

RAPPORT

Innspill til revidering av veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse



Lillehammer, 7. juni 2018



Forord

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i Meld. St. 18 (2016-2017) varslet at de vil tydeliggjøre hovedprinsippene som skal legges til grunn for kommunal og regional planlegging av fritidsboliger gjennom revisjon av veilederen for planlegging av fritidsbebyggelse T-1450. Det skal også vurderes om det er behov for statlige planretningslinjer for eksempel for fjellområder med sterkt utbyggingspress.

KMD ønsker at den nye veilederen skal utvides til å omfatte fritidsboliger generelt, dvs. fritidsbebyggelse i fjellet, ved sjøen og i skogområder. Veilederen skal ha hovedfokus på kommunal planlegging, men skal også si noe om fritidsbebyggelse som del av regional planlegging og utvikling.

Som et forarbeid til en ny veileder, har departementet ønsket å gjennomføre et forprosjekt som belyser noen av problemstillingene som er aktuelle å ta opp i en revidert veileder. KMD har ønsket å kartlegge status og utfordringer knyttet til planlegging av fritidsbebyggelse i Norge i dag. Utredningen skal danne grunnlag for revisjon av veilederen om planlegging av fritidsbebyggelse (T-1450) og vurdering av behovet for statlige planretningslinjer for bynære fjellområder med stor utbyggingspress.

Rambøll har i samarbeid med Norsk Turistutvikling gjennomført dette forprosjektet. Arbeidet er gjort vinteren 2018. Dette er et forarbeid til en ny veileder hvor målet har vært å beskrive status og utfordringer knyttet til planlegging og utbygging av fritidsboliger, samt en gjennomgang av eksisterende veileder for å se på behov for oppdatering. Til slutt er det hentet inn noen planeksempler som kan benyttes som evalueringsgrunnlag i det videre arbeidet med revidert veileder.

Vi vil anbefale å gi en ny veileder et digitalt grensesnitt mot brukerne, og at oppbyggingen av en veileder blir tilpasset et felles grensesnitt for veiledning knyttet til planlegging etter PBL. Det har ikke vært vårt mandat å beskrive hverken detaljert innhold i-, eller utforming av ny veileder, men vi har lagt vekt på å peke på hva en ny veileder bør omfatte. Rekkefølge og omfang av problemstillingene i dette forprosjektet må derfor ikke ses på som noen "innholdsfortegnelse" for en ny veileder, men heller som en oversikt over oppgaver for arbeidet med veilederen.

I rapporten benyttes hovedsakelig fritidsbolig som begrep. Vi mener fritidsbolig er det best dekkende begrepet, da dette omfavner hytter, fritidsleiligheter, fritidshus, rorbuer mv. Der SSB har benyttet begrepet fritidsbygg i sine tabeller og rapporter, er fritidsbygg benyttet i denne rapporten. I forskningsrapporter og utredninger har vi benyttet de begreper som rapportene benytter. I en ny veileder bør begrepsbruk og definisjoner også være et tema, slik at begreper som hytte, sommerhus, rorbu mv. ikke blir borte fra begrepsbruken.

Lillehammer, juni 2018.

Innhold

1 STATUS FOR FRITIDSBOLIGER I NORGE	1
1.1 ANTALL FRITIDSBOLIGER	1
1.1.1 Antall fritidsboliger i Norge.....	1
1.1.2 Antall fritidsboliger pr. fylke.....	2
1.1.3 Antall fritidsboliger vs. boliger.....	2
1.2 FRITIDSBOLIGER ETTER TYPE FRITIDSBYGGOMRÅDE OG AREALBRUK.....	3
1.2.1 Antall fritidsbygg etter type fritidsbyggområde for hele Norge.....	3
1.2.2 Antall fritidsbygg etter type fritidsbyggområde fordelt på fylker.....	4
1.2.3 Antall fritidsboliger fordelt på typeområde fjell/sjø/innland.....	5
1.2.4 Fritidsboliger per innbygger, per landareal og per bolig.....	6
1.2.5 Fritidsbebyggelsens andel av bebygd areal	7
1.2.6 Fritidsbygg etter høyde over havet.....	7
1.3 BYGGEÅR	9
1.4 BYGGEAKTIVITET	10
1.4.1 Fullførte fritidsbygninger.....	10
1.4.2 Nye fritidsbygg etter størrelse på fritidsbyggområder.....	12
1.4.3 Nye fritidsbygg fordelt på typeområde sjø/fjell/innland (lavland).....	14
1.4.4 Fritidsboligstørrelse.....	15
1.4.5 Standard på utbyggingen.....	16
1.4.6 Tomtereserve for fritidsboliger.....	16
1.5 EIERSKAP.....	17
1.5.1 Den typiske fritidsboligeier.....	17
1.5.2 Utenlandsk eierskap.....	17
1.6 OMSETNING OG KJØPESUM FOR FRITIDSBOLIGER.....	18
1.6.1 Antall solgte fritidsboliger	18
1.6.2 Gjennomsnittlig pris pr. solgte fritidsbolig.....	19
1.6.3 Gjennomsnittlig fritidsboligpris i strandsonen.....	20
1.6.4 Hvem er fritidsboligkjøperen?.....	20
2 OPPSUMMERING AV FORSKNING OG UTREDNINGSARBEID OM FRITIDSBEBYGGELSE 21	
2.1 SAMFUNNSMESSIGE VIRKNINGER.....	21
2.1.1 Marked.....	21
2.1.2 Lokalsamfunn.....	22
2.1.3 Kommuneøkonomi.....	23
2.1.4 Fellesgoder og ferdselsområder.....	23
2.1.5 Priser	24
2.2 AREALMESSIGE VIRKNINGER.....	24
2.3 MILJØMESSIGE VIRKNINGER.....	24
3 BESKRIVE OMRÅDER MED KUNNSKAPSHULL.....	26
3.1 SAMFUNNSMESSIGE VIRKNINGER.....	26
3.2 AREALMESSIGE VIRKNINGER.....	28
3.3 MILJØMESSIGE VIRKNINGER.....	29
4 EKSISTERENDE VEILEDER	31
4.1 OPPDATERING AV EKSISTERENDE VEILEDER.....	31
4.2 NYE TEMAER SOM BØR TAS MED I NY VEILEDER.....	33
5 TEMA I NY VEILEDER – SAMFUNNSDEL.....	34
5.1 KARTLEGGING OG INNSPILL FRA ULIKE AKTØRER	34
5.2 MÅL OG STRATEGI FOR FRITIDSBEBYGGELSE	34
5.3 MARKED OG MÅLGRUPPER	35

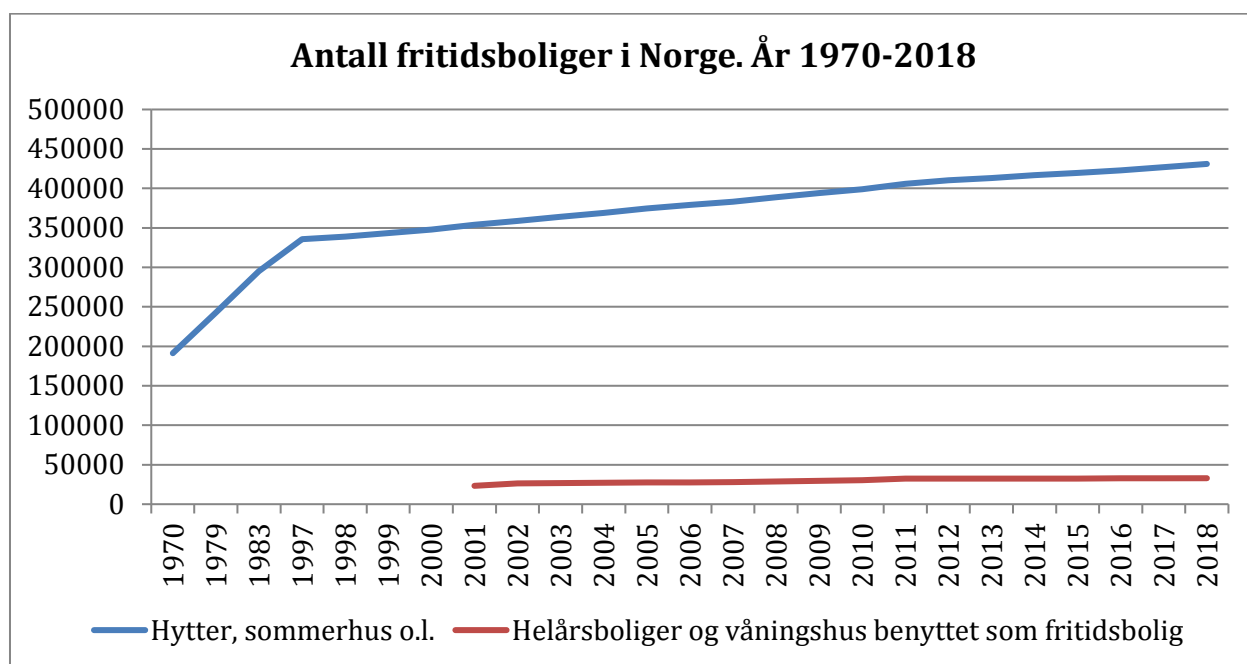
5.4	BÆREKRAFTIG UTVIKLING.....	36
5.5	LOKAL VERDISKAPING.....	37
5.6	FRITIDSBOLIGEIERNES PÅVIRKNING OG INVOLVERING I LOKALSAMFUNNET.....	38
5.7	KOMMUNALE TJENESTER OG SERVICE	38
5.8	SAMFUNNSUTFORDRINGER	39
5.9	GRUNNEIERORGANISERING.....	40
5.10	UTBYGGINGSAVTALER, JORDSKIFTE OG ANDRE SAMORDNINGSREGLER.....	40
5.11	UTLEIE AV FRITIDSBOLIG/-LEILIGHET	41
5.12	TRANSPORT OG INTERNTRANSPORT	42
6	TEMA I NY VEILEDER – AREAL OG PLAN.....	44
6.1	KARTLEGGING OG INNSPILL FRA ULIKE AKTØRER	44
6.2	BRUK AV ULIKE PLANTYPER.....	45
6.3	KART- OG TEMADATA.....	46
6.4	MEDVIRKNING I PLANLEGGING/PLANPROSESSER.....	47
6.5	UTBYGGINGSMØNSTER, FORTETTING, LOKALISERING OG LANGSIKTIGE UTBYGGINGSGRENSER.....	48
6.6	LANDSKAPSTILPASNING, TERRENGTILPASNING OG LANDSKAPSARKITEKTUR.....	49
6.7	BLÅGRØNN STRUKTUR, FERDSEL OG BRUK AV NATUROMRÅDER, IVARETAKELSE AV NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER, TILRETTELEGGING FOR FRILUFTSLIV.....	50
6.8	TEKNISK INFRASTRUKTUR OG ENERGIFORSYNING	51
6.9	NATURMANGFOLD	52
6.10	NATURFARE OG KLIMATILPASNING.....	52
6.11	EKSISTERENDE AREALBRUKSINTERESSER OG BRUKERKONFLIKTER.....	53
6.12	ARKITEKTUR, ESTETIKK, UNIVERSELL UTFORMING.....	53
6.13	SENTRUMSUTVIKLING.....	55
6.14	ANNEN AREALBRUK	55
6.15	BRUKSENDRING/SEKSJONERING.....	56
7	ØVRIGE TEMAER	57
7.1	NASJONAL FRITIDSBOLIGPOLITIKK	57
7.2	FORMER FOR FRITIDSBEBYGGELSE	57
7.3	LINKER TIL ANDRE VEILEDERE	58
8	PLANEKSEMPLER.....	59
8.1	KOMMUNEPLANENS AREALDEL/KOMMUNEDELPLANER	59
8.2	KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL	60
8.3	REGULERINGSPLANER.....	60
8.4	EKSEMPLER PÅ INFRASTRUKTURTILTAK, FELLESGODEFINANSIERING OG UTBYGGINGSAVTALER	61
8.5	GRUNNEIERORGANISERING	63
8.6	ANDRE EKSEMPLER	63
8.6.1	<i>Strategi for fritidsbebyggelse.....</i>	<i>63</i>
8.6.2	<i>Bruksendring.....</i>	<i>63</i>
8.6.3	<i>Involvering av fritidsboligeiere.....</i>	<i>64</i>
8.6.4	<i>Masterplan.....</i>	<i>64</i>
8.6.5	<i>Utenlandske eksempler.....</i>	<i>64</i>
	LITTERATURLISTE.....	65

1 STATUS FOR FRITIDSBOLIGER I NORGE

1.1 Antall fritidsboliger

1.1.1 Antall fritidsboliger i Norge

I Norge er det 431 028 fritidsboliger pr. 1.1.2018. I tillegg er det 32 891 boliger som benyttes som fritidsbolig. Til sammen er det 463 919 fritidsboliger i Norge.



Kilde: Statistisk Sentralbyrå. Bearbeidet av Norsk Turistutvikling AS
Fra 2001 er helårsboliger og våningshus brukt som fritidsbolig tatt med i statistikken.

