for eneboliger , 0-4 poeng.
- Omsetningstid, 0-2poeng.
- Avviket mellom utropspris og faktisk salgspris, 0-3poeng.

Total poengsum er 20 poeng.

Oslo er eneste fylke som oppnår 20 poeng, etterfulgt av Akershus og Rogaland med henholdsvis 17,1 og 16,8 poeng. Oppland oppnår 9,4 poeng, det samme som Hedmark. Det er kun Nordland, Sogn og Fjordane og Finnmark som oppnår lavere poeng. I nasjonal sammenheng er derfor kommunen en del av fylket som kommer svakt ut.

Vurderes kommunene i Oppland isolert, kommer Østre Toten bra ut. Kommunen oppnådde både i 2010 og 2011 en score på 11 i denne analysen. Dette plasserer Østre Toten som nummer 4, etter Lillehammer på topp, etterfulgt av Gjøvik og Gran. Vestre Toten ligger til sammenligning på en 8. plass med 9 poeng oppnådd i begge år (Eiendomsverdi 2011a). Befolkningssentra sør i fylket ser ut til å komme best ut.

Oppsummering:

- Østre Totens boligmarked preges i stor grad av eneboliger og spredt bebyggelse.
- Aktiviteten i bruktboligmarkedet er økende.
- Kommunen drar tilsynelatende fordel av å ligge langt sør i fylket. Dette må sees i sammenheng med den relativt korte reiseavstanden til større arbeidsmarkeder i Oslo og Romerike.
- Stor indre variasjon i boligpriser gir indikasjon på variasjon også i attraktivitet.

1.6.2 Medias interesse for de aktuelle problemer

Oppland Arbeiderblad har gjennom flere år viet kommunal arealpolitikk oppmerksomhet. Avisen er eneste dagsavis i området. Gjennom sin rolle som nyhetsformidler har den stor påvirkningsmulighet på hvordan nyheter skal fremstilles og vinkles i med media.

Det vil være naturlig å begynne denne gjennomgangen med dekningsdelen av den nye kommuneplanen tilbake i 2008. Den 14 januar 2008 hadde avisen en lengre artikkel om at "Østre Toten urbaniseres" (figur 6). Blant annet ble kommunalsjefen intervjuet, som forteller om en retningsendring fra kommunens side. "...Det skjer en retningsendring nå. Mens tidligere planer har bygd opp om grendestrukturen, vil vi fremover bygge opp mer under tettstedene..." (Moshagen 2008). Utover ettervinteren 2008 ble det holdt fire åpne folkemøter om kommuneplanen. Disse samlet svært ulikt antall mennesker. Størst blest var det rundt møtet på Skreia tirsdag 29. februar. Der kom det frem ytringer fra salen som stilte seg kritiske til kommunens urbaniseringsstrategi. En sa:

"Hadde jeg ville bo urbant, hadde jeg flyttet til Oslo...." Hvis de vil ha folk til Toten, må en legge til rette for at folk kan oppleve det som er unikt for Toten. Det er ingen som flytter fra Oslo til en leilighet i Lena"

(Skjønberg 2008)

Ingen akkordforhandlinger – konkurs uaktuelt
Raufofs Fotball arbeider med langsigtede løsninger for å hindre den omfattende gølden fotballklubben har opparbeidet seg, sier Stein Gløver. Verken konkurs eller akkordforhandlinger er aktuelt, ifølge styrelederen.

Pappa Piirka
RAMPASIDE 43

NYTETS
NYTETS II

Oppland
ARBEIDERBLAD

TORSDAG 21. FEBRUAR 2008 – NR. 44 85. ÅRGANG KR. 15,00

– Flytter ikke til Toten for å bo urbant

Østre Toten må beholde sitt åpne og frie bygdereg, mener Tom Erik Holmstad, nettopp hjemvendt til hjembygda Øver-skreien. På et åpent møte om den nye kommuneplanen gikk han hardt ut mot tankene om et mer urbant Toten.

Skal lokke turister til Norge
Industriellike er løstingen i et stort prosjekt markedsføre Norge som turistland og reiselivsdestinasjon. Liv Bjørke råder med.

Vil løse navnesaken politisk
Arkitekt Hans Seierstad

Bomsaken våkner til liv igjen

Foreslår industrifret på Eina

NYHETER SIDE 11

NYHETER SIDE 6-7

Figur 6, Faksimile Oppland Arbeiderblad 21.02.2008

TEMA BIL
SIDE 27-37

Kjører aksjon mot ungdomsulykker

Vi tester små ferbruksbiler

Synsprover
Briller Kontaktlinser Optiker Knut Sævi

Oppland
ARBEIDERBLAD

TIRSDAG 29. MARS 2011 – NR. 74 87. ÅRGANG KR. 20,00

Det er dette mulige innflyttere vil ha

Men finnes nesten ikke til salgs

3,5 millioner fikk Eivind Dragerengen for denne eneboligen med stor tom og mjuksikt på Kapp – Det går lang tid mellom hver gang noe tilsvarende omsettes her, sier eiendomsmekler Henriette Stray Fischer. Men det er slike eiendommer mulige innflyttere ønsker seg, viser en studie foretatt av Dinamo kommunikasjonsbyrå.

Satsers sunt

Postbanken og DnB NOR Bank flytter sammen på Gjøvik
1. april 2011

HORMANN
Bytt ditt gamle port og 18 komert og sikkerhet med på kjøpet.

PORT & MONTASJE

BANKEN DnB NOR

Figur 7, Faksimile Oppland Arbeiderblad 29.03.2011

10 NYHETER

Hunton-avtale med Eidsiva
KAPPEL: Hunton har signert en langvarig avtale om levering av papirprodukter til Eidsiva.

– Kan få damp fra Hoff
KAPPEL: Møtet med Hoff er et viktig moment i den pågående saken om å få tilbake Hoff.

Ønsker tilbud av ulike boformer

– Tar utfordringen

NYHETER SIDE 11

Braksuksess for Kleven Hagen

Homopark i Fredeвика

Gikk for Kallerudlia

Fra papir til iPad

Fylkesmannen sa nei til eneboliger

– Fylkesmannens restriktive holdning til arealbruk gjør det krevende for oss å føre en offensiv boligpolitikk, sier ordfører Hans Seierstad i Østre Toten. Kommunen ønsket å legge til rette for 100 nye eneboligtommer med mjuksikt i Billerudskogen på Kapp, men fylkesmannen sa nei.

Ett hinder igjen for Gjøvik HK

NYHETER SIDE 2-3

NYHETER SIDE 9

NYHETER SIDE 6-7

SPORT SIDE 34-35

Figur 8, Faksimile Oppland Arbeiderblad 30.03.2011

Figur 9, Faksimile Oppland Arbeiderblad 01.04.2011

Tirsdag 29 mars 2011 er boligproblematikken igjen førstesidestoff, (figur 7). Denne gangen var bakgrunnshistorien konklusjonene til Dinamo kommunikasjonsbyrå. Dinamos oppdrag var å kartlegge kommunens ståsted i forkant av et mulig omdømme og profileringsprosjekt for å øke innbyggertallet i kommunen. Avisen gjengir et av funnene i denne rapporten. Dette er at mange av potensielle tilbakeflyttere anser det som vanskelig å få innfridd forventningene om romslig villa og stor tomt. Situasjonen konkretiseres gjennom dekning av et salg av en enebolig på Kapp med mjøsutsikt der 82 interessenter ba om å få prospektet. Dette var i følge eiendomsmegleren som hadde oppdraget, ”vilt mange”. Boligen gikk 750 000 kroner over takst og tidligere eier kunne innkassere en avkastning på 40 % siden han tok over tre og et halvt år tidligere (Moshagen 2011b).

I disse sakene er det kommunen administrativt som har uttalt seg. Onsdag 30. mars kommenterer en politiker fra Venstre boligbyggingen (figur 8). Hun mener det ikke jobbes systematisk og målrettet nok med å skape bolyst og alternative boformer i Østre Toten. Konkret nevner hun ideen om å ta i bruk tomme bygninger på gardstun til boligformål og eneboligklynger i spredtbebyggelsen (Moshagen 2011c).

1. april preges førstesiden av overskriften ”Fylkesmannen sa nei til boliger” (figur 9). Saken gjaldt også denne gang eneboliger på Kapp. Ordføreren kommenterer kritikken om manglende boligtomter. Det kommer frem at kommunen følte seg presset til å ta ut et nytt boligområde på Kapp. Det var her tiltenkt 100 nye eneboliger. ”*Det ville vært mye av den interessen vi nå ser for å bygge eller kjøpe eneboliger på Kapp*”, fortalte ordføreren (Moshagen 2011a s.6). I samme artikkel forteller han at Fylkesmannens restriktive holdning til arealbruk gjør det krevende å føre en offensiv boligpolitikk. I en underartikkel kommer det frem at også kommunalsjefen støtter disse synspunktene. Kommunalsjefen trekker imidlertid fram at byggingen av leiligheter frigjør eneboliger (Moshagen 2011a).

Totens blad, en gratisavis som kommer ut én dag i uken, vier også boligbyggingen i kommunen oppmerksomhet. Torsdag 22. mars presenterer avisen en artikkel om at ”*Fossenfeltet kan bli enda større*” (Sveen 2012). Boligfeltet det siktes til ligger på Skreia. Kommunen sitter på egen tomtegrunn i området, kalt Fossen del 4. Dette er 40 mål stort og kan gi plass til over 30 boliger. Den samme kommunalsjefen som har uttalt

seg til Oppland Arbeiderblad tidligere forteller til Totens Blad i denne sammenheng at *"Det er et gap mellom hva det er behov for og hva vi kan tilby"*. Videre forteller han at *"Vi har hatt høyere tilflytting enn det vi hadde forventet, i noen år var etterspørselen etter boliger liten, men nå ser vi at behovet øker igjen. Derfor har vi satt boligbygging på dagsorden "* (Sveen 2012 s.5). I artikkelen kommer det videre frem at Fossen del 4 *"for lengst er regulert til boliger og det er vann kloakk, bussforbindelser, skoler og nærhet til Skreia."* Kommunalsjefen forteller at det er sider av utbyggingen som må avklares for det er klart til å søke tomt. *"Vi må avklare om vi selv skal bygge ut et kommunalt boligfelt, eller samarbeide med en privat utbygger"* sier kommunalsjefen (Sveen 2012 s.5).

Summen av avisenes dekning av boligbyggingen illustrerer flere forhold:

- Deler av kommunens innbyggere ytrer seg kritiske til den fortettingspolitikken som kommunen i realiteten er pålagt å følge.
- Kommunen presses av Fylkesmannen til å velge andre løsninger enn det den selv ønsker.
- Behovet for boliger på Østre Toten er økende.
- Det blir prispress i populære områder.

1.6.3 Gjeldene kommuneplan for Østre Toten og føringer til grunn for den.

Gjeldene kommuneplan for Østre Toten ble vedtatt i november 2008. Den signaliserer at boligpolitikken er et av de viktigste virkemidlene for å nå vekstmålet i befolkningsutviklingen. Dette vies mye oppmerksomhet i samfunnsdelen av kommuneplanen, og følges opp mer konkret i arealdelen. Det legges til en grunn en årlig befolkningsvekst på 0,2 %, 29 innbyggere i året. (Befolkningsutviklingen har ligget godt over dette målet. I 2010 var den på 0,6% (Østre Toten Kommune 2010)). For å dekke den økte etterspørselen etter boliger legges det opp til i planperioden (2008 – 2020) et behov på 930 nye boenheter. Per år gir dette en stipulert bygging på 77 enheter. Kommuneplanen signaliserer videre prinsipper og føringer på hvordan disse boenhetene er tenkt. I et overordnet perspektiv er føringene dette:

”I planforslaget er det i størst mulig grad lagt opp til å dekke arealbehovet til utbygging gjennom fortetting og utvidelser utenom dyrket mark, men med Østre Totens arealstruktur og dyrkede arealer helt inn i tettstedene, har det i noen tilfeller vært nødvendig å fravike dette prinsippet.”