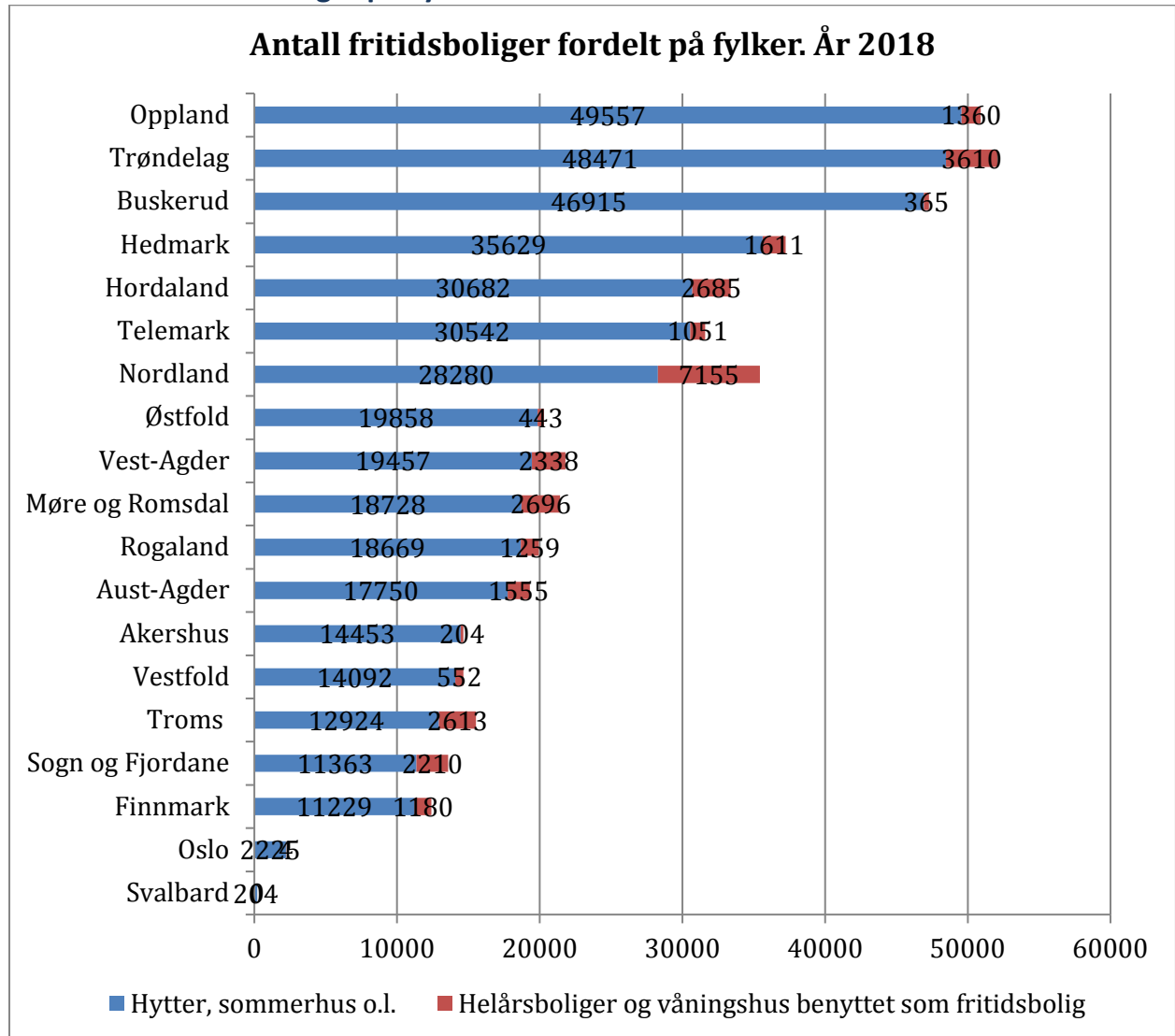
I 1970 var det 191 242 fritidsboliger i Norge. Det har vært en vekst på 240 000 fritidsboliger fra 1970 til 2018. I perioden 2000-2018 var det en vekst på 83 000 fritidsboliger. Det har vært en jevn økning med 0,7–1,8 % hvert år. I perioden 2001-2018 var det i tillegg en vekst på nær 5 000 helårsboliger og våningshus som benyttes som fritidsbolig.

Veilederen "Planlegging av fritidsbebyggelse" kom ut i 2005. Den gang var det ca. 375 000 fritidsboliger i Norge. Etter den tid har det vært en stor utbygging av fritidsboliger, med en vekst på 56 000 i perioden 2005-2018. Det tilsvarer en vekst på ca. 4 300 nye fritidsboliger hvert år. Fra 2017 til 2018 var det en vekst på ca. 4 100 fritidsboliger, og fra 2016 til 2017 var det en vekst på ca. 3 900 fritidsboliger.

Antall fullførte nye fritidsbygg i 2017 var 6 796 og 6 752 i 2016.

Tallet på antall fullførte nye fritidsbygg (byggeaktivitet) er høyere enn veksten for antall fritidsboliger. Det skyldes at tallet for fullførte fritidsbygg også inkluderer tilbygg og påbygg, i tillegg til at differansen i antall fritidsboliger mellom årganger også består av utgåtte og omgjorte fritidsboliger. (Se også kapittel 1.4.1).

1.1.2 Antall fritidsboliger pr. fylke



Kilde: Statistisk Sentralbyrå. Bearbeidet av Norsk Turistutvikling AS

Oppland er landets største fritidsboligfylke med 49 557 fritidsboliger. Etter fylkessammenslåingen mellom Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag er storfylket Trøndelag blitt det nest største fritidsboligfylket i landet med til sammen 48 471 fritidsboliger. Deretter følger Buskerud med 46 915 fritidsboliger og Hedmark med 35 629 fritidsboliger.

Nordland har flest helårsboliger og våningshus som benyttes som fritidsbolig, med 7 155. Trøndelag har 3 610 boliger som benyttes som fritidsboliger.

1.1.3 Antall fritidsboliger vs. boliger

45 kommuner i Norge (i 2017) har flere fritidsbygninger enn boliger. Majoriteten av disse kommunene er typiske fjelldestinasjoner.

I 124 kommuner er det i perioden 2000-2017 gitt igangsettingstillatelser til flere fritidsboliger enn helårsboliger (Bloch, 2017).

1.2 Fritidsboliger etter type fritidsbyggområde og arealbruk

1.2.1 Antall fritidsbygg etter type fritidsbyggområde for hele Norge

Et fritidsbyggområde er en samling med minst 5 fritidsbygg, der avstanden mellom byggene ikke overstiger 75 meter for tettbygde fritidsbyggområder og 500 meter for sammenhengende fritidsbyggområder. Tettbygde fritidsbyggområder er intensivt utnyttede områder. Disse områdene er som oftest sterkt preget av utbyggingen/inngrepet i naturen, med sannsynligvis også relativt god infrastruktur og tilbud til beboerne. Typiske områder er eksempelvis såkalte "hyttelandsbyer". Sammenhengende fritidsbyggområder er områder der det kan være større avstand mellom fritidsbygg. Tettbygde fritidsbyggområder inngår i sammenhengende fritidsbyggområder. ¹

Enkeltstående fritidsbygg/utenfor tettbygde fritidsbyggområder er øvrige fritidsbygg, enkeltstående eller i samlinger med inntil 4 fritidsbygg.

Det er registrert følgende antall fritidsbygg og fritidsbyggområder etter størrelse på fritidsbyggområde i Norge i 2017:

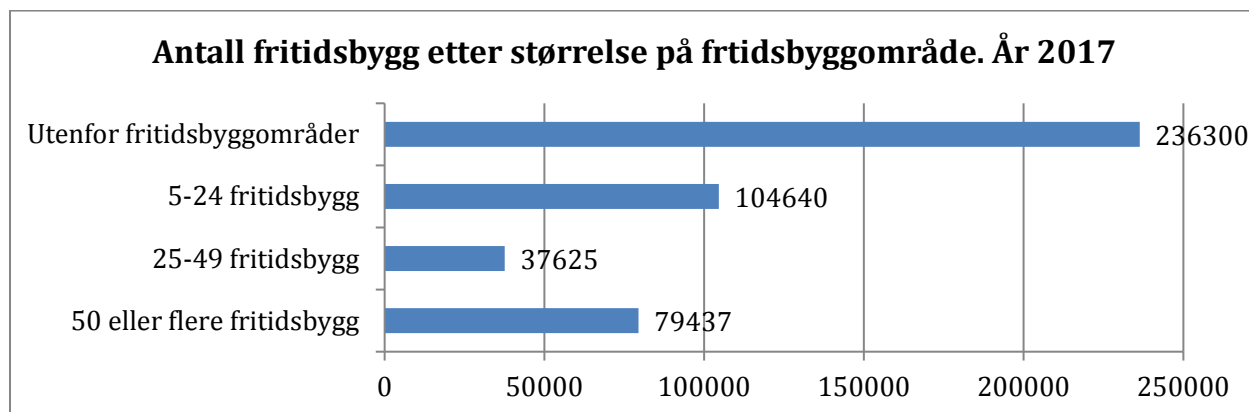
Type fritidsbyggområde	Antall områder. År 2017	Antall fritidsbygg ¹ . År 2017
Innenfor tettbygde fritidsbyggområder	13 314	221 702
5-24 fritidsbygg (små områder)	11 502	104 640
25-49 fritidsbygg (middels områder)	1 114	37 625
50 eller flere fritidsbygg (store områder)	698	79 437
Utenfor fritidsbyggområder ²		236 300
Totalt	13 314	458 002

1) Antall fritidsbygg i statistikk over fritidsbyggområder er ikke direkte sammenlignbar med beslektede statistikker.

2) Øvrige fritidsbygg utenfor fritidsbyggområder, enkeltstående eller i en samling med inntil fire fritidsbygg.

Kilde: Statistisk Sentralbyrå

Det er relativt få store fritidsbyggområder i Norge (snaut 700 områder), men disse har til gjengjeld 17 % av alle fritidsbygningene.



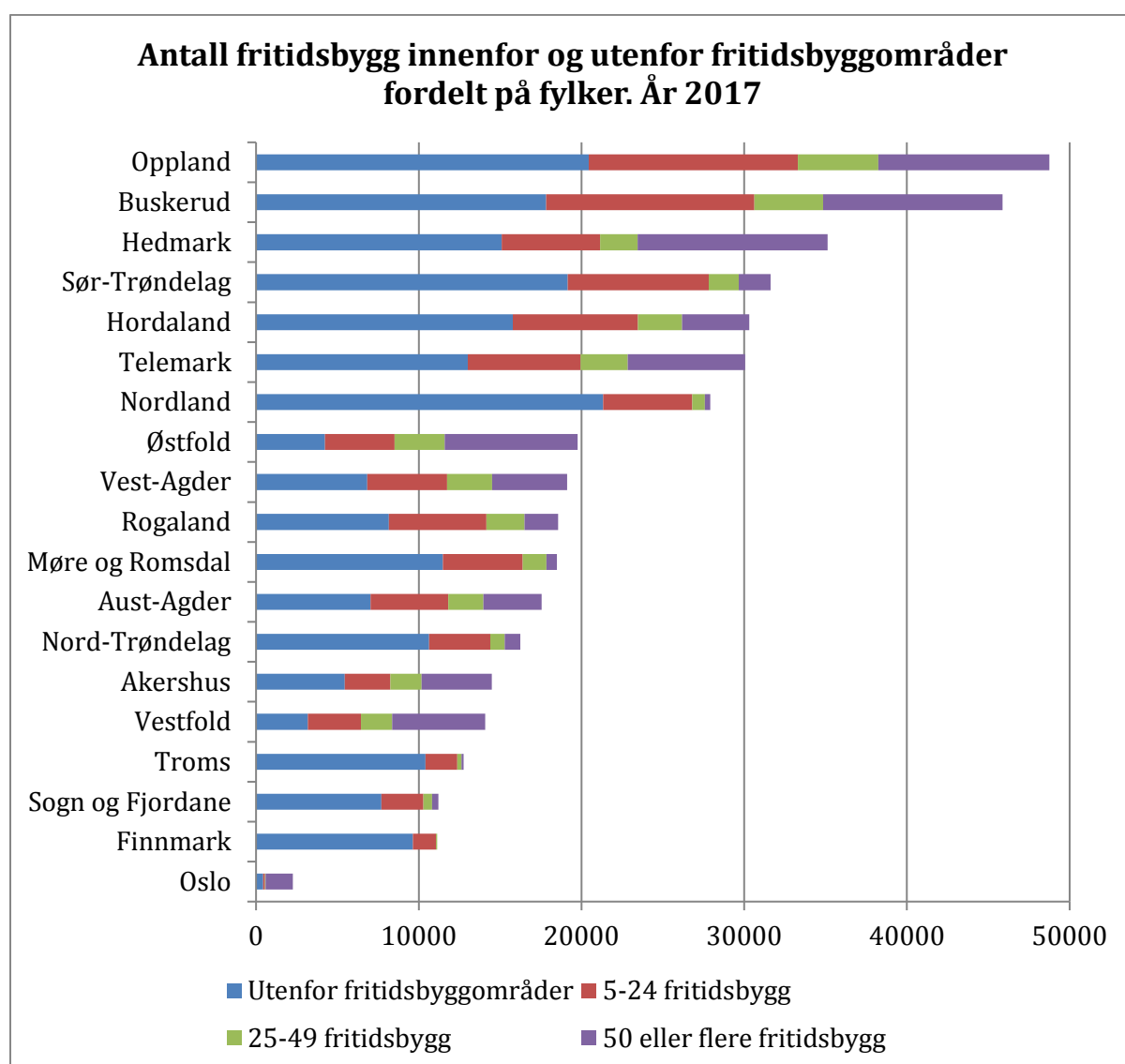
Kilde: Statistisk Sentralbyrå. Bearbeidet av Norsk Turistutvikling AS

¹ Kilde: <https://www.ssb.no/natur-og-miljo/statistikker/fritidsbyggomr>

Vel halvparten (52 %) av fritidsbyggene i Norge ligger utenfor fritidsbyggområder som enkeltstående bygg eller i en samling med opptil fire bygg. 23 % av det totale antallet fritidsbygg ligger i små fritidsbyggområder med 5-24 bygg, mens 17 % ligger i store områder med 50 eller flere fritidsbygg. En mindre andel, 8 %, ligger i middels store områder med 25-49 fritidsbygg.

Helårsboliger og våningshus som benyttes som fritidsboliger (til sammen 33 000 bygg) er ikke inkludert i tallene ovenfor. Disse enhetene ligger i all hovedsak utenfor fritidsbyggområder (87 %). 10 % ligger i fritidsbyggområder med 5-24 fritidsbygg, mens de resterende 3 % ligger i tettbygde fritidsbyggområder med flere enn 25 fritidsbygg.

1.2.2 Antall fritidsbygg etter type fritidsbyggområde fordelt på fylker



Kilde: Statistisk Sentralbyrå. Bearbeidet av Norsk Turistutvikling AS

I fylkene Finnmark, Troms og Nordland er mer enn tre av fire fritidsbygg lokalisert utenfor fritidsbyggområder. I motsatt ende er kun en av fire fritidsbygg i Østfold og Vestfold lokalisert utenfor fritidsbyggområder.

1.2.3 Antall fritidsboliger fordelt på typeområde fjell/sjø/innland

Det finnes ingen klar definisjon på fordeling av kommuner innenfor fjell, sjø og innland. Vi har derfor foretatt en selvstendig sortering av kommunene innenfor disse områdene.

Vi har valgt å dele kommunene opp i kategoriene;

- kyst-/sjøkommune
- fjellkommune
- tilliggende fjellkommune
- innlands-/lavlandskommune

Vi har valgt å bruke Østlandsforskning sin definisjon av fjellkommuner (Arnesen og Overvåg, 2010). Utfra ulike kriterier er 77 kommuner i Norge identifisert som "fjellkommuner". I tillegg er 36 kommuner definert som "tilliggende fjellkommuner".

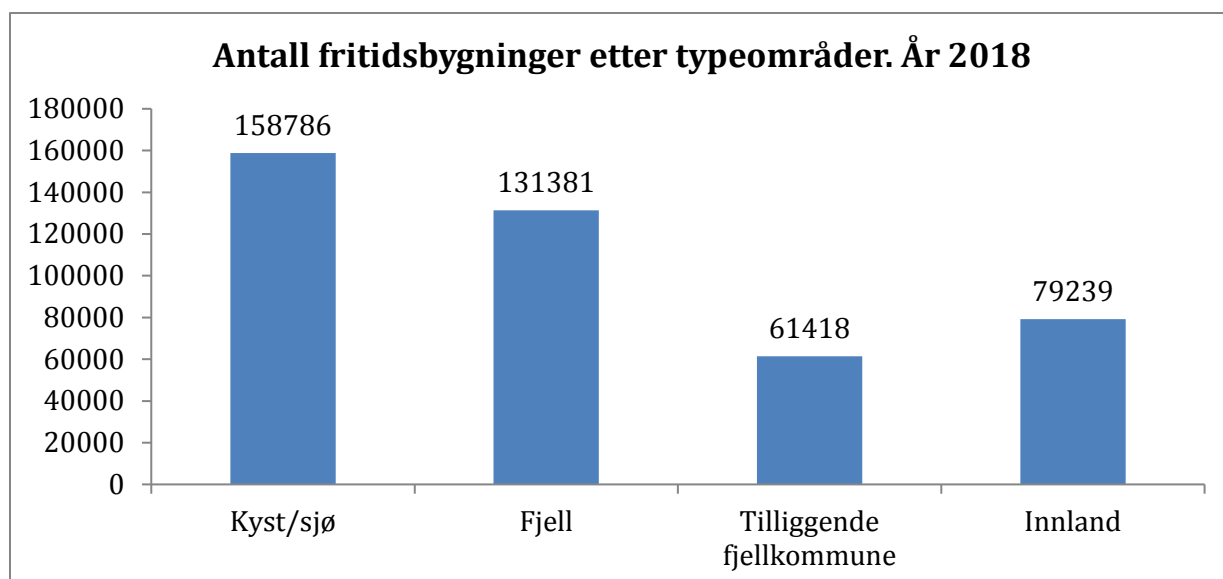
For å identifisere kystkommuner, er det valgt å bruke kommuner som har kystlinje. Statistisk Sentralbyrås tabell 01405: "Kystlinje, etter type (km) (K) (avslutta serie) 2003-2009" er benyttet. Alle kommuner som har kystlinje er definert som kystkommune.

De resterende kommunene som verken er definert som fjellkommuner, tilliggende fjellkommuner eller kystkommuner, er i denne sammenheng definert som innlands-/lavlandskommuner.

25 av kommunene er etter den foreløpige inndelingen definert som både fjell- og kystkommune, mens 18 kommuner er både kyst- og tilliggende fjellkommune. For videre analyse av statistikk og status, er det ønskelig at disse kommunene får kun én definisjon. Det er ikke gjort noen skjønnsmessige hensyn, og for enkelhets skyld er kommuner som er definert som både fjell- og kystkommune, omgjort til fjellkommuner. Dette er stort sett enkelte "fjordkommuner" langs Vestlandet, som Stranda, Odda, Eidfjord, og Voss. Kommuner som er både kystkommuner og tilliggende fjellkommuner, er omgjort til tilliggende fjellkommuner. Dette er også i hovedsak noen kommuner på Vestlandet som Kvinnherad, Granvin, Kvam og Høyanger.

Etter disse forutsetningene er det;

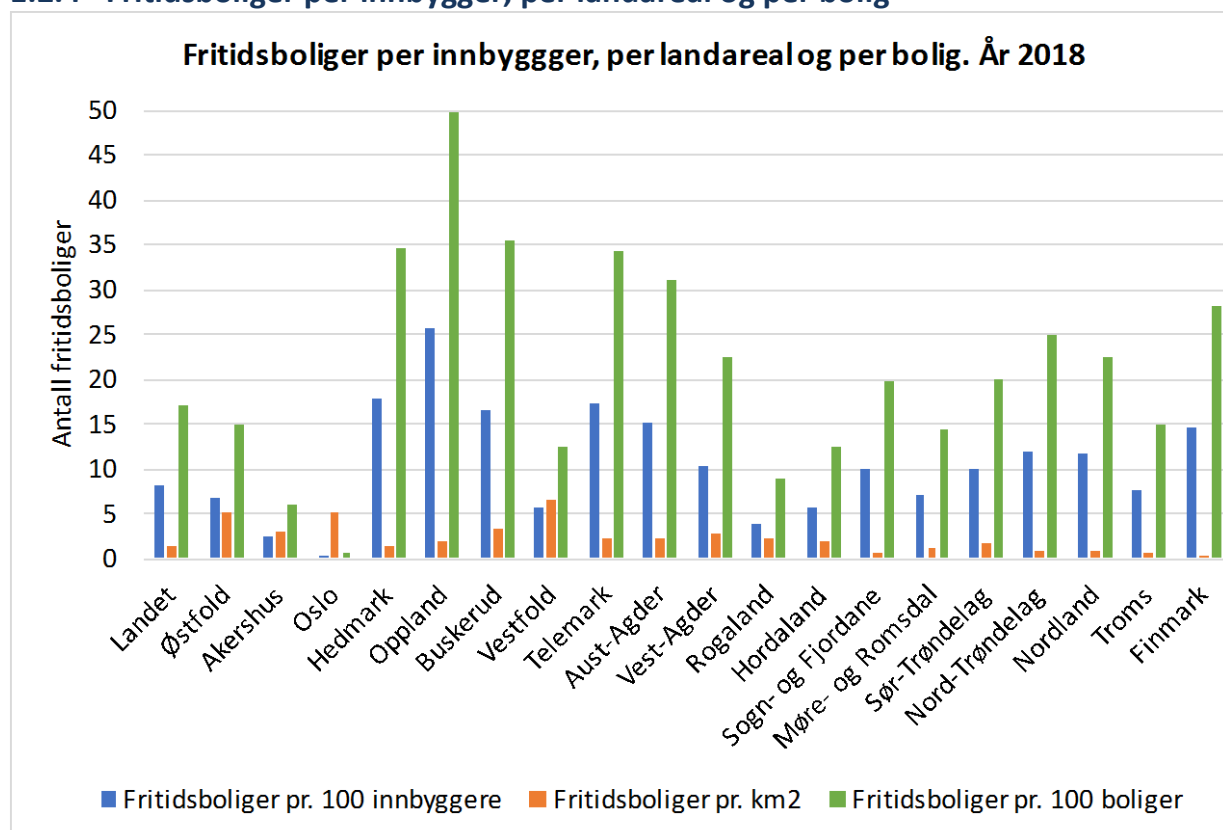
- 172 kyst-/sjøkommuner
- 77 fjellkommuner
- 36 tilliggende fjellkommuner
- 137 innlands-/lavlandskommuner



Kilde: Statistisk Sentralbyrå/ Norsk Turistutvikling AS

37 % av landets fritidsboliger ligger i de definerte kyst-/sjøkommunene, og 30 % i fjellkommunene. Videre ligger 14 % i tilliggende fjellkommuner og 18 % i innlandskommuner.

1.2.4 Fritidsboliger per innbygger, per landareal og per bolig



Kilde: Statistikknett.no. Bearbeidet av Norsk Turistutvikling AS

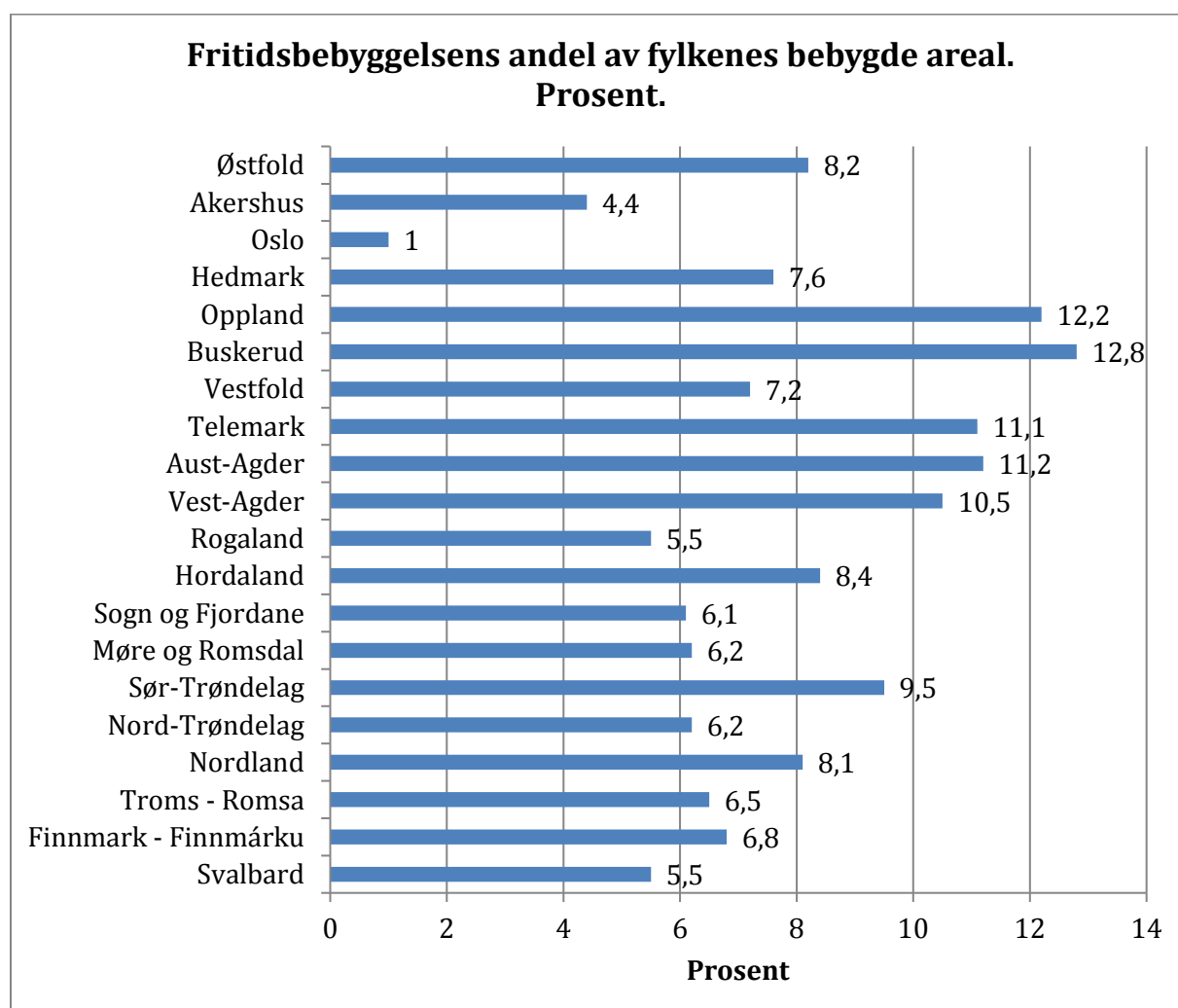
Det er i snitt 8,12 fritidsboliger pr. 100 innbyggere i landet sett under ett og 17,1 fritidsboliger pr. 100 boliger. Det er i snitt 1,4 fritidsboliger pr. km². Vestfold, med 6,55 fritidsboliger pr. km², er det fylket med høyest fritidsboligtetthet pr. km². Finnmark er i motsatt ende av skalaen, med 0,24 fritidsboliger pr. km². Oppland har flest fritidsboliger pr.

innbygger med 25,8 fritidsboliger pr. 100 innbyggere i 2016. Oppland har også flest fritidsboliger i forhold til boliger; her er det én fritidsbolig for annenhver bolig.