(Østre Toten Kommune 2008a s.2)

Kommuneplanen bygger på regionale og nasjonale føringer. Dette er faktorer som forklarer hvorfor det fokuseres på fortetting. Jordvernstrategien for Oppland, som er en av de viktigste regionale føringene, forventer at det skal være en *”Høy utnyttning dersom det skal disponeres fra jordbruksareal nær by-/ tettstedområde”* og at *”I og nær tettstedene bør kommunen ha ei restriktiv holdning til spredd boligbygging.”* I tillegg trekker jordvernstrategien frem at *”Sammenhengende areal med god jordkvalitet må vernes mot nedbygging og oppdeling”* (Fylkesmannen i Oppland 2007). Jordvernet er ikke det eneste det må tas hensyn til. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging vektlegges også. En av forventningene som her legges til grunn er at:

“By- og tettstedskommuner vektlegger fortetting og transformasjon i sentrum og rundt kollektivknutepunkter og bidrar til å forhindre byspredning. Fortetting og omforming skjer med kvalitet og uten at det forringer omgivelsene eller fører til økt forurensning”... “Planleggingen bidrar til å unngå nedbygging av viktige

naturtyper, friluftsområder, kulturlandskap og dyrka mark, og inngrep i viktige kulturminner og kulturmiljø”

(Miljøverndepartementet 2011 s.18)

Med dette som utgangspunkt for planleggingen ønsker kommunen samtidig både å snu en negativ befolkningsvekst og legge til rette for mer offensiv og variert boligpolitikk. Det er et mål at nye boligområder skal bidra til å trekke til seg nye innbyggere. Kommunen ønsker i tillegg at *“Boligområdene skal lokaliseres slik at de er attraktive og gir et variert boligtilbud med hensyn til beliggenhet, boligtyper og tomtestørrelser”*. Det kommer frem at bosettingsstrukturen fordeler seg på 40/60 mellom tettbygd og spredt boligbebyggelse. Kommunen skriver videre at *“Denne strukturen vil bestå også inn i fremtida, men arealpolitiske strategier er lagt opp til å styrke den tettbygde andel mer enn å bygge opp under et økt volum av spredt bebyggelse”* (Østre Toten Kommune 2008a s.6).

Kommuneplanen forklarer videre hvilken nøkkel de ulike boenhetene skal fordeles etter. 53% av boenhetene legges til de fire største tettstedene, Lena, Skreia, Kapp og Kolbu. Her ser kommunen for seg at *“det i stor grad bygges leiligheter og tomannsboliger, men også eneboliger”* (Østre Toten Kommune 2008a s.7). 37 % skal plasseres i mindre tettbebygde strøk. Kommunen legger her opp til i hovedsak eneboliger. De resterende 9 % som er avsatt til spredt boligbygging (Østre Toten Kommune 2008a s.7).

Den videre arealdisponeringen innenfor de store tettstedene skjer gjennom kommunedelplaner. Fra delplanen for Lena er det verdt å nevne at tettstedet er omgitt av landbruksarealer. Det fører til restriktive holdninger til å utnytte ubebygde arealer. Kommunen skriver derfor at *“Effektiv arealutnytting vil derfor være en forutsetning for den videre utviklingen av Lena”*. Det presiseres at *“å legge ut tomter for eneboliger i Lena sentrum for å trekke til seg større barnefamilier er av hensyn til høy arealutnyttelse uaktuelt”* (Østre Toten Kommune 2008a s.14).

Kommunedelplanen for Skreia signaliserer på sin side at det i dette området er mulig å bygge på arealer som ikke kommer i konflikt med jordvernet. Kommunen skriver at det derfor er større muligheter for å bygge arealkrevende boformer. Blant annet pekes

det på 35 ledige boenheter på Fossenfeltet som *“vil dekke behovet for nye boliger som ligger i nærheten av Skreia sentrum”* (Østre Toten Kommune 2008a).

1.6.4 Revidering av kommunedelplanen for Kapp

Kommunedelplanen for Kapp har vært til revisjon, og ble vedtatt i kommunestyret 8. mars. Kommunen beskriver at bakgrunnen for revisjonen var:

“til tross for at Kapp er et svært attraktivt boligområde med stor etterspørsel etter både leiligheter og eneboliger/tomannsboliger, har ingen av disse områdene blitt realisert gjennom regulering / utbygging”

(Østre Toten Kommune 2012b s.3)

I planforslaget skriver kommunen innledningsvis at Kapp er et attraktivt sted å bo og understreker igjen at boligbygging på attraktive områder er en viktig strategi for å trekke til seg nye innbyggere. Det ble derfor nødvendig å vurdere andre løsninger på Kapp. En annen motivasjon for revisjonen var å samle utbyggingsarealene nærmere sentrum. Det fremkommer videre av saksdokumentet:

” Konsentrert utbygging av boliger i sentrum vil gi korte gangavstander til handels- og servicetilbud, skole og barnehage, Kapp melkefabrikk og Mjøsa. Dette samsvarer med rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging (SATP) om å lokalisere nye utbyggingsarealer slik at det begrenser biltransport og samler naturinngrep.”

(Østre Toten Kommune 2012b s.3)

I sentrumsnære områder må det bygges tett. I planforslaget fremgår det videre:

“Krav til høy arealutnyttelse gjør at det ikke er mulig å legge til rette for bygging av eneboliger med egen hage, i sentrumsnære områder av Kapp”

(Østre Toten Kommune 2012b s.8)

Kommunen trekker igjen frem at leilighetsbygging i sentrum vil frigi eneboliger.

Det fremgår også at kommunen må forholde seg til et arealregnskap. En forutsetning for de nye sentrumsnære boligområdene er at det tilbakeføres tilsvarende arealer til LNF formål.

I sakspapirene kommer det frem hvordan overordnede myndigheter forholder seg til planen. Det fremkommer videre:

”Høringsuttalelsene fra overordnede myndigheter er stort sett positive, men både Fylkesmannen og fylkeskommunen påpeker at kommunen ikke har nådd sitt eget mål på 0 daa netto avgang av dyrket mark”.

(Østre Toten Kommune 2012b s.10)

Videre kommer det frem at overordnede myndigheter er *”lite begeistret”* over byggeområder med lang avstand til sentrum og skole. (Østre Toten Kommune 2012b).

1.6.5 Øvrige kommunale dokumenter

I et utfordringsdokument som ble laget til et plan og budsjettseminar i 2011 peker administrasjonen på

”...mye tyder på at Østre Toten har et boligtilbud som ikke i tilstrekkelig grad tilfredsstiller boligsøkendes ønsker og behov...”

(Østre Toten Kommune 2011 s.24)

I tillegg erkjenner kommunen at det er et for ensidig boligtilbud. Videre i dokumentet står det:

”Innskjerping av rammene og kravene til konsesjon, fortetting og effektiv arealbruk gir Østre Toten store utfordringer”.

(Østre Toten Kommune 2011 s. 24)

Det reises også spørsmål om hvordan kommunen, hvis den ønsker det, kan utfordre rammene som gjelder for effektiv arealbruk og sørge for et mer mangfoldig boligmarked, også med eneboliger (Østre Toten Kommune 2011).

Boligpolitikken nevnes også i kommunens årsrapport. Der skriver kommunen:

”Vi opplever en klar trend i at flere bor i tettsteder nå enn tidligere. I 2000 var denne andelen i Østre Toten 39 % (Oppland 40 %), mens den i 2009 var 44 % (Oppland 56 %). Mye taler for at denne trenden vil fortsette”.

(Østre Toten Kommune 2010 s.11)

Kommunen skriver også videre:

”Det er flere mindre regulerte/klargjorte boligområder i kommunen, men det synes å være forskjell på områdenes attraktivitet. Det blir derfor en utfordring for kommunen å skape en differensiering av botilbudet som tar opp i seg hensynet til etterspørsel, lokalisering, fordeling, variasjon og eksisterende infrastruktur. Boligpolitikk må derfor være et sentralt område også de nærmeste årene.”

(Østre Toten Kommune 2010 s.11)

Oppsummering

- Kommuneplanen underbygger den retningsendring som har skjedd når det gjelder krav om effektiv arealutnyttelse.
- Kommunen skriver selv at dette gjør det krevende å tilby attraktive boformer.
- Ønsket om den romslige eneboligtomta er ikke nødvendigvis hele bildet av etterspørselen på boligmarkedet. Andelen innbyggere som bor i tettsted er økende.

2. Del, Intervjuer

2.1 *BoligPartner Gjøvik*

BoligPartners hovedtyngde ligger i å tilby eneboliger av god estetisk kvalitet. Selskapet bygger få rekkehus og leiligheter. BoligPartner har en portefølje av hus i både klassisk og moderne arkitektur. Kunden kan velge mellom disse når man har kjøpt en tomt tilrettelagt av dem. Daglig leder forteller at det for tiden er mest etterspørsel etter noe dyrere, klassiske hustyper enn det som var tilfellet for bare noen år tilbake. Det er ikke noe krav fra kundens side om store tomter. BoligPartners motto er “husene folk snakker om”, og da underforstått i positive ordlag. Det de bygger skal de være stolte av og kunne fortelle med hevet hode at dette er det de som har bygget. BoligPartner er avhengig av å levere god kvalitet og opprettholde en god merkevare, hvis ikke mister de anseelse hos arealbesittere og kommuner i fremtiden. BoligPartner er ikke interessert i å sette opp noe som etterlater seg negative assosiasjoner, med adresse til eksempler konkurrerende virksomheter har gjort. Etterspørselen etter enebolig vurderes til å være svært god og BoligPartner leverer for tiden gode tall.

Når det kommer til nyboligmarkedet i kommunen kan han fortelle at markedet preges av stor etterspørsel. Særlig gjelder dette boliger som ligger på Kapp eller Lena. Tomtene må ikke nødvendigvis være veldig store. Han forteller at folk som flytter, særlig til Kapp, er innforstått med at det er trangt om plassen. Generelt tilbyr BoligPartner hovedsakelig tomter i størrelsen 800 – 1000 m².

På Starum har selskapet noen tomter til salgs, men der merkes ikke samme etterspørsel. Dette mener han kan ha sammenheng med at de også konkurrerer med den eksisterende bygningsmassen og prisen på denne. I noen områder er det dyrere å sette opp ny bolig enn det markedsprisene på eldre hus ligger på. I slike områder går salget dårligere. Derimot i områder hvor markedsprisene er høye fra før, slik som på Kapp, har selskapet mulighet til å være med å konkurrere i pris, også mot den eksisterende bygningsmassen. Dette fremheves også som noe av forklaringen på at selskapet ikke har noen aktivitet på Skreia slik som dagens marked er.

Noe frem i tid trekkes imidlertid Skreia og Totenvika frem som områder med store potensialer. Dette settes i sammenheng med ny fylkesvei 33 som om noen år vil være

på plass. Den nye fylkesveien, kombinert med ny E6 fra Minnesund vil redusere reisetida inn til Gardermoen og Oslo. Kortere reisevei til større arbeidsmarkeder har positiv effekt på boligmarkedet. I tillegg begrunnes troen på Skreia ut i fra at prisnivået på Romerike nå har blitt så høyt at noen vil vurdere Toten som et rimeligere alternativ. En økt etterspørsel etter boligtomter generelt, kommer som en naturlig konsekvens av befolkningsutviklingen, mener han. Daglig leder mener det derfor er et problem at kommunen ikke i stor nok grad klarer å legge til rette tomter for å møte den etterspørselen som vil komme. Daglig leder i BoligPartner mener kommunen har vært flinke på markedsføring, men at det ikke følges opp av et godt nok konkret boligtilbud. Det må også tas med betraktning at omregulering av areal er svært tidkrevende. Det er derfor behov for å ligge i forkant av utviklingen. Samtidig legger han til at han har forståelse for at det er forskjell på hva kommunen ønsker, og hva den får til. Daglig leder registrerer at også regionale myndigheter har et ord med i laget når det gjelder arealdisponeringer.