1.2.5 Fritidsbebyggelsens andel av bebygd areal

I 2017 var 445 km² av Norges areal brukt til fritidsbygg. Dette er en økning på 8 % fra år 2011, hvor arealbruken den gang var 410 km². Fritidsbebyggelse bruker mer areal enn næring, offentlig og privat tjenesteyting, som til sammen bruker 437 km². Boligbebyggelse derimot bruker 1 266 m².

Fritidsbebyggelsen utgjør imidlertid kun 0,14 % av landets totale areal.



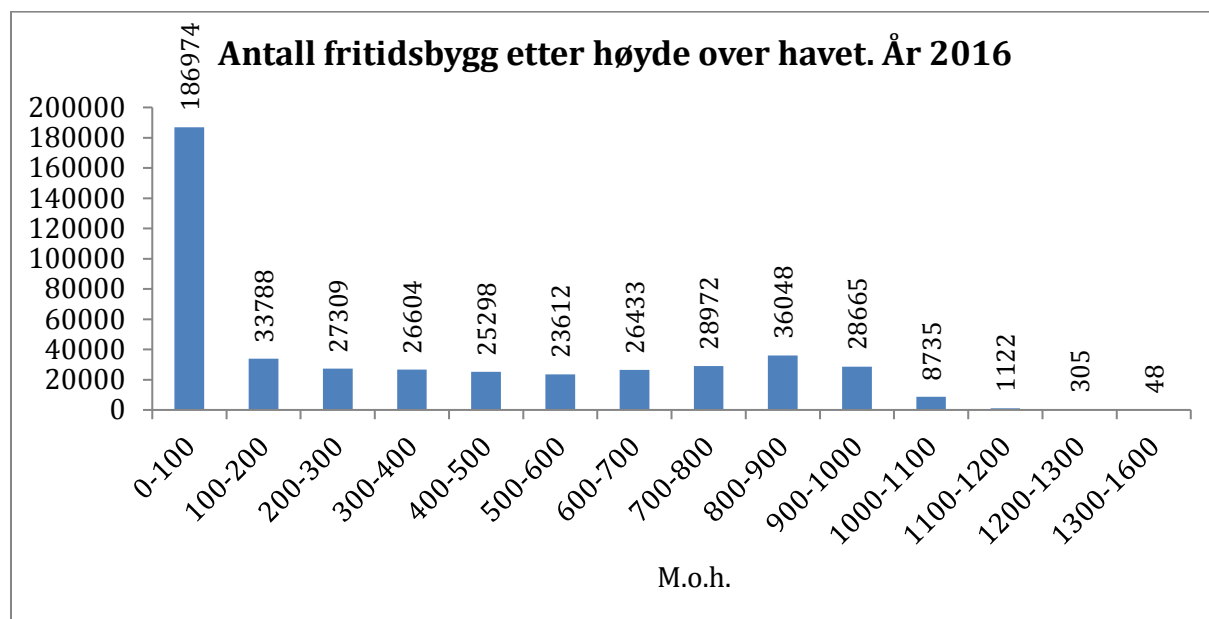
Kilde: Statistisk Sentralbyrå. Bearbeidet av Norsk Turistutvikling AS

Buskerud og Oppland har høyest andel av fritidsbebyggelse med henholdsvis 12,8 og 12,2 % av totalt bebygde areal. Oslo har naturlig nok lavest andel av fritidsbebyggelse med 1 % av bebygde areal.

1.2.6 Fritidsbygg etter høyde over havet

Den største andelen av fritidsbygg (161 150) finnes i høydelaget 0-50 meter over havet, tilsvarende 36 prosent av samtlige fritidsbygg i landet i 2016. Blant fylkene er det Nordland og Hordaland som har høyest antall fritidsbygg (med henholdsvis 23 460 og 19 076 fritidsbygg) i dette høydelaget.

Når høyden overstiger 50 meter blir antall fritidsbygg kraftig redusert. I høydelaget 50-100 meter over havet finnes det ca. 26 000 fritidsbygg. (Haagensen, 2017).



Kilde: Statistisk Sentralbyrå. Bearbeidet av Norsk Turistutvikling AS

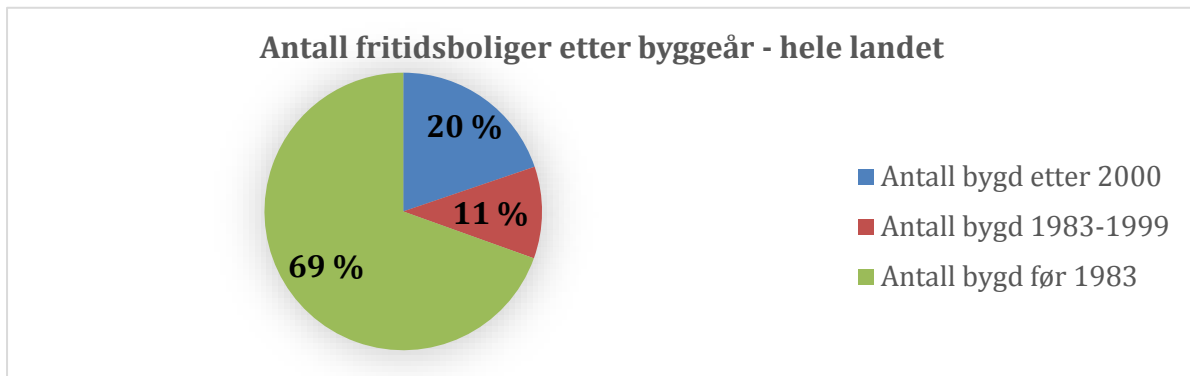
På 800-900 moh. finnes det ca. 36 000 fritidsbygg, og det er ca. 29 000 fritidsbygg på 900-1000 moh. Fra 1 000 meter synker antall fritidsbygg igjen betraktelig, og faller raskt nedover for hver 100 høydemeter. Over 1 300 meter over havet finnes kun 48 fritidsbygg. Det var tilnærmet lik fordeling av fritidsbygg etter høyde over havet i 2006, 2015 og 2016.

I villreinens leveområde slik de er avgrenset i Naturbasen til Miljødirektoratet er det totalt 18 606 fritidsbygg. I disse områdene ligger det like mange innenfor som utenfor tettbygde fritidsbyggområder.

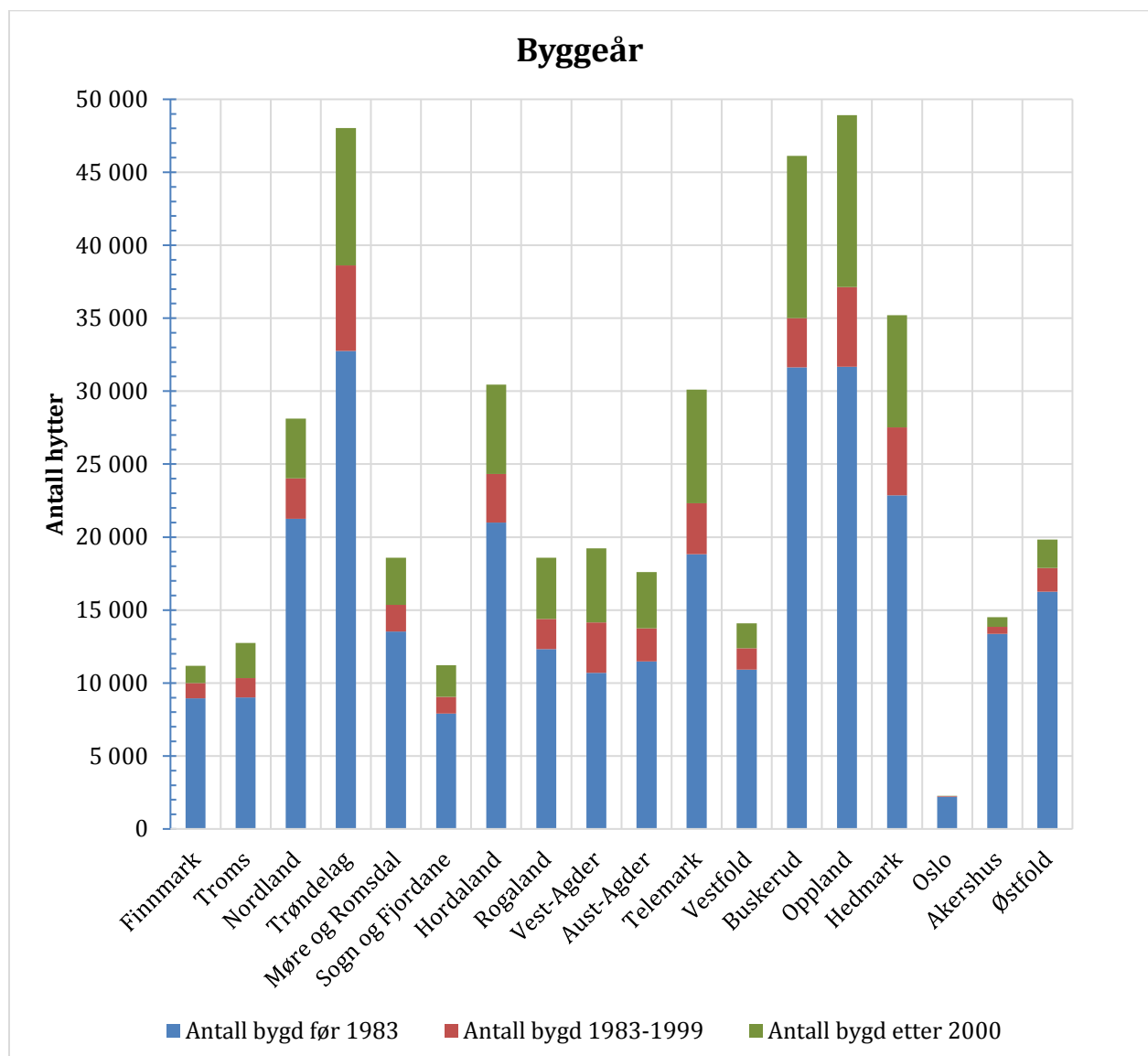
I villreinens leveområde er det Rondane som har flest fritidsbygg med over 6 800 i 2016. Både Ryfylke og Austhei i Setesdal har også høyere antall fritidsbygg innenfor arealet som er definert som nasjonalt villreinområde enn i de øvrige villreinområdene. I perioden 2015 til 2016 var det en vekst på totalt 166 fritidsbygg innenfor villreinens leveområde. (SSB, 2017)

1.3 Byggeår

Det har vært en jevn vekst av nye fritidsboliger etter år 2000. Likevel - hele 69 % av fritidsboligene i Norge ble bygget før 1983. 11 % av fritidsboligene ble bygget i perioden 1983-1999, og 20 % i perioden 2000-2016.



Kilde: Statistisk Sentralbyrå. Bearbeidet av Norsk Turistutvikling AS



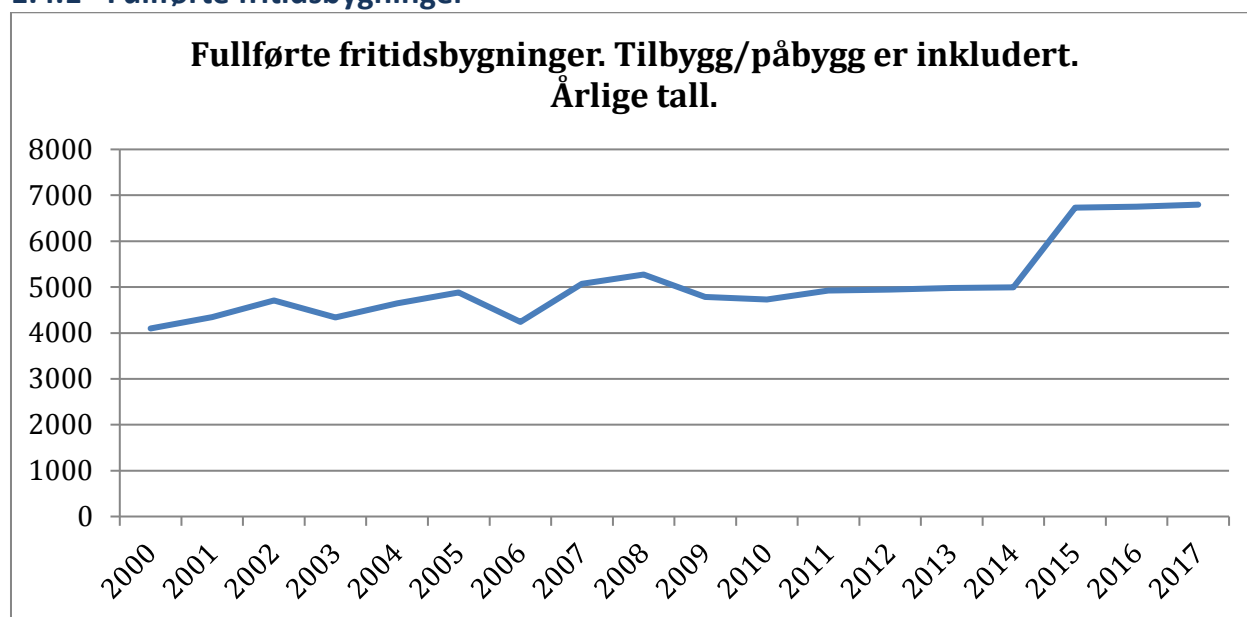
Kilde: Statistisk Sentralbyrå. Bearbeidet av Norsk Turistutvikling AS

I alle fylkene er det fremdeles flere fritidsboliger bygd før 1983 enn etter. Fritidsboligene som finnes i Oslo er i all hovedsak bygd før 1983.