Når det gjelder hvordan prosjektene tilpasses kommunale rammebetingelser, kan han fortelle at de opererer med en blanding av boligtyper som kan tilpasses et område. På den måten lar det seg gjennomføre politisk. Han trekker konkret frem Midtun på Kapp der BoligPartner har et 50/50 samarbeid med Toten Bygg og Anlegg AS om fortetting av et område. For at det skal la seg gjøre å bygge det antallet med eneboliger som de ønsker, blir de nødt til å kompensere dette med et gitt antall leiligheter. På den måten holdes arealregnskapet de må forholde seg til konstant. Alternativt ville det eksempelvis være å bygge kun tomannsboliger, men det er ikke det som etterspørres. Ved å bygge både leiligheter og eneboliger i samme område sikres også en spredning i alderssammensetningen hos beboerne. Det er generelt seniorer som kjøper leilighetene, mens barnefamilier kjøper eneboliger. Noen unntak er det imidlertid. Selskapet har eksempler på at også godt voksne kjøper ny enebolig ut i fra et ønske om mer moderne løsninger og livsløpsstandard. Boligene som selskapet tilbyr skal man kunne bo i hele livet.

Mot slutten av intervjuet ble det snakk om hvordan kommunens fremtreden vurderes og tanker rundt den arealpolitikken som føres i Østre Toten kommune. Det gis ros til kommunes administrasjon som han vil karakterisere som imøtekommende og

konstruktiv. Han forteller at det er lett å ta kontakt med kommunen og dialogen er god. BoligPartner blir møtt ulikt i andre kommuner, og at en slik positiv holdning ikke er en selvfølge. Det er variasjoner knyttet til blant annet hvor restriktive og tilbakeholdne de er i utbyggingsspørsmål. Når det kommer til den politiske siden av kommunen er ikke bildet så entydig positivt. Han mener politikerne ikke helt forstår boligproblematikken og mener det vil resultere i en mer akutt mangel på boliger noen år frem i tid enn det de er klar over. Da mener han leieprisene blir høyere og tilbudet til de mest ressursvake delene av befolkningen blir dårligere.

Daglig leder mener også politikere ofte tar standpunkt etter hva som er i vinden og løsninger som er "politisk korrekte" og at de ikke nødvendigvis har den rette kompetansen til å vurdere alle sakene som blir fremlagt dem. Dette kan som eksempel føre til at man angriper problemstillinger i feil ende. Videre trekkes det også frem et konkret eksempel på det som etter hans oppfatning er feilslått arealpolitikk fra kommunens side. Dette retter seg til et område i Kolbu der reguleringsbestemmelser gir tillatelse til tomannsboliger, mens det uten noen tvil skulle vært tillatt eneboliger. "Det er ingen som flytter dit for å bo i tomannsbolig" mener han. Samtidig peker daglig leder på utfordringene kommunen står overfor knyttet til arealregnskap og innsigelser fra fylket. Han forteller at kommunen nok selv er klar over hvor uheldig disse reguleringsbestemmelsene er. Resultatet er at de kommunalt eide tomtene det er snakk om ligger brakk.

Det ble ikke diskutert i stor grad hvilke endringer som kunne vært gjort i arealpolitikken. BoligPartner er imidlertid positive til forslaget om å endre traseen for Ringruta fra Nylinna til Starumshøgda. Daglig leder mener dette er et enkelt tiltak for å bedre kollektivtransporten på en strekning som har større potensial for boliger enn det som er tilfellet langs Nylinna, på grunn av store LNF områder.

2.2 TBA Eiendom AS

Innledningsvis fortalte daglig leder litt om firmaet og hvilke prosjekter de er involvert i. TBA Eiendom utvikler prosjekter som skaffer datterselskapene, Toten Bygg og Anlegg AS, og Rotstigen AS arbeid. Selskapet arbeider med eiendomsprosjekter på Østre Toten og Gjøvik. Primært erververs grunn når dette er regulert til boligformål i

kommuneplanen. Hensyn til risikoen som er forbundet med en omreguleringsprosess, gjør at selskapet ikke sitter på områder gjennom en reguleringsprosess.

Det ble gitt en redegjørelse for hvilket underliggende tema oppgaven settes inn i. Han fatter interesse for at det er noen som undersøker hvordan synet på markedspreferanser er, avhengig av om de vurderes ut i fra et kommunalt eller utviklerperspektiv. Det er viktig at dette belyses, mener han. *“Det offentlige tar ikke hensyn til markedskreftene, dette gjelder særlig på fylkesnivå”*, mener han. I tillegg etterlyser han en mye bedre evne til å se helhetlig på boligbyggingen på tvers av offentlige forvaltningsorganer. Mangelen på et helhetssyn på boligbyggingen mener han også mangler hos politikerne.

Når det gjelder boligmarkedet på Toten forteller daglig leder at i det store bildet er kommunen attraktivt å utvikle boliger i. Østre Toten ligger landlig til med de kvaliteter det medfører av rekreasjonsmuligheter og tryggere oppvekst for barn, samtidig som den er sentralt i forhold til arbeidsmarkedene på Gjøvik og sørover mot Oslo. Han trekker frem gode infrastrukturløsninger med Gjøvikbanen og Flybussen som viktige momenter her, i tillegg til den fleksibiliteten som arbeidslivet innehar, som gjør det mulig med denne pendlingen. Prisnivået på boliger på Toten gjør også at boligprisindeksene er lavere enn nærmere Oslo. Mulighetene for å få en friere økonomi kombinert med landlige kvaliteter peker han på er noe av motivasjonen hos tilflyttere for å slå seg ned her. Han mener videre Østre Toten har et større potensial knyttet til boligutvikling enn det som utnyttes i dag. En boligutbygging betinger imidlertid at det lar seg gjøre å bygge der etterspørselen etter boliger er, noe han stiller spørsmål ved om er tilfellet i dag. Selv om markedet for bolig vurderes positivt i et helhetsperspektiv, er det svært store interne forskjeller på etterspørselen etter boliger. Kapp trekkes sammen med Nordlia frem som områder hvor folk ønsker å bo og etterspørselen er størst der. På disse stedene er også firmaet engasjert i utviklingsprosjekter. *“Det må tilbys boliger der folk vil bo, ikke i Lensbygda eller Kolbu”*, forteller han og fortsetter *“...så kan ikke skolekapasitet avgjøre hvor man skal tilby boligområder. Er kapasiteten sprengt et sted, kan man ikke signalere et ønske om å tilby boligområder et annet sted ut i fra at kapasiteten er bedre der. Da må den utvides”*. Daglig leder mener derfor kommunen i større grad enn i dag må ta inn over seg at

markedskreftene styrer hvor boligbyggingen bør legges. Tomteprisen, selv om området er regulert til bolig vil være tilnærmet null i utkantgrender som Kolbu. Dette forklares videre med at de regner seg “bakover” fra det de tror byggene kan selges for, fratrukket fortjeneste og kostnader. Siden avkastningskravet, bygge- og infrastrukturkostnadene er like uavhengig av hvor det bygges, blir det mye mindre man er villig til å kjøpte tomt for.

Det er i hans øyne er et for lite fokus på å legge til rette der folk ønsker å bo, med henvisning til Kapp og Nordlia. I tillegg mener han at det må legges til rette for flere eneboliger. Han er klar over kommunen sier de ønsker dette også, men at de blir avvis på høyere nivåer i plansystemet. *“Kommunen må få mer bestemmelsesrett, slik at beslutninger blir tatt der de kjenner saken best”*, mener han. Fylkeskommunen og Fylkesmannen har etter hans oppfatningen for mye å si i arealpolitikken. *“Kommunen må holde fylket i ørene, men jeg skjønner det ikke er lett”*, legger han til.

Han mener også det offentlige i noen sammenhenger fremlegger urimelige krav når en reguleringsplan er ute på høring. Statens Vegvesen og NVE trekkes konkret frem her. I flere sammenhenger fører strenge krav til at prosjekter skrinlegges. I tillegg fattes beslutninger på fylkesnivå i hans øyne uten nok lokalkunnskap. Mulighetene for å se arealdisponeringer i en mye større helhet etterlyses også. Det bør gå an å vurdere arealregnskap og fortettningskrav på mye større områder sett under ett, enn det som gjøres i dag. På den måten kunne man bygget eneboliger på Kapp og samtidig kompensert dette ved å bygge tettere på Lena. Der er det større potensial på leiligheter mener han.

Hensynet til jordvernet er mye av forklaringen på den strenge arealbruken, og her pekes det på store skjevheter. *“Jordvernet har gått alt for langt. Inneklemt jord det ikke er økonomisk forsvarlig å drive bør det være mulig å utnytte til boligformål...”*. Videre forteller han at han kjenner til flere eksempler på at grunneiere ønsker å selge denne type jord til boligformål, men at de blir nektet. Noen nedbygging av strandsonen ned mot Mjøsa er han imidlertid ingen stor tilhenger av. Fordi tilbudet av boligtomter er begrenset i områder der folk ønsker å bygge presses boligprisene oppover. I tillegg til det økonomiske presset som oppstår i en slik situasjon, nevner han også at kommunen har mistet tilflyttere fordi det ikke har vært byggeklare tomter tilgjengelig. Personer på

boligjakt har derfor valgt Gjøvik i stedet. Det blir feil å legge opp til en massiv markedsføring av kommunen uten å ha noe med substans å tilby, mener daglig leder.

Samtalen skifter til hvordan han vurderer etterspørselen etter ulike boligtyper i kommunen. Her trekkes Kapp og Nordlia igjen frem som viktige eneboligområder. Det er uten tvil denne boformen som er mest attraktiv. På Kapp utvikler selskapet et nytt boligområde bestående av en blanding av eneboliger, noen tomannsboliger og et leilighetsbygg² Her forteller de gjerne skulle ha bygget eneboligtomter på hele området, men at fylket ikke tillater dette. Han uttyper videre den økonomiske siden av dette og kan fortelle at de ville tjene det samme på å tilby eneboliger på hele området. Dette er stikk i strid med det han mener er oppfatningen som går på bygda om at *“...jasså, de måtte presse inn dette for å tjene mest mulig penger på området!...”*. En leilighetsbygg tåler en mye mindre tomtebelastning enn en eneboligtomt. Daglig leder er overbevist om at de hadde klart å selge et større antall eneboliger enn det de får lov til å bygge. Dette fører også til et prispress på de få eneboligene som bygges. Han mener fylkeskommunen vurderer dette noe ulikt. *“De mener vi tar det samme for boligene uansett antall”*. Etter hans oppfatning er *“etterspørselselementet helt klart en faktor som planleggingsmyndighetene ignorerer”*.

På Skreia er det en trend til at eldre ønsker å flytte fra en enebolig i området, til en leilighet i sentrum. Noe av de samme trekkene pekes på i Kolbu, der de som først og fremst bosetter seg i leiligheter i sentrum er personer som har bodd andre steder i Kolbu store deler av livet. Sullestadtunet på Skreia trekkes frem som et vellykket boligområde som har klart å tiltrekke se tilflyttere som pendler i retning Oslo.

Daglig leder forteller også om hvilken store endring det har vært i holdningen til å bygge tett på Lena. *“Før måtte vi kjempe for å bygge tett, nå er det nesten motsatt”*. Videre forteller han at leilighetene som bygges på Lena blir relativt kostbare. Kjøpere er avhengig av å selge et annet objekt for å finansiere den nye leiligheten. Det er også dette som er tilfellet, da eldre i stor grad er kjøpere av leiligheter på Lena. Disse ønsker gjerne en enklere boform, og selger gjerne en enebolig lenger ut fra sentrum. Noe av årsakene til de høye byggekostnadene forklares gjennom byggetekniske krav

² Dette er et prosjekt mellom TBA Eiendom AS, BoligPartner og kommunen. BoligPartner referer til det samme prosjektet i sitt intervju.

som universell utforming. Han mener det er sløsing å bygge etter universell utformingsprinsipper i 100% av byggene, når det er 2% som behøver denne utformingen. En andel av byggene skal være tilrettelagt, men daglig leder stiller spørsmålstegn ved omfanget. Det bør imidlertid bli lettere å bygge høyere bygg mener han. Lena tåler etter hans oppfatning en høyere høydeutnyttelse enn det som er dagens situasjon.

Avslutningsvis snakket vi litt mer utdypende om de økonomiske sidene ved eiendomsutvikling på Toten. Tomteprisene på Kapp, som er et pressområde, gjerne kommer på 7-800 000 pr enebolig. For leiligheter ligger den på omtrent halvparten, et beløp daglig leder synes er i meste laget.

2.3 Nordbohus Gjøvik

Innledningsvis forteller daglig leder litt om Nordbohus og deres engasjementer i kommunen. De siste årene har firmaet bygget mye på Østre Toten, særlig på Kapp og i Nordlia. Pr dags dato har firmaet engasjement på Lund i Kolbu, Fredsvoldjordet i Totenvika og Evenlia på Kapp. På grunn sistnevnte område har Nordbohus vært en del i media. Området ønskes tatt inn i kommunedelplanen som nå revideres.

Utfordringene er adkomstveien, som fremdeles ikke er avklart³. Selv om denne saken har dratt ut i tid og er gjenstand for mye diskusjon, mener han denne saken ikke er representativ for deres syn på saksbehandlingen kommunen. Tvert i mot, Østre Toten beskrives som en lett kommune å ha med å gjøre. Nordbohus har et godt samarbeid med kommunen. I forhold til nabokommunene trekkes Østre Toten også positivt frem. Det er ulikt hvordan Nordbohus blir møtt i ulike kommuner. Daglig leders inntrykk av Østre Toten kommune er at det er et ønske å få til en utvikling der, men problemene ligger først og fremst høyere opp i plansystemet. Det blir ikke riktig å rette kritikken mot kommunen, da selvstyret i arealpolitikken er begrenset mener han. Daglig leder erkjenner at det er store deler av kommunen som er landbruksjord med en svært restriktiv holdning til utbygginger.

Etterspørselen etter boliger på Østre Toten beskrives som god. Det får en del henvendelser fra folk som ønsker å bygge, særlig på Kapp. Også på Skreia er det solgt noen tomter. Deler av kommunen drar nytte av å ligge gunstig i forhold til Gardermoen og Oslo. Flere ønsker å kombinere landlege omgivelser med nærheten til disse. Det er imidlertid et faktum at det er få boligområder å bygge på i kommunen. Han er sikker på at de hadde bygget flere boliger hvis det var flere egnede tomter tilgjengelig, spesielt for eneboliger. Samtidig forteller daglig leder at de nok merker etterspørselen tydeligere etter flermannsboliger fordi det er her deres hovedtyngde ligger. Han forteller videre at boligene firmaet bygger i hovedsak blir bygget på egne ervervede områder. Selskapet erverver gjerne store tomteområder, i hovedsak LNF områder, som de sitter på gjennom en omreguleringsprosess. Nordbohus bygger også der de selv ikke eier grunnen, men hvor grunneier ønsker å bygge et hus fra deres portefølje. Fordelingen mellom disse to gruppene er ca. 80- 20 %. Med bakgrunn i at

³ Etter intervjuet ble gjort er kommunedelplanen for Kapp vedtatt og området ble ikke omregulert i denne omgang.

omreguleringsprosesser er tidkrevende og en viss forutsigbarhet i utviklingen er ønskelig, sitter Nordbohus på en betydelig tomtebank i kommunen. Opsjonsavtaler benyttes også i denne sammenheng. Ofte er det grunneier selv som tar kontakt med firmaet med ønske om å selge grunn. I tillegg har Nordbohus også noe oppsøkende virksomhet.

Det å tilby flermannsboliger på sine tomteområder er en naturlig konsekvens av markedsvurderinger, bedriftsøkonomiske vurderinger og nødvendig for å få realisert prosjekter. Når det gjelder markedet, forteller han at det er en god etterspørsel etter denne type boliger. Det er ofte førstegangsetablerere, enslige og eldre som er kjøpegruppene her. Det stilles store økonomiske krav for å komme inn på dagens boligmarked, i form av både høye priser og egenkapitalkrav. Det skal være mulig for førstegangsetablerere å komme inn på boligmarkedet. Da kan en flermannsbolig være gunstig prismessig. Også ut i fra økonomiske vurderinger er det et ønske om å utnytte tomteområder med en tetthet som gjør at utbyggingen oppfyller kravene til lønnsomhet. Daglig leder presiserer at tettheten må skje innenfor rimelighetens grenser og at områdets karakter må tas med i betraktningen. Deres ønske er i utgangspunktet å kunne tilby en miks av ulike boligtyper. Den høye arealutnyttelsen er også en forutsetning for realiseringen av prosjekter. Han forteller at når det først skal tas dyrket mark for boligformål, skal den utnyttes godt. Derfor er et for eksempel lite sannsynlig med nye eneboliger på Kapp.

Avslutningsvis oppsummeres situasjonen i kommunen. Daglig leder forteller at det det ikke er etterspørselen etter bolig som hindrer selskapet i å bygge flere boliger i kommunen. Årsaken mener han er mangel på gode tomter og de begrensingene som ligger i de regionale føringene.

2.4 Gårdbruker i Totenvika



Bilde 2, Utsikt fra Sullestadfeltet mot Mjøsa. Foto: Einar Nordengen

I Totenvika har eieren av en gård utparsellert tomter til boligformål i to omganger. Motivet for dette var en kombinasjon av et kapitalbehov for investeringer i gården og en utnyttelse av noen flotte naturgitte muligheter. På begynnelsen av nittitallet ble Sullestadfeltet etablert med eneboligbebyggelse. Gårdbrukeren forteller at dette ble en dyr utbygging, særlig i forhold til vann og avløp. Det grunnlaget som ble lagt den gangen nytter de godt av nå når neste prosjekt skal realiseres. I de siste årene har de også etablert Sullestadtunet omtrent i samme område. Området ligger i en helling med god utsikt over Mjøsa og Totenvika. Tunet består av tolv relativt store tomter liggende i en trekant, flere er over 3 mål store. Felles lekeområde er plassert i midten, mens tomtene ligger i en krans rundt. Han forteller at de er plassert slik at uansett hvilken av dem man kjøper, er det en god tomt med flott utsikt. Det var hans ønske å tilby et boligområde med kvaliteter som gjør at også folk utenfra har lyst til å slå seg ned der. Romslighet og utsikt trekkes frem som faktorer som er viktig å kunne tilby. Dette mener gårdbrukeren at Sullestadtunet i stor grad har lykket med. Av disse tomtene er det fire som er kjøpt av personer bosatt uten for Toten og med jobb utenfor distriktet. Han kan fortelle at flere pendler til Oslo daglig.



Bilde 3, Eksempel på bebyggelse Sullestadtunet. Foto: Einar Nordengen

Gårdbrukeren forteller videre at tre tomter fortsatt er usolgt. Dette bekymrer han imidlertid ikke. Han forteller at de store infrastrukturkostnadene på en måte er dekket inn med salg av de øvrige tomtene og at de resterende i stor grad er fortjenesten på hele området. Det er ikke noe hastverk med å selge dem og han ser ikke bort i fra at det vil bli mulighet for å selge dem dyrere en gang i fremtiden. Erfaringene både med Sullestadtunet og Sullestadfeltet er at investeringskostnadene i vann og kloakk er svært høye. I tillegg var konsulentselskapet som ble brukt ved regulering av Sullestadtunet dyre, og forslag til inndeling ble gjort uten befaring. Han endte derfor opp med å tegne strukturen i stor grad selv. Grunnen til at prosjektet ble godkjent av regionale myndigheter er godkjenning som prøveprosjekt. Grunneieren tror ikke det foreligger en konklusjon på prosjektet.

2.5 Terra Eiendomsmegling

Daglig leder forteller innledningsvis at boligmarkedet på Toten går bra og at etterspørselen etter boliger generelt er god. Det er også en økende interesse for boliger på Toten fra personer uten for distriktet. Dette er trend han tror vil øke i årene fremover. Overordnet mener han det tilbys for få boliger til å møte den etterspørselen som er ute i markedet.

Med de infrastrukturforbedringene som vil bli gjort, blant annet med ny fylkesvei 33, er boligmarkedet på Toten mer attraktivt. Pendling vil bli enda enklere. Daglig leder opplyser at det i kommunen generelt etterspørres mest eneboliger. Tomannsboliger og rekkehus fyller allikevel en funksjon. Årsaken til dette forteller daglig leder er at mennesker i dag kjøper bolig flere ganger, tilpasset behovet i livsfasen. Daglig leder forteller at tidligere var et boligkjøp ment for hele livet. Dette er nå i endring. Førstegangsetablerere, aleneforsørgere og eldre er aktuelle kjøpere av denne boligtypen. Det er ikke noe problem å omsette rekkehus og tomannsboliger i annenhåndsmarkedet til akseptable priser, kan han fortelle.

Daglig leder forteller videre at kjøperes krav til tomtestørrelse på eneboligene er i endring. Han mener tendensen går i retning av at det aksepteres mindre tomt enn før. Nærhet til skole er absolutt en fordel, men ingen betingelse for hvor attraktive boligene er. Han mener eneboligtomter er noe kommunen burde lagt mer til rette av.

Daglig leder kan også fortelle at det generelt er mye bolig for pengene å få på Toten. Det er imidlertid et faktum at det er store prisforskjeller mellom nye og brukte boliger. Han kan fortelle at kvadratmeterprisen på brukte boliger ligger gjerne på mellom 15 – 20 000 kroner. Nye boliger har på sin side en kvadratmeterpris på 25 000 kroner. Av den grunn forventes en prisstigning på brukte eneboliger i innlandet på 10% i år.

Daglig leder kommenterer også de løpende utgiftene ved ulike boligtyper. Han mener ikke alle nødvendigvis tar inn over seg at nye boliger er billigere ”i drift”, enn eldre boliger. Videre mener han også at resonnementet bak at bygging av leiligheter og tomannsboliger vil frigi eneboliger, blir noe feil. Han mener det ikke er alle som er

interessert i å ta det nødvendige oppgraderingsbehovet som er nødvendig for å bringe eldre boliger opp på dagens standard.

Avslutningsvis fortalte daglig leder om ulike motiver for å selge. Det er etter hans oppfatning ingen trend til utflytting. Han mener Østre Toten kommune, på bakgrunn av den økte etterspørselen, har et uløst boligbehov.

2.6 *PrivatMegleren Gjøvik*

Megleren forteller først at han kun kan svare for bruktmarkedet, fordi det er det han jobber med. Han vurderer etterspørsel etter boliger i kommunen som god.

Boligmarkedet i kommunen generelt beskrives som "bra". Megleren kan fortelle at de fleste boligene selges etter få dager. Noen få objekter blir imidlertid liggende ute en god stund. Dette gjør folk skeptiske. At objektet har den rette prisen er avgjørende for at salget skal gå raskt. I kommunen er boliger med en verdi på mellom 1,5 millioner og 2 millioner innfor rammen som gjør at et generelt salg går raskt. Når man kommer opp i prisklassen 2-3 millioner kroner og høyere, er det lenger mellom kjøpene og objektene ligger ute lenger.

Megleren går over til å fortelle litt mer om markedsforholdene innad i kommunen.

Skreia og spesielt Totenvika trekkes frem som områder med økende aktivitet.

Megleren forteller om interessenter som kjøper hus der for å pendle til arbeidsmarkedene sørover mot Oslo. Han har eksempler på at selv om avstanden er større enn der man bodde før, blir reisetiden til jobb den samme, eller kortere, fordi man slipper å sitte i kø. Ny E6 ved Minnesund trekkes også positivt frem i denne sammenheng.

Når det gjelder Kapp forteller han at tettstedet har opparbeidet seg et navn og det merkes en økt interesse for bolig der. Hans oppfatning er at mange er opptatt av mjøutsikt. Mulighetene for dette er tilstede på Kapp. På Lena forteller han at det er noe omløp av boliger, men der er gjerne etterspørselen større etter leiligheter.