Av landets fritidsboliger, har Oppland, Buskerud og Trøndelag høyest andel av fritidsboliger bygd etter år 2000, samt bygd før 1983.

1.4 Byggeaktivitet

1.4.1 Fullførte fritidsbygninger

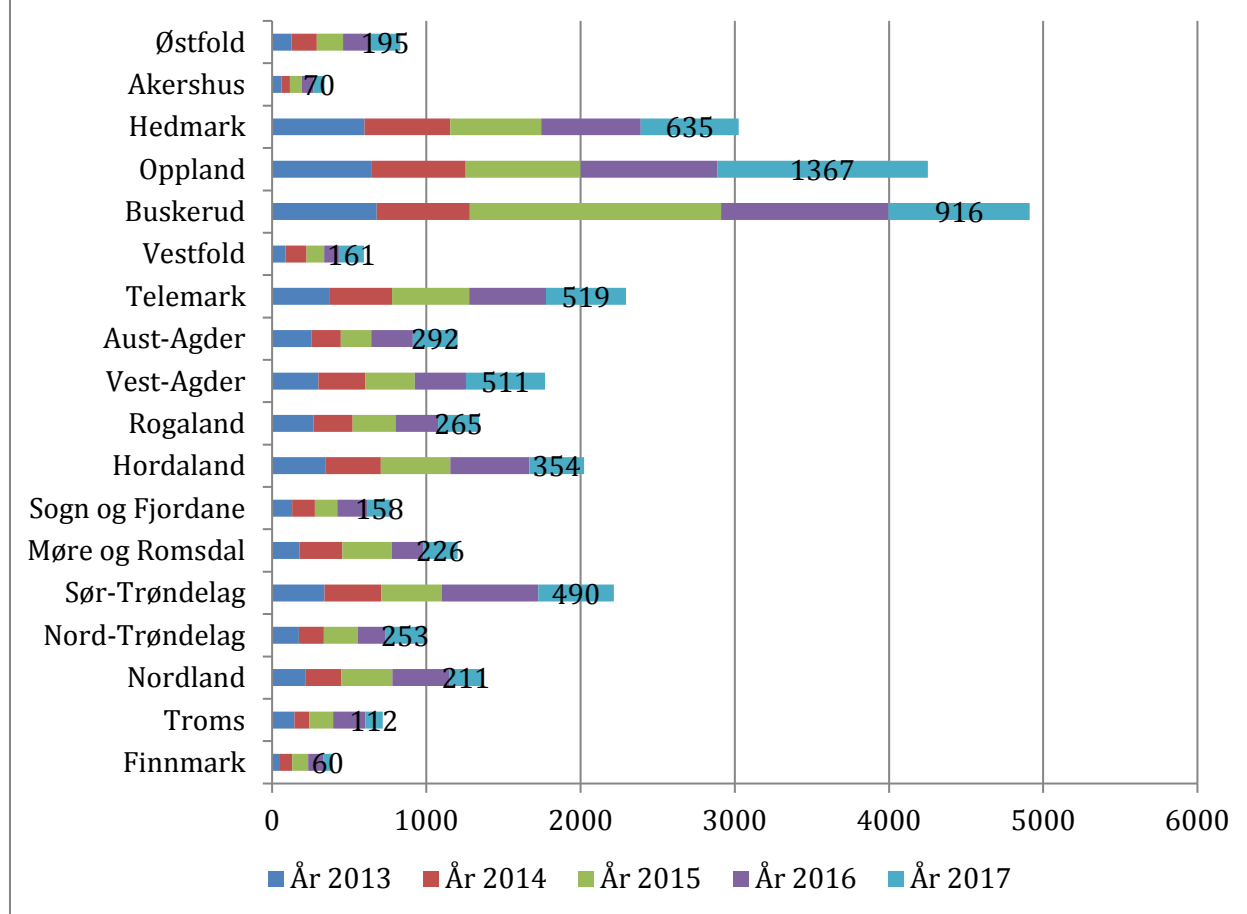


Kilde: Statistisk Sentralbyrå. Bearbeidet av Norsk Turistutvikling AS

Etter år 2000 har det i gjennomsnitt blitt bygget ca. 4 970 fritidsbygninger hvert år. I perioden 2000-2014 ble det bygget ca. 4000-5000 fritidsbygninger årlig. I 2015 økte antallet, og både i 2015 og 2016 ble det bygget ca. 6 750 fritidsbygg hvert av årene. I 2017 ble det fullført nær 6800 fritidsbygninger. Tallene inkluderer tilbygg og påbygg.

I perioden 2013-2017 ble det oppført nær 22 000 nye fritidsbygg (inkl. tilbygg og påbygg) i Norge.

Fullførte fritidsbygninger år 2013-2017. Fylker. Antall. Tilbygg/påbygg er inkludert.



Kilde: Statistisk Sentralbyrå (Statistikkbanken, tabell 06952). Bearbeidet av Norsk Turistutvikling AS

Det bygges mest i Oppland og Buskerud. Av alle nye bygg de siste fem år ble 34 % oppført i disse to fylkene. Minst byggeaktivitet var det i fylkene rundt Oslofjorden og i de nordlige fylkene. Rundt Oslofjorden er det begrenset arealtilgang for fritidsbygg, mens det i den nordlige landsdelen er noe begrenset markedstilgang (lav befolkningstetthet).

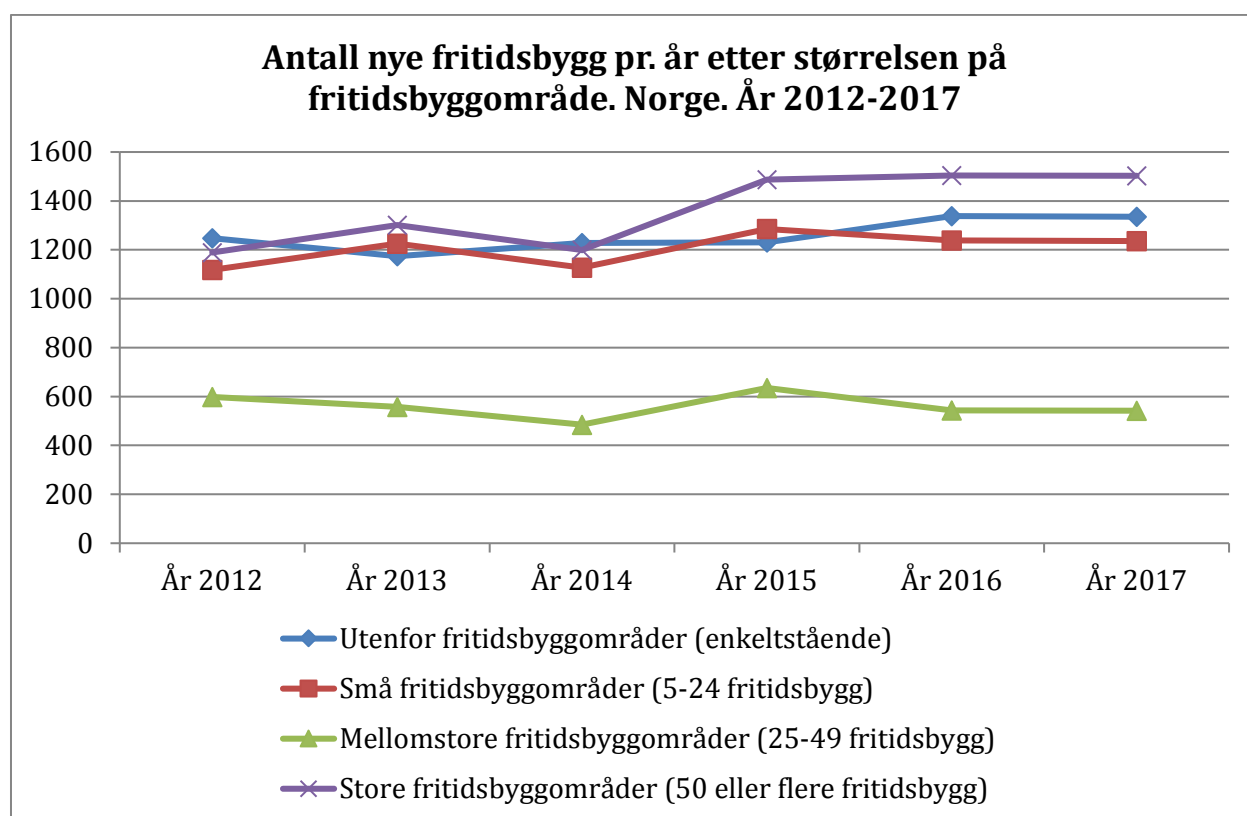
Generelt har byggeaktivitetene for fritidsbygg økt i Norge siden 2013. Men situasjonen er varierende mellom fylkene. Mens det er forholdsvis stor økning i noen fylker, spesielt på Østlandet, viser andre fylker liten endring i byggeaktiviteten, for eksempel i Agderfylkene, Rogaland og Hordaland. (Statistisk sentralbyrå [SSB], 2017).

Kommunene med flest nye fullførte fritidsbygninger inkl. tilbygg og påbygg i 2017 er:

Kommune	Antall nye fritidsbygg i 2017	Kommune	Antall nye fritidsbygg i 2017
Øystre Slidre (Oppland)	285	Tinn (Telemark)	86
Sirdal (Vest-Agder)	217	Hol (Buskerud)	83
Ringsaker (Hedmark)	216	Flesberg (Buskerud)	83
Øyer (Oppland)	210	Lindesnes (Vest-Agder)	78
Vinje (Telemark)	151	Nissedal (Telemark)	76
Nord-Aurdal (Oppland)	125	Bykle (Aust-Agder)	76
Flå (Buskerud)	111	Vestre Slidre (Oppland)	75
Trysil (Hedmark)	108	Åfjord (Trøndelag)	75
Gol (Buskerud)	99	Ringebu (Oppland)	73
Røros (Trøndelag)	96	Oppdal (Trøndelag)	73
Nes (Buskerud)	94	Sigdal (Buskerud)	72
Gausdal (Oppland)	90	Voss (Hordaland)	72
Rollag (Buskerud)	90	Inderøy (Trøndelag)	71

Kilde: Statistisk Sentralbyrå (Statistikkbanken, tabell 06952).

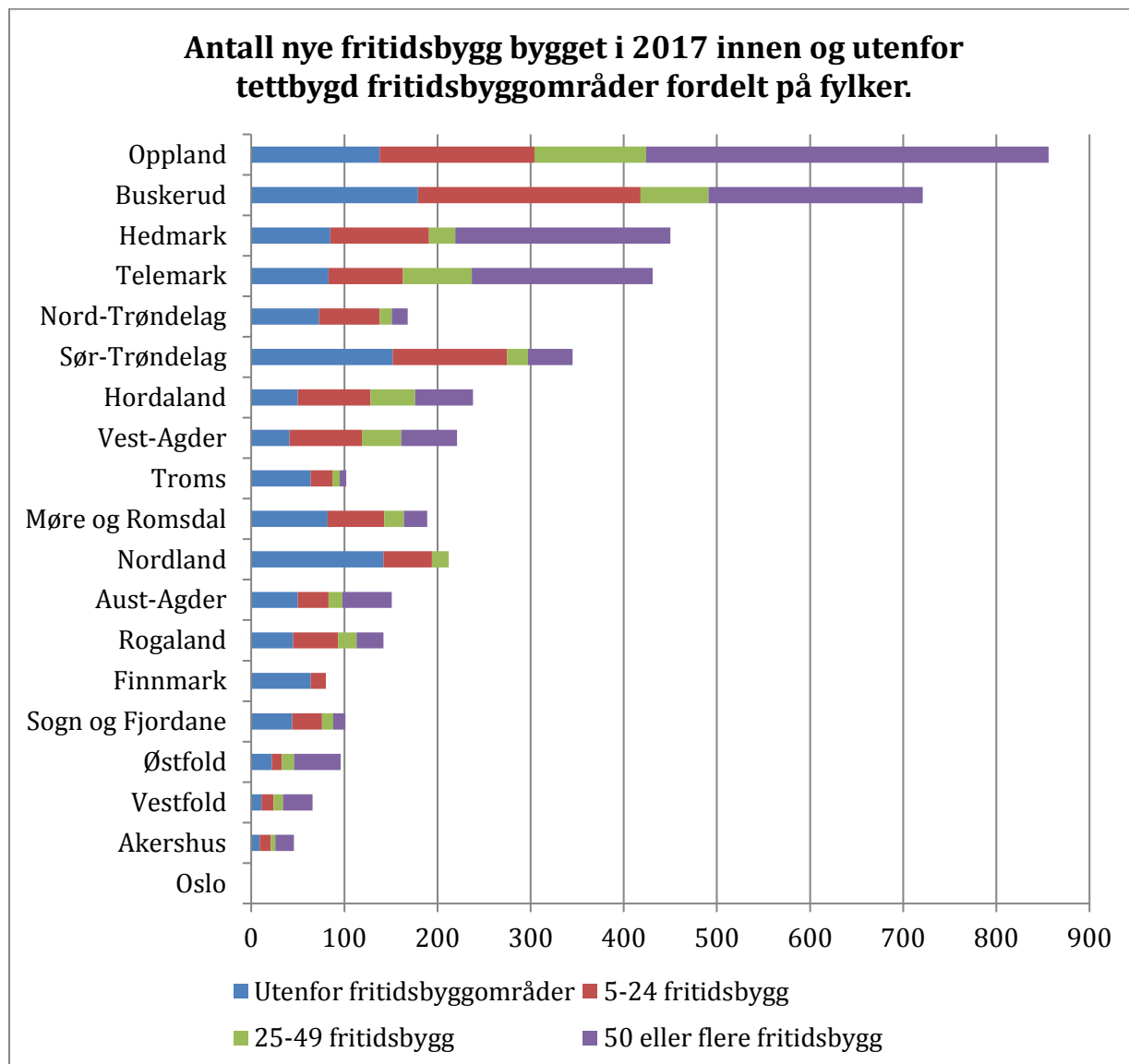
1.4.2 Nye fritidsbygg etter størrelse på fritidsbyggområder



'Nye fritidsbygg' inkluderer kun nybygde fritidsbygg, ikke eksisterende bygg som er omgjort til fritidsbygg. Ekskl. nybygg og påbygg.