Kjøpergruppene til leiligheter er ofte eldre som vil ha en enklere boligsituasjon. De som flytter slik, selger gjerne en enebolig i andre deler av Toten som en del av denne prosessen. Han mener imidlertid få innflyttere kjøper leilighet på Lena.

I utkantstrøk som Kolbu, trekker han frem at det først og fremst er eksisterende befolkning som kjøper hus. Meglerens inntrykk er at man må ha en tilknytning til stedet for å kjøpe bolig der.

Megleren videre om forholdet mellom hva som tilbys av boliger, og hva som etterspørres. Inntrykket hans er at det er bygget en del tomannsboliger, noe han stiller seg undrende til. Megleren mener forklaring på dette er at tomannsboliger gir en

høyere kvadratmeterpris for utbygger. Megleren ønsker seg imidlertid flere eneboliger med romslige tomter, gjerne 1,5 mål tomt og oppover. I den forbindelse trekker han frem Sullestadtunet i Totenvika som eksempel. Der tilbys det romslige tomter av denne karakteren. Han mener mulighetene for å få mer plass for pengene er noe av motivet når potensielle kjøpere vurderer bolig i kommunen. Det er allikevel en grense for hvor spredt folk ønsker å bosette seg. Med dagens familiekonstellasjoner, med ”mine, dine, og våre barn”, blir det fort mye transport rundt på ulike aktiviteter. Derfor blir det fort upraktisk å bo veldig spredt. Han mener Sullestadtunet prøver å kombinere romslige tomter med tilleggsverdier som lekemiljø for unge, avstand til skole og aktivitetsmuligheter.

Han kan fortelle at prisen boligene selges for, avhenger av blant annet nærhet til skole. Han trekker frem som eksempel at: *”det er lettere å selge noe som ligger i tilknytning til Kolbu skole enn noe lenger ut i periferien.”* Derfor er det etter hans oppfatning uheldig at skoler blir lagt ned.

Avslutningsvis nevner megleren noen motiver for boligsalg. I denne sammenheng nevnes dødsbo og skilsmisser som årsaker. I tillegg nevnes at yngre par som bytter bolig etter endringer i livssituasjonen frem som et moment. Han kan opplyse om at det imidlertid er få salg som følge av utflytting.

2.7 Kommunalsjef for samfunnsenheten

Innledningsvis fortalte kommunalsjefen om hvordan det er å drive en aktiv boligpolitikk på noe av den beste matjorda i landet. Han forteller at det er en kjempeutfordring og de faktiske forhold gjør det nettopp vanskelig å drive en offensiv boligpolitikk – en topografisk utfordring som er spesiell også i en nasjonal sammenheng. ”Vi bor 14 750 innbyggere på 113 000 mål” forteller han. Over halvparten av innbyggerne bor spredt. Kommunalsjefen trekker en sammenligning til Vestre Toten, som er en mye mer sentralisert kommune enn Østre Toten. Der bor over halvparten av kommunens innbyggere i kommunesenteret Raufoss.

Kommunalsjefen forklarer at fremtidig boligutvikling må skje gjennom en fortetting av eksisterende bebyggelse, og en generell effektiv arealutnyttelse. Han forteller at lovverket gradvis er innskjerpet, uten at oppfatningen til den jevne totning nødvendigvis henger med. Når det gjelder medias dekning av denne problematikken mener han at journalister har en tendens til å sette saker på enkeltpersoner og gi disse mye oppmerksomhet. Det er dette som selger. Den helhetlige årsakssammenhengen kommer dårlig fram og det kan være vanskelig å forsvare seg i en slik situasjon.

Kommunen skulle vært flinkere til å få frem det store bildet som setter disse enkeltskjebnene inn i en større sammenheng, men er klar over at dette nok i mindre grad er aktuelt avisstoff.

Kommunalsjefen forteller videre at det er et allment akseptert faktum at boligtilbudet til førstegangsetablerere ikke er godt nok. Kommunen skulle gjerne hatt et bedre tilbud til aldersgruppen 20 – 40 år. Det er denne aldersgruppen kommunen ønsker økt tilflytning fra, enten de er hjemvendende, eller ”nye” totninger. Kommunalsjefen innser at tilbudet til denne gruppen er bedre både i Vestre Toten og på Gjøvik. Hvordan man skal få til dette krever imidlertid forståelse for flere utfordringer som må sees i en større sammenheng. Her inngår også infrastruktur, samferdsel og befolknings sammensetning. For å begynne med det siste, forteller kommunalsjefen at det er en utfordring i å legge til rette for et mangfold i alderssammensetningen. Løsningen er ikke nødvendigvis store feltutbygginger. I 2030 vil ¼ av alle kommunens innbyggere være over 67 år, en større andel eldre enn landsgjennomsnittet. I den forbindelse nevnes at store feltutbygginger på 70-tallet, vil føre til store

konsentrasjoner av eldre beboere. Dette forklares gjennom at en stor andel av de som etablerte seg da feltene ble etablert, har bodd der siden. Kommunalsjefen stiller derfor spørsmål ved om man i fremtiden kan legge opp til denne måten å bygge på. Det skaper store demografiske svingninger gjennom en slik tidsperiode. Kommunen har et ønske om en større bredde i aldersgruppene i boligområdene. Vallejordet trekkes frem som et tiltak for å legge til rette boliger for den yngre delen av befolkningen. Der kan kommunalsjefen fortelle at kommunen, gjennom sitt heleide selskap Østre Toten Eiendomsselskap AS, vil legge til rette for boliger tiltenkt unge voksne. Dette er en gruppe kommunalsjefen mener Lena som helhet har lite av.

Når det gjelder infrastruktur, forteller kommunalsjefen at skoler og barnehager er viktige i forhold til boligbyggingen. Det er etter hans oppfatning grenser for hvor spredt man ønsker å bo, og hvor spredt kommunen på sin side ønsker boligbygging. Skolen nevnes som en viktig sosial arena også utenfor skoletid, og tilstedeværelsen av disse funksjonene er viktig for et attraktivt boligmarked i nærområdene. I den sammenheng nevnes Nordlia og skolen der som ble vurdert nedlagt i forbindelse med skolestrukturendringen for noen år siden. Kommunalsjefen forteller at det slo ut i form av en avventende holdning hos potensielle boligkjøpere.

”Den videre boligutbyggingen må også skje i samspill med den eksisterende infrastrukturen” forteller kommunalsjefen videre. Dette kan ha en sentraliserende effekt, men han mener myten om at alle vil bo spredt ikke er den hele og fulle sannhet.

Han forteller også at kombinasjonen av et strengt jordvern, kravene til universell utforming, høydeutnyttelse, og underjordiske garasjeanlegg er store kostnadsdrivende faktorer som risikerer å gjøre utbygginger uforholdsmessig kostbare. Kommunalsjefen mener dette kan føre til at prosjektene får en pris som ekskluderer tiltenkte målgrupper. Kommunalsjefen erkjenner at det ikke er lett å løse summen av disse utfordringene, umulig er det allikevel ikke.

En løsning kommunalsjefen ser for seg for å løse problemene knyttet til arealbruk, i alle fall et stykke på vei, er å legge til rette for boligklynger på arealer som ikke er utsatt for jordvernhensyn. Gårdstun nevnes konkret i denne sammenheng.

Kommunalsjefen mener det på enkelte gårdstun kan bli aktuelt med både fortetting og nye boenheter i eksisterende bebyggelse.

Oppfølgingsspørsmål ble besvart per epost. Der skriver han: *"de nasjonale rammene for arealbruk nokså strenge. Dette gjelder både i forhold til bruk av dyrket jord og en mest mulig effektiv arealutnyttelse. Dette må kommunen ta på alvor når arealplaner utarbeides og her utøves det streng kontroll fra regionale myndigheter (Fylkesmann, fylkeskommune, vegvesen)."* Det eksisterer allikevel et mulighetsrom. Videre skriver han: *"Men dersom kommunen tar sin rolle som en mer boligpolitisk part, ut over det å legge arealer til rette, og i sterkere grad ønsker å definere hvordan boligtilbudet skal bygges ut – hvordan, hvor, til hvilke målgrupper og så videre, så er det fullt mulig å øve en sterkere påvirkning på boligutbyggingen".*

Kommunalsjefen mener videre den private eiendomsutviklingen skaper hull i boligtilbudet. Dette må kommunen må ta ansvar for at blir tettet, mener han . Dette gjelder særlig boligtilbud for førstegangsetablerere. Han forteller at kommunen kan velge å innta en mer bevisst holdning rettet mot å bygge ut for førstegangsetablerere. *"Gjennom en bevisst politikk og en god dialog med utbyggere, er det fullt mulig å bygge boliger for førstegangsetablerere"*, skriver kommunalsjefen i den samme eposten. Han understreker at det må bygges innenfor akseptable prisrammer, men at det er mulig å få til.

Han kan fortelle at kommunen har et ryddig forhold til både fylkeskommunen og Fylkesmannen. Han uttrykker forståelse for at de forsvarer en nasjonal politikk, men kommunen hadde ønsket et mer differensiert syn på praktiseringen av jordvernet. Den faktiske utviklingen innenfor landbruket og den strenge praktiseringen av jordvernet mener han ikke helt henger sammen. Han trekker fram at det jordpolitiske lovverket er det samme over hele landet, og det legges ikke opp til lokalt skjønn.

Kommunalsjefen kan fortelle at det praktiseres en meget streng holdning til omdisponering av restarealer. Små fliker som blir igjen på grunn av den store mekaniseringen og stordriften trekkes frem. Regelverket gjør det umulig å omdisponere disse restarealene til boligbebyggelse. Kommunalsjefen forteller at vurderingen av dette skjer ned på kvadratmeternivå. Han stiller seg undrende til hvor klok en slik restriktiv linje er. Kommunalsjefen mener dette skaper mangel på

forståelse mellom partene. En situasjon som gir mulighet for større innslag av lokalt skjønn er derfor ønskelig.

2.8 *Varaordfører (H)*

Innledningsvis fortalte varaordføreren overordnet om Østre Toten som bokommune. Kommunen er etter hans oppfatning et godt sted å bo. Landlige kvaliteter verdsettes av mange. Varaordføreren peker på viktigheten av at kommunen tilbyr gode tomter der folk ønsker å bo. Dette mener han er kommunen dyktige på, selv om det er utfordrende. Jordvernet nevnes spesielt i denne sammenheng. Varaordføreren trekker også frem at folk ønsker å bo med nærhet til kommunikasjon, skole og barnehage. Derfor mener han den videre boligutviklingen må skje der disse faktorene ligger til rette.

Han signaliserer også at kommunen klarer å øke innbyggertallet med det tomtetilbudet som finnes i dag. Sullestadtunet på Skreia trekkes frem som et område som har fått 6-7 tilflyttere. Samtidig er det en del arbeidsinnvandring relatert til landbruket. Han er i utgangspunktet glad kommunen opplever befolkningsvekst. Det fører imidlertid med seg noen kortsiktige kostnadsøkninger kommunen kan ha problemer med å håndtere. Han utdyper at i det en skoleklasse blir så stor at den må deles, må det ansettes en lærer til. Den samme problematikken nevnes i barnehager, der utvidelser også fører til kostnadsøkninger. Hva som er optimal befolkningsvekst blir derfor etter hans oppfatning et krevende spørsmål å besvare. Det er mange forhold som griper inn i hverandre.

Østre Toten må tilby boformer som er forskjellige fra der folk flytter fra, mener han. Varaordføreren signaliserer at han ikke tror noen flytter fra Oslo for å bo i ei leilighet på Lena. Derfor er det viktig å tilby et variert boligtilbud. Romslighet er et viktig stikkord mener han. Særlig vektlegges mulighetene for store tomter i de spredtbygde delene av kommunene, som for eksempel Kolbu. Det nevnes konkret områder som ikke tas i bruk til boligformål fordi de er for små. Varaordføreren mener imidlertid videre at tomtestørrelsen i kommunens pressområder, som Kapp, ikke er så avgjørende for attraktiviteten. Der er det først og fremst mjøsutsikten som etter hans oppfatning er viktig. I deler av kommunen som ikke har dette, blir øvrige tilleggsv verdier ved eiendommen viktig.

På Lena forteller han at det heller ikke er plass til en økt eneboligmasse. Der må det bygges leiligheter, gjerne i høyden. Det fører det til at det i stor grad er eldre og yngre

som slår seg ned der. Fortetting kan forringe eksisterende verdier for naboeiendommene. Utsikten og solforhold er slike eksempler. Han forteller at det må påregnes en fortetting i tettstedene. Det er imidlertid vanskelig å gjøre alle fornøyde.

Selv om kommunen må forholde seg til regionale myndigheters føringer, eksisterer det etter varaordføreren oppfatning et kommunalt handlingsrom. Det er fullt mulig å legge opp til nye boligområder ved en revidering av kommuneplaner i fremtiden. En forutsetning vil imidlertid være at det tilbakeføres arealer til LNF formål. Selv innenfor rammene av et 0- resultat i forhold til jordvern er det muligheter for ny boligbygging, mener han.

Varaordføreren utdyper forhold knyttet til jordvernet. Han mener jordvernet må vurderes også opp mot utviklingen i landbruket. Der går retningen mot færre, større enheter. Varaordføreren ønsker at det skal bli lettere å fradele jord fra et gårdsbruk som ikke er økonomisk forsvarlig å drive. Da åpnes muligheter for å tenke nytt med gamle gårdseiendommer, som enten kan seksjoneres eller fortettes. Bokvaliteter som det å bo på et gårdstun, tror han det vil være marked for i fremtiden.

Varaordføreren forteller avslutningsvis viktigheten av at man hever blikket og ser ut over kommunegrensene. Gjøvik og Østre Toten henger tett sammen, både i forhold til arbeidsmarkeder og på boligmarkedet. Han forteller at det er mange som bor i Østre Toten og arbeider på Gjøvik. Kommunene er derfor ikke bare konkurrenter, men også nødt til å samarbeide. Han mener det blir vanskelig å skape tilstrekkelig egne arbeidsplasser i kommunen. Derfor mener han kommunen må bidra til næringsutvikling på Gjøvik, som har større forutsetninger for vekst i næringslivet. Det er etter hans vurderinger ikke slik at en vekst i den ene kommunen er negativt for den andre, snarere tvert i mot.

2.9 Ordfører (Sp)

Ordføreren begynner med å kommentere befolkningsutviklingen i kommunen. Den er nå langt over målet på 0,2 % økning i året. Det bringer spørsmålet på banen om kommunen må være mer offensiv til å legge til rette for nye boliger. Samtidig skjer en sentraliseringstrend. Dette skyldes både økende krav til fortetting, men også naturlig gjennom at bopreferansene er i endring. Det er sjelden en bolig nå erverves for å bo der hele livet, den endres med livssituasjonen. Da blir tankene om hvilken annenhåndsverdi boligene har sterkere. Han viser blant annet til Kapp og Kolbu, som henholdsvis områder med stor og liten interesse. Prisene kan variere med flere hundre tusen kroner for like objekter. Det kan være like bra å vokse opp i Kolbu mener ordføreren. Allikevel erkjenner han et økende sprik i priser mellom ulike deler av kommunen.

Ordføreren mener det er viktig at kommunen legger til rette for boliger i alle fjerdingene⁴ i kommunen. Det må støttes opp under skolestrukturen som kommunen har brukt mye ressurser på å etablere. Den politiske viljen til å opprettholde befolkningsgrunnlaget i de ulike grendene får også utslag i boligpolitikken. *"Men man kan ikke tvinge folk til å bo på bestemte steder",* forteller han. *"Det må tas andre virkemidler i bruk".*

Ordføreren skulle gjerne hatt muligheten til å bruke naturgitte fordeler distriktskommunen har å by på mer aktivt i forhold til boligutviklingen. Realitetene er et regelverk med strenge føringer fra regionale myndigheter som hindrer dette. Det utvises lite "skreddersøm". Han forstår imidlertid at de er satt til å følge opp nasjonale målsetninger. Kritikken rettes derfor indirekte mot nasjonalt regelverk. Etter hans oppfatning må det bli lettere å utnytte naturgitte fordeler for kommunen, så lenge det er et ønske at befolkningen i distriktene skal opprettholdes. Ordføreren mener motivasjonen for å flytte er mulighetene for andre kvaliteter enn det som er i byen. Han mener derfor det ikke nødvendigvis er noe poeng å flytte, hvis alternativet er en blokk på Lena. Ordføreren trekker i denne sammenheng frem Billerudskogen på Kapp hvor det var ønske om eneboligtomter. Dette prosjektet ble ikke godkjent. Årsaken var krav om fortetting i sentrum av Kapp før nye områder tas i bruk.

⁴ En fjerding er ei hovedbygd. Lena, Skreia, Kapp og Kolbu er hver sin fjerding.

Ordføreren mener videre denne prioriteringen får uheldige sideeffekter. Hvis alternativet er å bygge ned strandsonen mot Mjøsa stiller han spørsmålet om hva som egentlig er det beste. Det er en fordel med grønne lunger ned mot Mjøsa mener han.

Ordføreren beskriver det å få til en gjennomførbar boligutbygging ”*som et gullegg å få til*”. Det er mange forhold som skal klaffe. Ordføreren viser til ønsket om både å redusere biltrafikken, og skjerme matjord for nedbygging. Når store deler av befolkningen bor spredt i et landskap med store jordbruksinteresser blir det tydelig at dette ikke er helt enkelt å håndtere. For å møte disse utfordringene er det nødvendig å fortette, forteller ordføreren videre. Alle er nødvendigvis ikke enig i omfanget av dette. Det blir nødvendig å bygge i høyden på Lena, selv om det er en fremmed tanke for enkelte.

Ordføreren forteller videre at utbyggere er tidlig ute med å sikre seg tomtegrunn i kommunen. Det er imidlertid ikke gitt at utbyggerens planer og kommunale ønsker drar i samme retning. Det er blant annet kommunens oppgave å tenke helhetlig i forhold til øvrig infrastruktur. Han tror kommunen i større grad fremover vil være med å erverve grunn. Gjennom dette oppnås en større kontroll på det som bygges ut, mener han. Østre Toten Eiendomsselskap AS, et heleid aksjeselskap av kommunen, er et viktig verktøy i denne prosessen. Gjennom dette kan kommunen være en profesjonell medspiller sammen med private utviklere og kan være med å legge premisset for utbygging. Ordføreren kan også fortelle at kommunen arrangerer et utbyggerforum hvor sentrale private utbyggere deltar. Dette blir gjort omtrent en gang i året, men ordføreren antyder det kan systematiseres nærmere.

Avslutningsvis har ordføreren noen tanker om utbyggerne . Han tror selskaper som våger å bygge flere boliger enn dagens tilbud er vinnerne. Det er viktig ”å fylle på” med boliger for å unngå prispress mener han.

3. Del, Sammenfattende drøftinger

Innledningsvis presenteres en kort oppsummering av viktige momenter som kom frem i intervjuene:

	Kort oppsummering
BoligPartner	Stor etterspørsel etter eneboliger, men store indre variasjoner i attraktivitet. Kapp er et pressområde. Peker på nyboligpriser kontra bruktpriiser som et problem. Etterlyser økt vilje og forståelse til å løfte frem boligbyggingen hos politikerne i kommunen. Investeringer i infrastruktur positivt for boligmarkedet.
TBA Eiendom AS	Attraktivt å utvikle bolig i kommunen. Etterspørselen vurderes som god, men det må utvikles bolig der behovet er størst. Det må i tillegg tilbys det som etterspørres – i hovedsak eneboliger i pressområder. Mener regionale myndigheter har for mye å si i arealpolitikken. Investeringer i infrastruktur positivt for boligmarkedet.
Nordbohus	Mener etterspørselen etter bolig generelt er god. Merker etterspørsel etter både eneboliger og flermannsboliger. Deres inntrykk er at bolig tilpasses etter livssituasjon. Flermannsboliger dekker også et behov. Imidlertid få områder å bygge på i kommunen. Relativt korte avstander mot Oslo positivt for boligmarkedet.
Gårdbruker i Totenvika	Har hatt stor suksess med å selge store tomter. Dyre infrastrukturkostnader. Kjøpere av tomt er også tilflyttere.
Terra	God etterspørsel etter både eneboliger og flermannsboliger. Etterlyser bygging av flere eneboliger. Antyder økt prispress på brukte eneboliger.
PrivatMegleren	Eneboliger med stor tomt, med god forbindelse til servicetilbud er lettest å selge. Det etterlyses økt bygging av slike. Generelt er boligmarkedet i kommunen “bra”. Objekter priset opp til 2 mill. er lettest å selge.
Kommunalsjefen	Krevende å tilpasse seg nasjonale og regionale forventninger. Regelverket gradvis innskjerpet. Peker på store skjevheter mellom lovverk og virkelighet knyttet til jordvern. Mener privat eiendomsutvikling skaper non hull i boligtilbudet som kommunen må være med å dekke.
Varaordfører	Mener kommunen dekker mye av behovet for bolig med det tomtetilbudet som er i dag. Må kunne tilby boliger med andre kvaliteter enn der folk flytter fra. Boliger må legges nær kommunikasjon og skole.
Ordfører	Ønsker det kunne bli lettere å utnytte naturbaserte fordeler i kommunen. Strengt regelverk kommunen må forholde seg til. Boligbygging “et gullegg” å få til. Mener hele kommunen må prioriteres i boligbyggingen.

Tabell 2, Sammendrag av intervjuer

3.1 Svar på problemstillingen

Overordnet skal del 1 og del 2 i oppgaven gi grunnlag for å svare på følgende: Er det forskjell på hva kommuneplanen og nasjonal politikk legger opp til av føringer for lokalisering og boligtyper i forhold til det det meglere og utviklere mener bør bygges?

Samtalene med de ulike aktørene, kombinert med bakgrunnsinformasjonen fra del 1, gir grunnlag for å antyde at det eksisterer slike forskjeller og at de får til dels store konsekvenser.

3.1.1 Hva forskjellene går ut på og hvorfor de eksisterer

Det er hensiktsmessig med en gruppering av hva disse forskjellene går ut på:

- 1) Det fremkommer at det er forskjeller mellom hva kommunen ønsker og hva den kan få til som følge av nasjonalt regelverk. Det fortellers om overstyring og regelverk som ikke harmoniserer med virkeligheten.
- 2) Det er forskjeller mellom lokalpolitiske ønsker for videre boligutvikling og utviklernes økonomiske vurderinger av hva og hvor det bør bygges.
- 3) I tillegg til overnevnte er det noen mindre forskjeller mellom meglernes og utviklernes vurderinger.
- 4) Øvrige funn på siden av problemstillingen.

1) Boligbygging i kommunen beskrives fra kommunalsjefen og ordføreren som henholdsvis krevende, og ”et gullegg” å få til. Kommunalsjefen skrev at: *“...de nasjonale rammene for arealbruk nokså strenge. Dette gjelder både i forhold til bruk av dyrket jord og en mest mulig effektiv arealutnyttelse. Dette må kommunen ta på alvor når arealplaner utarbeides og her utøves det streng kontroll fra regionale myndigheter....”*. Han fortalte videre om et regelverk knyttet til jordvernet som var nokså rigid. Ordføreren på sin side hadde ønsket kommunen i større grad kunne utnytte sine naturgitte fordeler bedre. Videre ble årsaken til denne situasjonen forklart gjennom strenge nasjonale føringer, forvaltet gjennom regionale myndigheter. Dette er momenter som underbygges av det som fremkom av oppgavens del 1. Der ble det pekt på

innskjerpingen av jordvernet, kravene til effektiv arealutnyttelse og infrastruktur, i kombinasjon med økt etterspørsel etter bolig. Fortetting og effektiv arealbruk er forutsetninger for boligbyggingen bestemt på nasjonalt plan i politikken. Kommuneplanen og innhold fra intervjuene gjenspeiler taktskiftet fra nasjonale myndigheter. Om det er en ønsket politikk fra kommunen sin side er ikke nødvendigvis det korrekte bildet. Signaler, eksemplifisert gjennom avisoppslaget *”fylkesmannen sa nei til boliger”* og blant annet ordførerens spørsmål ved hvor lurt det er å forkaste den aktuelle løsningen mot for en nedbygging av strandsonen, antyder at kommunen må føre en arealpolitikk den selv ikke ønsker.