Kilde: Statistisk Sentralbyrå (Statistikkbanken, tabell 10328, samt artikkelen <https://www.ssb.no/natur-og-miljo/artikler-og-publikasjoner/flest-nye-hytter-i-store-fritidsbyggomrader>). Bearbejdet av Norsk Turistutvikling AS

Av totalt 4616 nye fritidsbygg ekskl. nybygg og påbygg oppført i Norge i 2017 var 29 % oppført som enkeltstående bygg utenfor fritidsbyggområder. Det vil si at de fleste fritidsbygg i Norge blir nå oppført i mer tettbygde fritidsområder. 33 % av alle fritidsbygg ble i 2017 oppført i store fritidsbyggområder med minst 50 fritidsbygg, mens 27 % ble oppført i små fritidsbyggområder med 5-24 fritidsbygg. De resterende 12 % ble oppført i mellomstore fritidsbyggområder med 25-49 fritidsbygg.

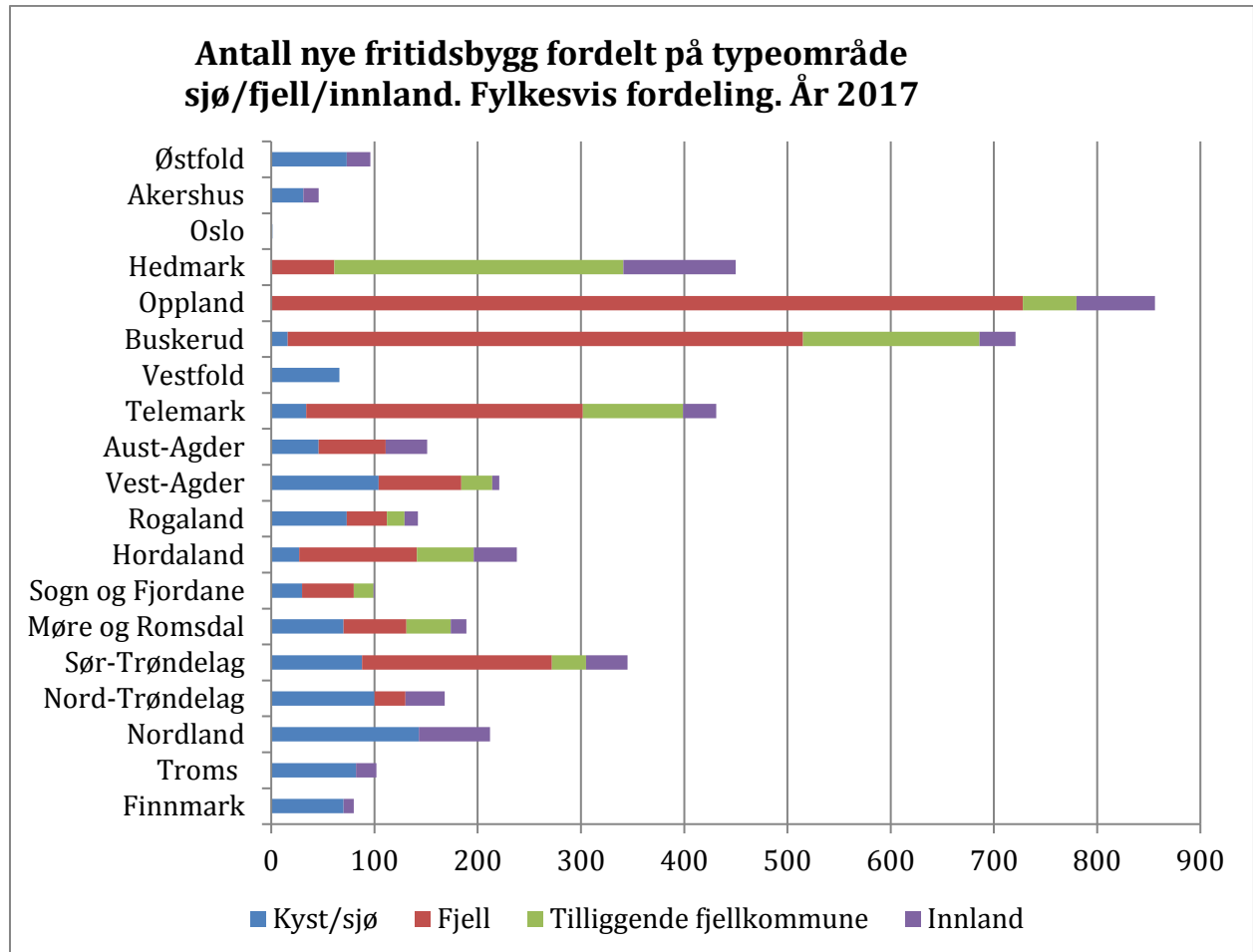


Kilde: Statistisk Sentralbyrå (Statistikkbanken, tabell 10328). Bearbeidet av Norsk Turistutvikling AS

I Oppland, hvor det ble igangsatt flest nye fritidsbygg i 2017, ble 84 % av alle fritidsbygg ført opp i tettbygde fritidsbyggområder. 50 % av alle nye fritidsbygg i Oppland i 2017 ble oppført i områder med mer enn 50 fritidsbygg. Med unntak av Nordland, Troms og Finnmark, er det for resten av landets fylker oppført flest fritidsbygg i områder innen tettbygde fritidsbyggområder.

1.4.3 Nye fritidsbygg fordelt på typeområde sjø/fjell/innland (lavland)

Av nye fritidsbygg (ekskl. nybygg og påbygg) er 46 % bygget i fjellkommuner og 17 % i tilliggende fjellkommuner. Videre er 24 % bygget i kyst-/sjø-kommuner og 12 % i innlands-/lavlandskommuner.



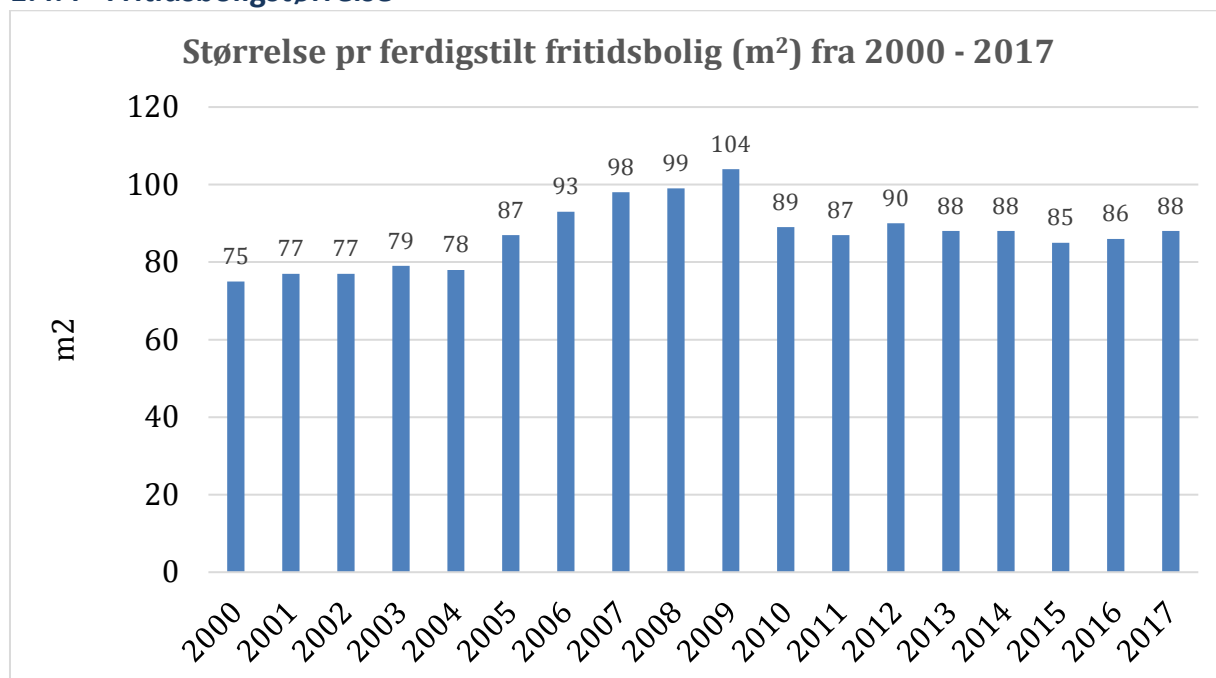
Kilde: Statistisk Sentralbyrå. Bearbejdet av Norsk Turistutvikling AS

Oppland og Hedmark har ikke kystlinje. Alle nye fritidsbygg i 2017 i disse to fylkene ble følgelig bygget i fjell- og innlandsområder. I Buskerud og Telemark, som har mange fjellkommuner, er også de fleste fritidsbygg bygget i fjellkommuner og i tilliggende fjellkommuner.

I Nordland ble de fleste fritidsbyggene satt opp i kystkommuner. Det samme gjelder for Nord-Trøndelag, Troms og Finnmark.

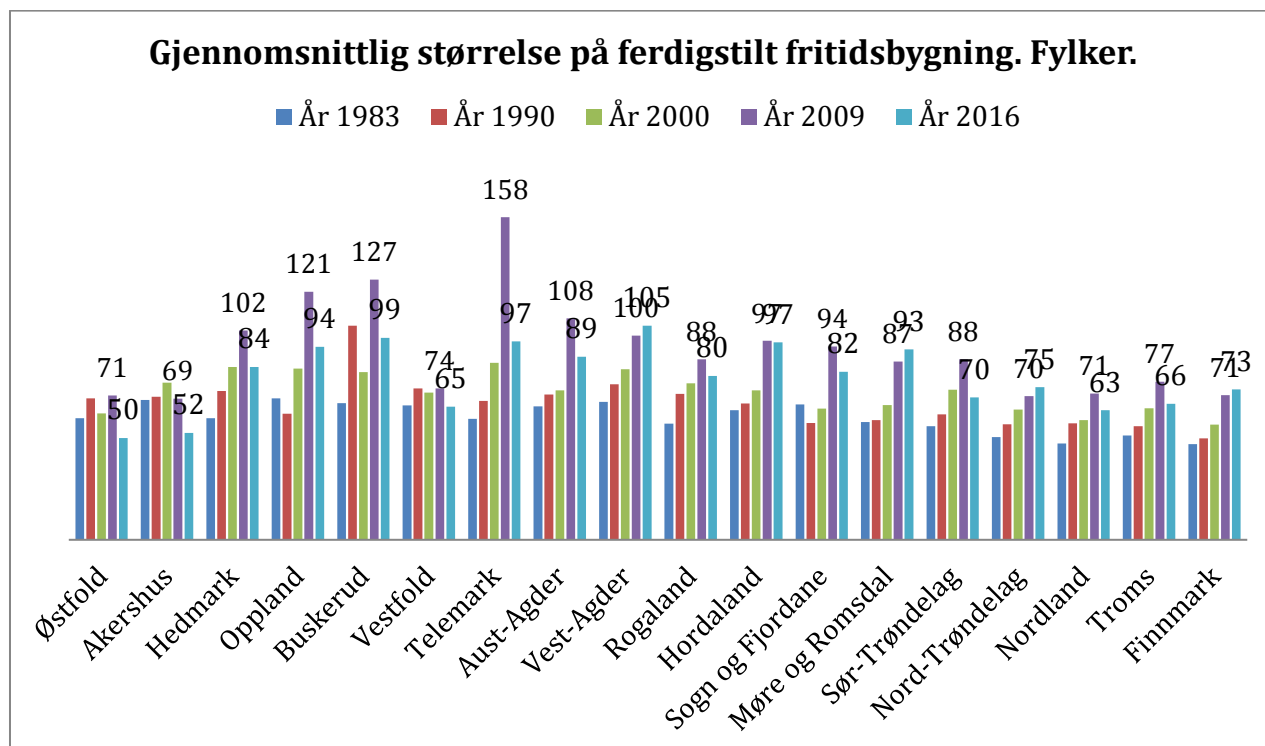
I Oslo ble det kun satt opp ett nytt fritidsbygg i 2017.

1.4.4 Fritidsboligstørrelse



Kilde: Statistisk Sentralbyrå. Bearbeidet av Norsk Turistutvikling AS

Gjennomsnittlig byggeareal for en fritidsbolig var 86 m² i 2016. I perioden 2000-2004 var gjennomsnittlig størrelse for en ny fritidsbolig i størrelsesorden 75-80 m². Fra år 2005 økte fritidsboligstørrelsen jevnt, frem til år 2009 da gjennomsnittlig fritidsboligstørrelsen nådde sin topp med 104 m² for en nybygd fritidsbolig. Etter finanskrisen gikk gjennomsnittlig fritidsboligstørrelse ned igjen, og har ligget på 85-90 m² i hele perioden fra 2010-2017.



Tall for år 2009 og 2016 er oppgitt i diagrammet. Oslo og Svalbard har svært få årlige ferdigstilte fritidsboliger, og er derfor ikke tatt med i diagrammet.

Kilde: Statistisk Sentralbyrå. Bearbeidet av Norsk Turistutvikling AS

Gjennomsnittlig størrelse på en fritidsbolig følger stort sett samme mønster i fylkene som for landet sett under ett; dvs. med en stadig vekst i gjennomsnittsstørrelsen frem til år 2008/2009. De typiske "fjellhytte"-fylkene Telemark, Buskerud og Oppland hadde i 2009 de største gjennomsnittlige fritidsboligene, med henholdsvis 158 m², 127 m² og 121 m².

Etter 2009 gikk gjennomsnittlig størrelse på nye fritidsboliger ned i aller fleste fylkene. I 2016 er det Vest-Agder som har høyest gjennomsnittlig fritidsboligstørrelse med 105 m². Deretter følger Buskerud med 99 m², Rogaland med 97 m² og Oppland med 94 m². Østfold og Akershus har lavest gjennomsnittlig størrelse på nye fritidsboliger med 50 m² og 52 m².

1.4.5 Standard på utbyggingen

I matrikkelen skal det registreres vannforsyning og avløp for hver eiendom. Andelen fritidsboliger i Norge som er uten vannforsyning er 69,3 % i følge matrikkelen, og 80,5 % er uten avløp. Flertallet av nye fritidsboliger har imidlertid innlagt vann og avløp. Av nye fritidsboliger som er registrert i 2016 og 2017 er 33 % uten vannforsyning og 35 % uten avløp. *Det gjøres oppmerksom på at grunn av svakheter ved data i basen kan ikke Kartverket garantere for at data er riktig i betydningen representativt for de faktiske forhold. Det er kommunene som eventuelt har bedre data på dette gjennom sine vann- og avløpsregistre.*

Vi fikk ikke tilstrekkelig med svar fra kommunene på dette spørsmålet til at vi kan gå ut med en representativ statistikk. Men utfra signaler fra kommuner, utbyggere, fritidsboligleverandører og grunneiere er det for det meste høy standard på nye fritidsboliger. Dvs. at nye fritidsboliger i stor grad bygges med teknisk infrastruktur som vann, avløp (enten kommunalt avløpsanlegg eller privat renseanlegg), strøm og vei. I tillegg er det flere i eksisterende fritidsboligområder som oppgraderer standard på hytta.

1.4.6 Tomtereserve for fritidsboliger

Det finnes ikke offentlig tilgjengelig statistikk på hvor stor samlet tomtereserve det er på fylkes- og landsnivå. Det er kommunene selv som skal inneha denne databasen for egen kommune.

Det er gjennom utsendelse av et kartleggings skjema til alle landets kommuner forsøkt å innhente tall for tomtereserve oppgitt i antall enheter og daa, fordelt på tomtereserve som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel/kommunedelplaner og hvor stor tomtereserven er i vedtatte reguleringsplaner. Det kom dessverre ikke inn tilstrekkelig med svar til at det kan utarbeides en statistikk eller antyde nivået for tomtereserven i Norge.

Prognosesenteret har i en artikkel på sin nettside anslått en tomtereserve på nærmere 90 000 ferdig regulerte og byggeklare tomter i fjellområder i Norge. (Øye, Prognosesenteret.no, 2017).

1.5 Eierskap

1.5.1 Den typiske fritidsboligeier

Av fritidsboliger i personlig eie er 57 % eid av personer 60 år eller eldre. De utgjør kun 22 % av folkemengden i Norge, og er dermed overrepresentert blant fritidsboligeierne. Denne aldersgruppen eier over 220 000 fritidsboliger til sammen (av 427 000 fritidsboliger i 2017).

6 av 10 fritidsboligeiere er menn, og 66 % av dem som eier en fritidsboligandel er gift. Nordmenn bosatt i utlandet eier 4 872 fritidsboliger, mens 16 311 fritidsboliger er registrert med døde eiere. Det kan være fritidsboliger uten arvinger, eller at arvinger ikke har tinglyst eierskifte eller at det tar tid å gjøre opp dødsbo.

16 326 fritidsboliger eies av bedrifter. (Tore Skadal, Harstad Tidende, 2018).

1.5.2 Utenlandsk eierskap

97,5 % av fritidsboliger i Norge er eid av nordmenn. Av 426 932 fritidsboliger pr. 1.1.2017 var kun 10 630 fritidsboliger helt eller delvis eid av utenlandske statsborgere. Utenlandske eiere har statsborgerskap fra minst 89 ulike land (pga. uoppgitt statsborgerskap kan det være flere land). Svenskene er største utenlandske fritidsboligeiere, og eier hver fjerde utenlandsk eide fritidsbolig i Norge.

Kommunene Trysil, Øyer og Nord-Aurdal ligger på topp når det gjelder antall utenlandsk-eide fritidsboliger, med henholdsvis 808 (12 %), 164 (6 %) og 152 (3 %) fritidsboliger (andel utenlandsk eide i parentes).

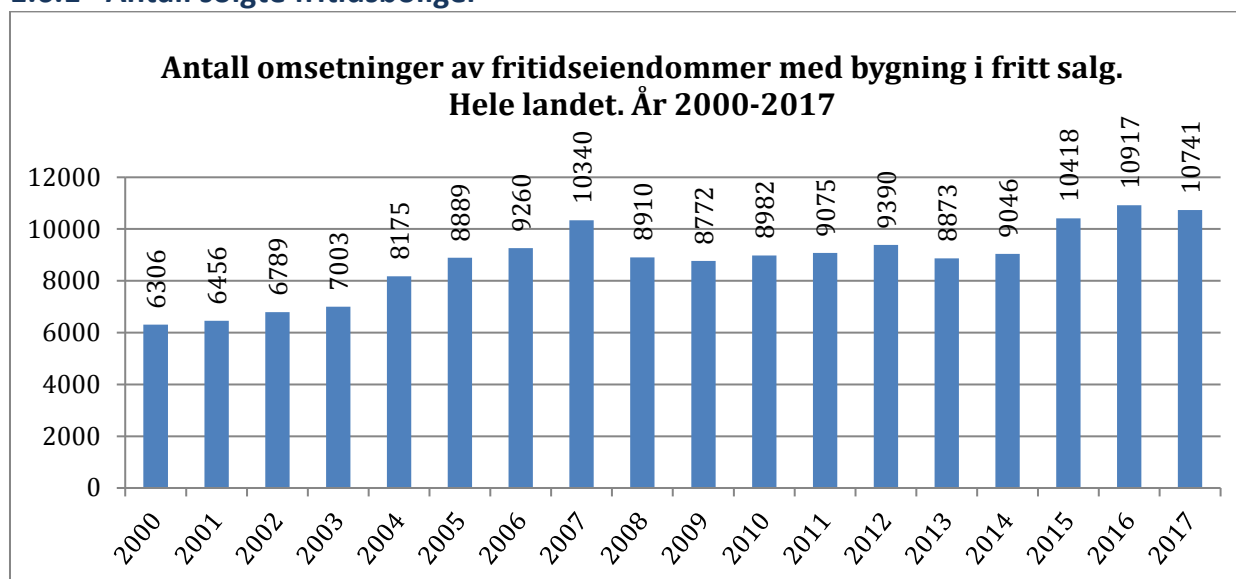
Av alle landets kommuner er det kun 12 som ikke har fritidsboliger i utenlandsk eie. Felles for fritidsboligkommuner med få eller ingen utenlandske eiere er at de gjerne har få fritidsboliger i utgangspunktet, eller ligger et godt stykke fra «allfarvei». (Bloch, Statistisk sentralbyrå [SSB], 2017).

Selv om de fleste fritidsboliger eies av nordmenn, har 34 504 personer med bakgrunn fra 167 land eierskap i nesten 42 000 norske fritidsboliger. Dette er 6,9 % av de fritidsboligandeler eid av bosatte i Norge. Med annen nasjonal bakgrunn menes her bosatte i Norge som enten selv er født i et annet land, eller som har en eller flere foreldre eller besteforeldre med utenlandsk opprinnelse.

Personer med landbakgrunn fra Sverige og Danmark er de største gruppene, med henholdsvis 6 599 og 5 445 fritidsboligeiere. Like bak kommer amerikanere med 5 333 fritidsboligeiere. (Bloch, Statistisk sentralbyrå [SSB], 2018).

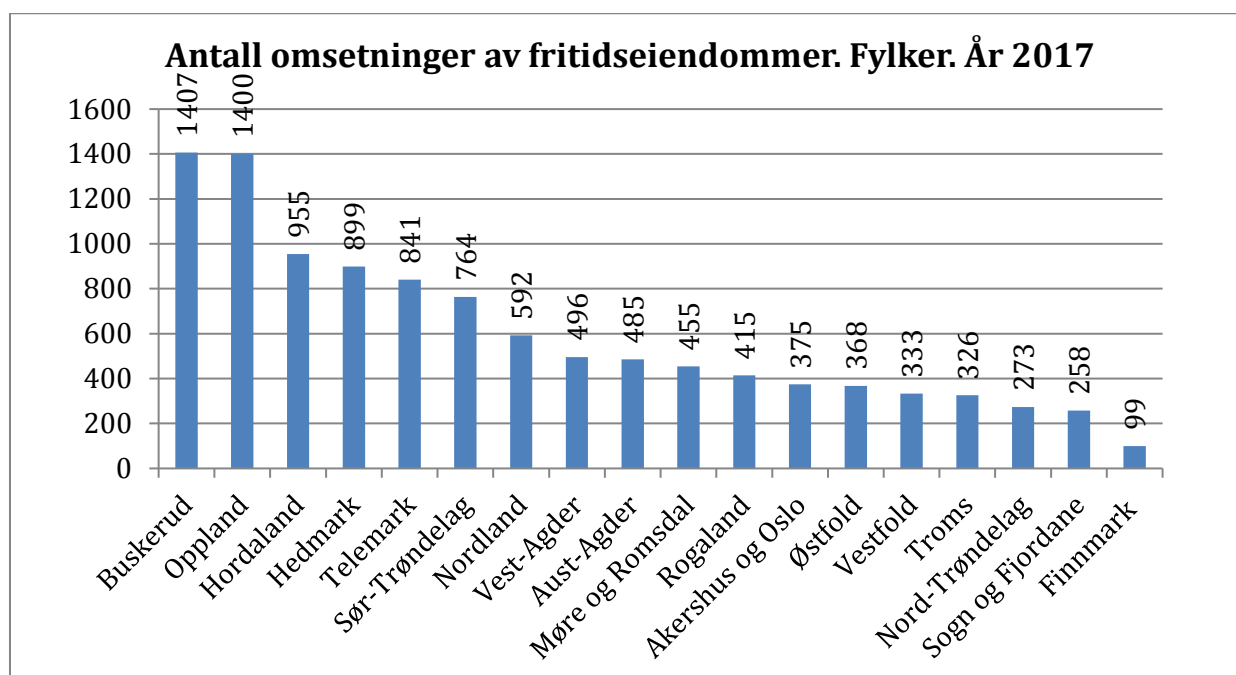
1.6 Omsetning og kjøpesum for fritidsboliger

1.6.1 Antall solgte fritidsboliger



Kilde: Statistisk Sentralbyrå. Bearbejdet av Norsk Turistutvikling AS

I takt med at det bygges stadig flere fritidsboliger, øker også antall fritidseiendommer som selges (i fritt salg). I 2017 ble det omsatt vel 10 700 fritidseiendommer i Norge. Dette er en liten nedgang på 1,6 % fra året før.

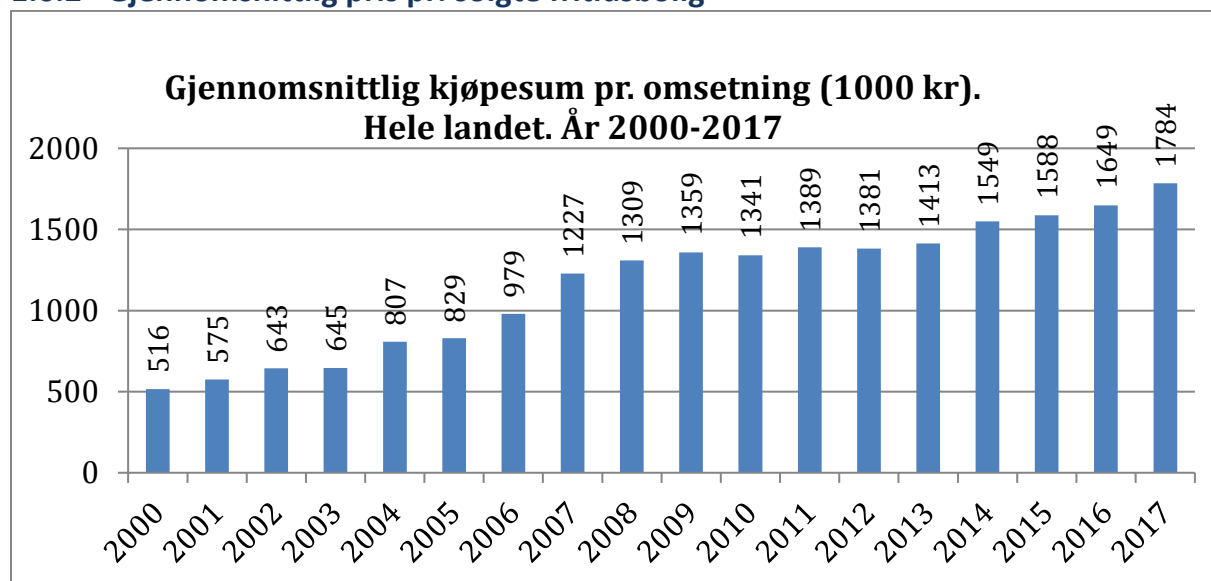


Kilde: Statistisk Sentralbyrå. Bearbejdet av Norsk Turistutvikling AS

I 2017 ble det solgt flest fritidseiendommer i fylkene Buskerud og Oppland, med ca. 1400 solgte fritidseiendommer. Deretter fulgte Hordaland med 955 solgte fritidseiendommer. Færrest solgte fritidseiendommer i 2017 var det i Finnmark, Sogn og Fjordane og Nord-Trøndelag.