Måten jordvernet blir beskrevet på, indikerer videre at dette er en av hovedårsakene til hvorfor kommunen er i den situasjonen den er. Kommunalsjefen fortalte her om et regelverk som ikke harmoniserer med virkeligheten. Det ga utslag i at restarealer for små til moderne drift ble liggende brakk. Praktiseringen av regelverket ble beskrevet som rigid og uten rom for skjønn. Det ble også stilt spørsmålstegn ved hvor lurt det var å ha denne rigide holdningen til jordvern.

Fra et utviklers ståsted er vurderingene av jordvernet nokså like og sammenfallende med kommunens syn. TBA Eiendom AS var den som markerte sterkest syn på dette. *“Jordvernet har gått alt for langt. Inneklemte jord det ikke er økonomisk forsvarlig å drive bør det være mulig å utnytte til boligformål...”* fortalte daglig leder. I dette intervjuet mente han også *“...Det offentlige tar ikke hensyn til markedskreftene, dette gjelder særlig på fylkesnivå...”*. Selskapet sa videre at: *“...Kommunen må holde fylket i ørene, men jeg skjønner det ikke er lett...”* Nordbohus og BoligPartner delte også synspunktene på at det var regionale myndigheter og ikke kommunen selv som la disse begrensningene. Det er derfor antydninger til at nasjonale føringer legger bånd på kommunen og utbyggere i et slikt omfang at det vanskeliggjør boligbyggingen. Det kan også diskuteres videre om dette fører utbygginger i retninger som ikke markedskreftene er enig i. Oppgaven antyder slike tendenser.

Partallet med de beskrivelser som blir gitt av jordvernet og de problemer det blir hevdet at det medfører, signaliseres det forhold som gjør at jordvernet sannsynligvis ikke alene forklarer den lave aktiviteten i nyboligmarkedet. Både Terra og BoligPartner forteller at det er et stort sprik mellom prisene på brukmarkedet og

dagens byggekostnader. Det dannes et bilde av at der markedsprisene på bolig er lave, er utviklerbransjen tilbakeholdne med å utvikle nye boliger. BoligPartner mener Kapp og Nordlia er de eneste stedene i kommunen der disse nærmer seg hverandre. Dette er forhold som er med på å forklare hvorfor nybyggingen ønskes lagt dit.

Dette antyder følgende: Prisnivået i kommunen, beskrevet blant annet av Terra som *”man får mye for pengene”*, brukes til tider som argumentasjon på hvorfor boligkjøp i kommunen er attraktivt. Det kan imidlertid se ut som det lave prisnivået er med på å forklare hvorfor boligbyggingen er fraværende i enkelte deler av kommunen.

2) Innenfor de rammene som kommunen trekker opp, blir det også tydelig at det er forskjeller mellom deres vurderinger, og de vurderinger som eiendomsutviklerbransjen gjør. Dette gjelder både for lokaliseringen og hvilke boligtyper som skal bygges. Det er ikke nødvendigvis overaskende at det er forskjeller på dette punktet. Det legges ulike kriterier til grunn for hvordan boligbyggingen skal utformes. Fra et kommunalt ståsted vurderes boligbyggingen i et bredt perspektiv der elementer av geografisk fordeling, attraktivitet, utnyttelse av kapasiteter i skolestrukturen og barnehager inngår. Ordføreren mener det er viktig å opprettholde et variert tilbud i de ulike delene av kommunen. Boligbyggingen vurderes i tillegg opp mot kapasiteten til kommunale servicefunksjoner, noe varaordføreren fremhevet i intervjuet. Han mente det var utfordrende å vite hva som er en optimal befolkningsutvikling. Dette fordi den kommunale økonomien ikke nødvendigvis tåler forsterkninger i servicetilbudet enkelte steder.

Kommunalsjefen på sin side trakk frem at den private utviklingen skapte noen huller i tilbudet som kommunen må være mer bevisst på at blir tettet. Dette fordi bransjen i stor grad bygger for den ressurssterke delen av befolkningen. Rimelige boliger til førstegangsetablerere ble trukket frem i denne sammenheng som mangelvare. Nordbohus mente det imidlertid var et marked for boliger til denne kundegruppen. Førstegangsetablerere ble trukket frem som kjøpergruppe til deres flermannsboliger. Det antydes derfor en viss uenighet knyttet til boliger for denne gruppen, som i hovedsak knytter seg til vektingen av de ulike boligtypene

Eiendomsutvikling i privat regi vurderer på sin side boligbyggingen med andre kriterier. Bransjen ønsker å bygge der de mener markedet for boliger er størst. Både prisstatistikk fra oppgavens del 1 og samtalene med meglerne signaliserer at kommunen har store indre variasjoner i attraktiviteten på boligmarkedet. Det kan se ut som dette også får konsekvenser for nybyggingen. Dermed vektlegges ikke kommunens prioriteringer på samme måte. Daglig leder i TBA Eiendom AS mente: *“Det må tilbys boliger der folk vil bo, ikke i Lensbygda eller Kolbu”*. Når det gjelder volumet i boligbyggingen ville også utviklerbransjen jevnt over bygge flere eneboliger, på bekostning av flermannsboliger.

Revideringen av kommunedelplanen for Kapp indikerer at den helt, eller delvis, er en konsekvens av at offentlig planlegging og utbyggingsøkonomiske markedsvurderinger spriker. Kommunen skrev:

“Til tross for at Kapp er et svært attraktivt boligområde med stor etterspørsel etter både leiligheter og eneboliger/tomannsboliger, har ingen av disse områdene blitt realisert gjennom regulering / utbygging.”

(Østre Toten Kommune 2012b s.3)

Dette illustrerer hva utfallet kan være når kommunal planlegging, med utgangspunkt i nasjonal politikk, ikke sammenfaller med det markedskreftene ønsker å bygge. Boligbyggingen risikerer å bli fraværende. (Kommunalsjefen har i etterkant signalisert at det også lå andre intensjoner bak revideringen, blant annet ønsket om å konsentrere utbyggingen nærmere sentrum.)

Det at markedskreftene og kommunen vurderer boligbyggingen ut i fra ulike innfallsvinkler får seg videre utslag i tomtepriser. Selv om et område er regulert til boligformål, tyder det som fremkommer i intervjuene på at det ikke er noen automatikk i store planskapt verdier. Både BoligPartner og TBA Eiendom AS pekte på hvilke store forskjeller i tomtepriser de gjeldene reguleringsbestemmelsene førte til. BoligPartner kom med eksempler på at boligområder ble liggende brakk fordi ingen ville bygge det reguleringen la opp til. TBA Eiendom AS på sin side eksemplifiserte også at det ikke er gitt at en tomt regulert til bolig har stor verdi. Selskaper forteller at det avhenger av hvor attraktivt det er å bygge, hvor markedsprisene på bolig danner

grunnlag for hvor mye de vil gi for tomta. En omregulering synes derfor å ikke være noen garanti for boligbygging.

3) Meglerne og eiendomsutviklerne er tilsynelatende enige om at det er marked for flere boliger i kommunen enn det volumet som blir bygget. Hvordan etterspørselen vurderes er allikevel noe ulik. Blant utviklerne kan det se ut som deres vurderinger farges av hva de selv tilbyr. BoligPartner mener eneboliger er det som etterspørres mest av, mens "flermannsboligprodusenten" Nordbohus vurderer etterspørselen etter denne type bolig helt annerledes. Selskapet mener det absolutt er et behov for flermannsboliger og peker på befolknings sammensetning og levemåte som årsakene.

Utviklerne er heller ikke her helt samstemte når det kommer til økonomien bak de ulike prosjektene. TBA Eiendom AS mente det økonomisk ble det samme å bygge eneboliger som flermannsboliger. En av årsakene til at Nordbohus ønsker å bygge arealintensivt blir imidlertid begrunnet blant annet gjennom prosjektets økonomi. Om det ene er noe mer riktig enn det andre, er det ikke grunnlag for å si noe om.

Det er også verdt å peke på noen forskjeller mellom Terra og PrivatMegleren. Sistnevnte er i utgangspunktet en eksklusiv meglerkjede. PrivatMegleren selger få flermannsboliger. Deres vurderinger er sannsynlig preget av at selskapet kun representerer deler av boligmarkedet. Det var tydelig at denne kjeden mente det var eneboliger det burde bygges mer av. Terra Eiendomsmegling på sin side setter etterspørselen etter rimeligere flermannsboliger i et annet lys. Generelt er dette en kjede med et noe bredere spekter i megleroppdrag. Legges begge syn sammen ser det ut til at det etterspørres en variert boligmasse i kommunen.

4) I intervjuene har det kommet frem informasjon som i utgangspunktet ikke kan knyttes opp mot problemstillingen, men som allikevel vurderes som interessant. Det første momentet i denne sammenheng er i utgangspunktet en fortolkning av de resonnementer som blir gitt i intervjuene. Det er antydninger til at vektleggingen av effektive kollektivtransporttilbud spriker. Kommunen er, som det blir beskrevet i del 1, pålagt gjennom de nasjonale forventningene til kommunal planlegging, å ta hensyn til kollektivtransport og begrense bilbruken ved lokalisering av nye boligområder. Riktignok forteller PrivatMegleren at det er en fordel at boliger ligger nær skoler og

servicefunksjoner. Allikevel, fordi etterspørselen etter eneboliger er så markant, er det indirekte bilbaserte boligløsninger som etterspørres. Målene om redusert bilbruk og et attraktivt boligtilbud vurderes derfor som kraftige konfliktområder i fremtiden.

Grunneieren i Totenvika forteller at Sullestadtunet har lykket med å både skape populære boliger og utbyggingen har skaffet kommunen nye innflyttere. Dette er ett av målene som kommuneplanens arealdel bygger på. Utbyggingen som verken tar hensyn til jordvernet i stor grad, effektiv arealutnyttelse, eller sentrumsnær beliggenhet har blitt en suksess. Kommunalsjefen er tydelig på at kommunen ønsker en variert boligmasse og flere utbygginger av denne typen vil derfor være usikkert. På tross av dette illustrerer det hvilken konfliktlinjer som trekkes opp når kommunen skal vurdere premissene for boligbygging opp mot hverandre.

Det er i tillegg forskjeller mellom hvordan kommunen administrativt og politisk blir omtalt. Både BoligPartner og Nordbohus beskriver kommunens administrasjon som konstruktive og imøtekommende. BoligPartner etterlyser imidlertid en sterkere politisk interesse og forståelse for boligbyggingen.

Ordføreren og varaordføreren har ikke sammenfallende syn på boligbyggingen. Varaordføreren mente dagens tomtetilbud var tilstrekkelig, mens ordføreren på sin side signaliserte at kommunen måtte bli mer aktive i å legge til rette, befolkningsutviklingen tatt i betraktning.

3.1.2 Hvilke problemer skaper de forskjellige synene?

1) Antydninger om lav boligbygging. De signaler som blir gitt fra meglere og utbyggere om boligmarkedet i kommunen er overordnet av en positivt karakter. Eksempelvis fortalte Nordbohus at det ikke var etterspørselen som hindret dem i å bygge flere boliger i kommunen. Det kan derfor se ut som potensialet i boligbyggingen er større enn det som blir utnyttet, og at boligutbyggingen er lavere enn det underliggende markedsforholdene skulle tilsi.

Det største problemet som oppstår i en slik situasjon er at kommunen risikerer å gå glipp av nye innbyggere. Dette hadde TBA Eiendom AS flere eksempler på. Et annet moment er at en lav bygging bidrar til prispress på eksisterende boligmasse i

pressområder. Avisoppslaget *"Rift etter utsikt på Kapp"* (Moshagen 2011b) og prisstatistikk i del 1 underbygger dette. I tillegg trakk både TBA Eiendom AS og ordføreren frem at lav boligbygging skapte et prispress. Ordføreren mente det av den grunn var viktig å "fille etter" med boliger.

TBA Eiendom AS uttalte også i denne sammenheng en interessant kommentar om at etterspørselselementet *"helt klart en faktor som planleggingsmyndighetene ignorerer"*. Han mente planleggingsmyndighetene gikk ut i fra at selskapet tok samme pris uansett byggevolum. Dette er etter hans oppfatning ikke riktig.

2) Antydninger om lite kommunalt selvstyre i arealpolitikken. Datamaterialet indikerer at hensynet til jordvernet og innsigelsesbruk får den konsekvensen at kommunens reelle valgmuligheter knyttet til arealdisponeringer er begrenset. De signaler kommunalsjefen og ordføreren formidler, kombinert med hva kommunen skriftlig uttrykker, peker i retning av at det er sprik mellom hva kommunen faktisk får til av byggeaktivitet, mot hva den reelt sett ønsker. Datagrunnlaget er for tynt til å trekke konklusjoner, men de funn som er gjort er et godt utgangspunkt for å diskutere videre på prinsipielt grunnlag hvor lokaldemokratisk forankret arealpolitikken i realiteten er.

3) Det stilles, som en konsekvens av overnevnte punkt, også spørsmålsteget ved tilliten til plansystemet. TBA Eiendom AS mente eksempelvis regionale myndigheter fatter vedtak uten stor nok grad av lokalkunnskap.

Kommunalsjefen fortalte at kommunen har utfordringer i forhold til å forklare egen befolkning hvorfor kommunen handler som den gjør. Media fremstiller kommunens fortettingspolitikk som upopulær og ikke i tråd med innbyggernes ønsker.

3.1.3 Hvilke løsninger er det aktørene ser for seg?

I den grad intervjuobjektene skisserer hvilke løsninger de ser for seg, er det i stor grad knyttet til oppmykning av nasjonalt regelverk. Det kommer fra eiendomsutviklernes ståsted ikke klart frem hvilke grep Østre Toten kommune selvstendig kan ta for å endre situasjonen. Dette har sannsynligvis sammenheng med den relativt samstemte beskrivelsen sett fra deres ståsted av det ikke først og fremst er kommunen som er "problemet".

Kommunalsjefen mente det burde være mulig å utnytte restarealer i landbruket på andre måter enn i dag. Et mer liberalt regelverk på dette område antas derfor å kunne resultere i økt boligbygging på denne type areal.

Kommunen antyder videre at den vil prøve å utnytte de mulighetene som er bedre. Kommunalsjefen fortalte om muligheten for å bygge boligklynger og fortette gårdstun. I tillegg mente kommunalsjefen det er fullt mulig i sterke grad å definere hvordan boligtilbudet skal bygges ut. Både kommunalsjefen og ordføreren pekte på behovet for at kommunen ”tar grep” boligbyggingen. Ordføreren på sin side trakk frem Østre Toten Eiendomsselskap AS som et redskap for å få boligbyggingen etter de premissene kommunen ønsker. I intervjuet fortalte han at den private utviklingen og kommunens vurderinger av boligbyggingen ikke nødvendigvis var sammenfallende. Det kommunale selskapet er derfor et verktøy for å forme utviklingen i en ønsket retning.

3.2 *Funnene fra Østre Toten sett i en større sammenheng*

Intensjonen bak denne oppgaven er ikke å gjennomføre en fullstendig sammenligning mellom Østre Toten kommune og kommunene presentert som utvalg i NIBRs rapport. Til det er både datagrunnlaget forskjellig og ikke tilstrekkelig i omfang. Siden tematikken allikevel er lik, er det avslutningsvis interessant å peke på noen tendenser:

- Argumentasjonen knyttet til spredt bosetting er lik. Østre Toten legger seg på linje med argumentasjonen hos kommunene som er kartlagt i rapporten. Spredt bosetting med landlige kvaliteter er sett på som et distriktpolitisk virkemiddel.
- I NIBRs rapport blir det hevdet at kommunene ikke blir møtt med krav om rigid fortetningspolitikk når de legger frem sine planer for statsetatene i sine respektive fylker. Det er klare tendenser til at Østre Toten kommune vurderer dette markant annerledes. Overordnede føringer blir beskrevet som en viktig forklaring på hvorfor kommunen har utfordringer knyttet til sin arealbruk.
- I rapporten var en av hovedkonklusjonene at det var vanskelig å påvise en sammenheng mellom en spredt boligbyggingspolitikk og befolkningsutviklingen i kommunene. Det gis inntrykk av at det eksisterer en slik hypotese også i Østre Toten. Det er for tynt datagrunnlag til å fastslå om det med sikkerhet. Det er avdekket to tendenser som spriker. Den ene peker klart i retning av at arealkrevende bebyggelse har blitt en suksess, også i forhold til tilflyttere. Samtidig avdekker intervjuene at etterspørselsbildet etter bolig i kommunen er noe mer fragmentert enn det spesielt avisoppslagene gir inntrykk av.

3.3 *Egne vurderinger*

Avslutningsvis vil jeg kommentere enkelte forhold. Først, det er meget positivt for kommunen at stemningen for å bygge bolig er så positiv som det den er. Det håper jeg kommunen klarer å utnytte. Hadeland er en region som ser ut til å være flinke både i forhold til å jobbe aktivt med å legge til rette for næring og boligtomter, samtidig som dette markedsføres mot nye tilflyttere. Nettportalen ledigtomt.no bør kommunen hente inspirasjon fra. Et samarbeid mellom Vestre Toten og Gjøvik om en lignende modell kan være aktuelt. En nettportal uten nok innhold risikerer å bli en realitet om ikke de skjevheter i regelverket som denne oppgaven blir tatt tak i. Jeg mener derfor den økte bruken av innsigelser og overstyringer i arealpolitikken er problematisk for lokaldemokratiet og hemmende for utviklingen i kommunen. At kommunal arealpolitikk må skje innenfor rammene av nasjonale mål er allikevel forståelig. Skjevhetene som blir antydnet i oppgaven mellom forvaltning og virkelighet, gjør at disse rammene allikevel fremstår som noe urimelige.

I tillegg blir argumentasjonen knyttet til sentralitet og tetthet (i hovedsak fra nasjonale føringer) opp mot bilbruk blir noe rar. Det er ingen tvil om at levemåten på bygda er bilbasert og ressurskrevende. Å prøve å endre dette gjennom legge boliger tettere sammen vil jeg anta monner mindre enn man egentlig ønsker. Når det legges til grunn at Østre Toten har så stor utpendling blir det fristende å spørre hva som egentlig er sentralt. Bil må brukes til jobb og aktiviteter nesten uansett. Jeg tror ikke de totale kjøreavstandene vil bli redusert selv om husene klynges sammen. Da reises det bare fra de samme stedene. Jeg anser den største effekten av tett bosetting å være effektivitetsforbedringer i det kommunale tjenestetilbudet, blant annet hjemmehjelp. Skal pendlingen reduseres må bolig og næringsutvikling gå hånd i hånd.

Når det gjelder Oppland Arbeiderblad, mener jeg avisen legger seg på en tabloid fremstillingsmåte. Dette baserer seg på flere oppslag enn de som er plukket ut i denne oppgaven. Avisen velger seg ofte ut noen enkeltpersoner og bruker disse til å belyse "den lille manns kamp mot systemene". I og for seg er det forståelig å gi sakene et ansikt på denne måten. Årsakssammenhenger ser allikevel ut til å ikke komme helt frem. Avisen får ikke tydelig nok frem hvilke underliggende samfunnsendringer som

ligger til grunn for enkeltsakenes skjebne. Østre Toten kommune har etter mitt syn ikke fått mye hjelp til å formidle bakgrunnen for sine vurderinger.

Avslutningsvis håper jeg denne oppgaven har klart å få frem boligbyggingens ulike innfallsvinkler, dens kompleksitet, og dens viktighet. Kommunen har et stort uløst boligproblem, som bare delvis kan løses innfor dagens regelverk. Å tilby gode steder å bo mener jeg er et av kommunes viktigste konkurransefortrinn.

For som sagt, det spiller ingen rolle hvor man bor i verden, bare man ser Mjøsa.

Litteraturliste

- Børrud, E. (2005). *Bitvis byutvikling, – møte mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging*: Arkitektthøyskolen i Oslo.
- Eiendomsverdi. (2011a). Markedsattraktivitet - en rangering av alle landets kommuner. *Fakta om boligmarkedet*.
- Eiendomsverdi. (2011b). Verdien av den norske boligmassen. *Fakta om boligmarkedet*.
- Finn.no. (2012). *Eiendoms pulsen*. Tilgjengelig fra: <http://www.finn.no/finn/realestate/pulse> (lest 12.03.2012).
- Fylkesmannen i Oppland. (2007). Jordvernstrategi for Oppland.
- Halvorsrud, K., Hofstad, H., Sørli, K. & Vindenes, E. (2007). Spredt boligbygging i sentraliseringens tid. *Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR)*, 2007:22.
- Kvale, S. & Brinkmann, S. (2009). *Det kvalitative forskningsinterøju*: Gyldendal Akademisk.
- Lovdata. (2012). *Lov om jord (jordlova)*. Tilgjengelig fra: http://www.lovdato.no/cgi-wift/wiftldles?doc=/app/gratis/www/docroot/all/nl-19950512-023.html&emne=JORDLOV*&& (lest 19.03).
- Miljøverndepartementet. (2006). *Vern av jord og kulturlandskapet – kommunens ansvar innefor nasjonale mål*. Tilgjengelig fra: http://www.regjeringen.no/upload/kilde/lmd/nyh/2006/0184/ddd/pdfv/273857-jordvernbrev_210206.pdf.
- Miljøverndepartementet. (2011). Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.
- Moshagen, S. (2008, 14. januar). Østre Toten urbaniseres. *Oppland Arbeiderblad*, s. 12-13.
- Moshagen, S. (2011a, 01. april). Ble nektet 100 eneboligtomter. *Oppland Arbeiderblad*, s. 6-7.
- Moshagen, S. (2011b, 29. mars). Rift etter utsikt på Kapp. *Oppland Arbeiderblad*, s. 6-7.
- Moshagen, S. (2011c, 30. mars). Ønsker tilbud av ulike boformer. *Oppland Arbeiderblad*, s. 10.
- Pedersen, O. J., Sandvik, P., Skaaraas, H., Ness, S. & Os, A. (2010). *Plan og bygningsrett, del 1*: Universitetsforlaget.
- Skjønberg, P. (2008, 21. februar). Vil bo fritt og åpent. *Oppland Arbeiderblad*, s. 6-7.
- Sveen, M. B. (2012, 22. mars). Fossenfeltet kan bli enda større. *Totens Blad*, s. 5.
- Sæterdal, A. & Medalen, T. (2003). *Tverrsektoriell planforsning. En utredning om kunnskapsbehov og organisering av tverrsektoriell planforsning*. Norges forskningsråd.
- Tiesdell, S. & Adams, D. (2011). *Real Estate Development, Urban Design and the Tools Approach to Public Policy*: Blackwell Publishing Ltd.
- Østre Toten Kommune. (2008a). *Kommuneplanen for Østre Toten 2008 – 2020, Planbeskrivelse*.

- Østre Toten Kommune. (2008b). *Kommuneplanens samfunnsdel 2008–2020*.
- Østre Toten Kommune. (2010). *Årsrapport 2010*.
- Østre Toten Kommune. (2011). *Utførelsesdokument til plan- og budsjettseminar 18. – 19. mai 2011*.
- Østre Toten Kommune. (2012a). *Nøkkelinformasjon om kommunen*. Tilgjengelig fra: <http://www.ostre-toten.kommune.no/noekkelinformasjon.244200.no.html> (lest 04.mai).
- Østre Toten Kommune. (2012b). *Sakspapir, Revisjon av kommunedelplan for Kapp – sluttbehandling*.