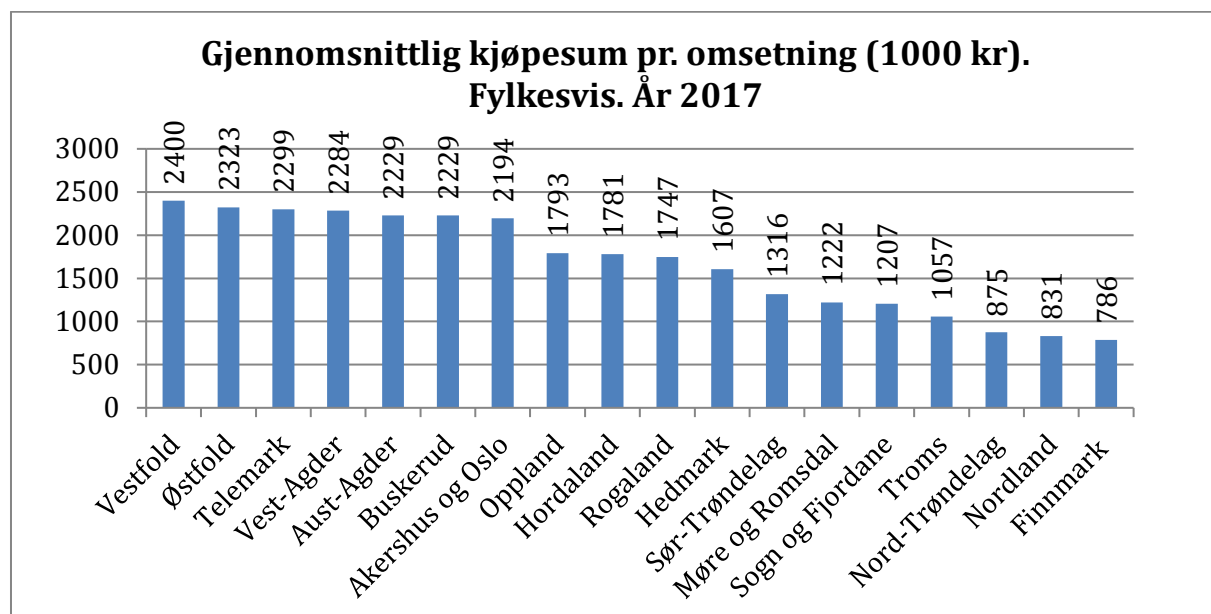
De ti kommunene med flest solgte fritidseiendommer i 2017 var Trysil (307), Hol (287), Vinje (200), Øyer (173), Oppdal (167), Ringsaker (153), Nord-Aurdal (153), Nes, Buskerud (148), Sigdal (134) og Sandefjord (116).

1.6.2 Gjennomsnittlig pris pr. solgte fritidsbolig



Kilde: Statistisk Sentralbyrå. Bearbeidet av Norsk Turistutvikling AS

Gjennomsnittlig kjøpesum for en fritidseiendom med bygning har steget jevnt for hvert år. I 2017 måtte man betale i snitt 1 784 000 for en fritidseiendom i Norge.



Kilde: Statistisk Sentralbyrå. Bearbeidet av Norsk Turistutvikling AS

Høyest gjennomsnittlig kjøpesum for en fritidsbolig er det i fylkene langs Oslofjorden og på Sørlandet. I Vestfold måtte man i gjennomsnitt betale kr 2,4 millioner kroner for en fritidsbolig i 2017. I fylkene Østfold, Telemark, Vest-Agder, Aust-Agder, Buskerud, Akershus og Oslo var gjennomsnittlig kjøpesum i størrelsesorden 2,2–2,3 mill. kroner i 2017. Lavest gjennomsnittlig kjøpesum er det i den nordligste landsdelen med ca. 800 000 kroner i Finnmark og Nordland.

1.6.3 Gjennomsnittlig fritidsboligpris i strandsonen

Fritidsboligkjøpere måtte i gjennomsnitt betale 2,1 millioner kroner for en fritidsbolig i strandsonen i perioden 2013-2016. De høyeste prisene i 100-metersbeltet langs sjøen er i Vestfold, der gjennomsnittsprisen for fritidsboligene som ble omsatt i fireårsperioden var på 4,1 millioner kroner. Deretter følger fritidsboliger i strandsonen i Akershus, Telemark og Aust-Agder med en gjennomsnittspris på i underkant av 4 millioner kroner.

Så fort en kommer ut av strandsonen, synker gjennomsnittlig kjøpesum markert. Fritidsboliger som lå mellom 100 og 400 meter fra kystlinjen, hadde en gjennomsnittlig kjøpesum på 1,6 millioner kroner.

Tas det utgangspunkt i fylkene som har kystlinje, som er alle fylker unntatt Oppland og Hedmark, lå 42 prosent av de omsatte fritidsboligene i perioden 2013-2016 nærmere kystlinjen enn 400 meter. (Rundtom og Steinset, Statistisk Sentralbyrå [SSB], 2017).

1.6.4 Hvem er fritidsboligkjøperen?

Omtrent 23 000 fritidsboliger skiftet eier i 2013. Av disse ble 11 500 solgt på det frie markedet. Knappt 9 000 av disse var fritidsboliger på egen tomt, og i underkant av 2 700 var fritidsboliger på festet tomt. 11 500 fritidsboliger ble overdratt utenfor det frie markedet. En stor del av disse eierskiftene er familieoverdragelser.

Kun 10 prosent av de som overtar fritidsboliger utenfor det frie markedet er under 40 år, mens halvparten er i alderen 40-60 år. Hele 40 prosent overtar hytta først etter at de har passert 60 år.

Av de som kjøpte fritidsbolig på det åpne markedet i 2013, var 62 prosent (av fritidsboligkjøperne) i alderen 40-60 år, 22 prosent var under 40 år og 16 prosent var over 60 år.

Kun 13 prosent av fritidsboligkjøperne bodde alene.

Samlet inntekt etter skatt for husholdninger som kjøpte fritidsbolig i 2013, var i gjennomsnitt 995 000 kroner. Dette ligger langt over gjennomsnittet i Norge, som i 2013 var 543 000 kroner.

Hver fjerde fritidsbolig ble i 2013 kjøpt av personer fra Oslo og Akershus. Også i Rogaland og Hordaland var det mange fritidsboligkjøpere. Til sammen var 45 prosent av fritidsboligene kjøpt av personer fra ett av disse fire fylkene. Det er også folk fra disse fire fylkene som kjøpte de dyreste fritidsboligene. Ikke overraskende er det de med størst inntekt som skaffer seg de dyreste fritidsboligene.

Oppland og Buskerud var fylkene der det ble solgt flest fritidsboliger i 2013. Nesten halvparten av fritidsboligkjøpere fra Oslo og Akershus søkte seg til disse to fylkene da de skaffet seg fritidsbolig. Blant kjøpere fra Rogaland skaffet over 40 prosent seg fritidsbolig i eget fylke, mens nesten 30 prosent kjøpte i Vest-Agder. I Hordaland kjøpte over 70 prosent fritidsbolig i eget fylke, mens 15 prosent kjøpte i Buskerud.

(Steinset, Statistisk Sentralbyrå [SSB], 2016).

2 OPPSUMMERING AV FORSKNING OG

UTREDNINGSARBEID OM FRITIDSBEBYGGELSE

Det er utført mange utredninger, forskningsprosjekter og undersøkelser med fritidsboliger og fritidsbolig som tema i begynnelsen av 2000-tallet og fram til 2011. Etter 2012 er det færre utredninger, forskningsprosjekter og undersøkelser på dette temaet. I oversikten under har vi hovedsakelig tatt med utredninger, forskningsprosjekter og undersøkelser som er utført de siste 10 årene. Selv om noen utredninger, forskningsprosjekter og undersøkelser har analyser, resultater og kompetanse som fortsatt er aktuell, ser vi at det er behov for nye utredninger og forskningsprosjekter.

2.1 Samfunnsmessige virkninger

Mange forskningsprosjekter og utredninger har fritidsboligeiere som utgangspunkt. Markedet er et viktig utgangspunkt for å kunne utvikle gode fritidsboligområder tilpasset markedet og ressursgrunnlaget. De fleste undersøkelser og utredninger er knyttet til fritidsboligeiere som allerede har fritidsbolig, for å kartlegge behov, ønsker, bruk, adferd, overrissing mv.

2.1.1 Marked

Utgiver og år	Tittel	Innhold
Statistisk Sentralbyrå 2018	Hytte-Norge er flerkulturelt.	Hvem eier hyttene? – nordmenn og personer med utenlandsk bakgrunn
Norsk Turistutvikling 2016	Markedsstyrt utvikling av fritidsbolignæringen i Sigdal	11 grunneiere ønsket å samarbeide om utvikling av fritidsboliger i Sigdal med utgangspunkt i hva markedet ønsker.
Statistisk Sentralbyrå 2016	"Mange drøyer om hytte – kven gjer draum til røyndom?"	Hvem kjøper flest hytter - geografiske og demografiske variabler
Norsk Turistutvikling 2015	Fritidsboligundersøkelse i Nore og Uvdal, år 2015	Hensikten med fritidsboligundersøkelsen er at den skal bidra til å avdekke behov og ønsker og hvordan fritidsboligeiere kan bli mer fornøyd med oppholdet i kommunen.
Østlandsforskning 2011	Second Homes i Norge	Statusoppdatering over eksisterende statistikk, andre studier og undersøkelser, samt aktuelle problemstillinger i forbindelse med utvikling og bruk av fritidsboliger i Norge.

2.1.2 Lokalsamfunn

Utgiver og år	Tittel	Innhold
Norsk Turistutvikling 2017	Fritidsboligundersøkelse i Flå kommune	Avdekke hvordan fritidsboligeiere kan bli mer fornøyd med oppholdet i kommunen, og hvordan kommunen og næringsliv kan tilrettelegge for å oppnå økt verdiskaping fra fritidsboligbrukerne.
Telemarksforskning 2017	Fritidsboliger som vekstimpuls i fjellområder	Rapport er ikke publisert
Østlandsforskning 2017	Fritidsboliger og lokal verdiskaping. Tiltak og strategier. Rapport nr.: 2017/02	Rapporten presenterer forslag til tiltak og strategier for å øke lokal verdiskaping knyttet til fritidsboliger i Lillehammer og Gudbrandsdalen.
Høgskolen i Buskerud 2013	Fritidsboligforskning	Rapport fra survey undersøkelse i Sigdal kommune med fokus på utvikling av et bærekraftig lokalsamfunn
Østfoldforskning 2012	Kartlegging av Hyttefolkets bidrag til Hvalersamfunnet	Viser hva hyttefolket på Hvaler bidrar til fellesskapet på Hvaler, både ved å skape grunnlag for- og opprettholde det lokale næringslivet og lokalsamfunnet som sådan.
Norsk Turistutvikling 2012	Fritidsboligundersøkelse i Midt-Gudbrandsdalen	Fokus på å styrke lokal handelsnæring, service- og tjenestetilbud, øvrig næringsutvikling og delaktighet i lokalsamfunnsutviklingen.
Norsk Turistutvikling 2012	Markedsundersøkelse blant hytteeiere i Meldal kommune	Avdekke næringsmessig potensial og ringvirkninger for lokal handelsnæring og øvrig næringsliv, samt tiltak for å utløse potensialet.
Transportøkonomisk Institutt 2011	Nasjonal fritidsboligundersøkelse 2008	Nasjonal fritidsboligundersøkelse som viser bruk, forbruk etter variabler som lokalisering, oppholdslengde mv.
Høgskolen i Buskerud 2010	Second Homes eller den tradisjonelle hytta?	Hva genererer det hyttebaserte reiselivet av økonomisk verdiskaping i den enkelte hyttekommune i Buskerud
Norsk senter for bygdeforskning 2010	Bygdefolks syn på hytteboomen. Delresultater fra undersøkelsen By, bygd og fritidsboliger 2008	Analyse av hvordan lokalbefolkning opplever dette med mange hytter i kommunen.
Norsk Turistutvikling 2010	Fritidsboligundersøkelse i Lillehammer, Øyer, Gausdal og Sjusjøen med fokus på utvikling av lokal handel og service, tjenesteproduksjon mv.	Fritidsboligundersøkelsen avdekker hvordan fritidsboligeiere kan bli mer fornøyd med oppholdet i regionen, for derigjennom å benytte seg av lokale tilbud i enda større grad og øke oppholdstiden ytterligere

Norsk Turistutvikling 2009	Undersøkelse blant hytte- og fritidshuseiere i Flatanger kommune for økt lokal næringsaktivitet og samfunnsutvikling.	Kunnskap om markedet skal bidra til å øke næringsgrunnlaget for lokalt næringsliv og sysselsettings-mulighetene for Flatanger innen hytter og fritidsboliger.
Norsk Turistutvikling 2009	Markedspotensialet for hytteutbygging i Halså og Surnadal med fokus på å utvikle lokale og regionale næringskjeder.	Halså og Surnadal har som ett av sine satsingsområder å styrke næringsgrunnlaget og øke verdiskapingen i landbruket/øvrige næringer i de to kommunene.
Norsk Turistutvikling 2008	Hytteundersøkelse for Vaset	Undersøkelse blant hytteeiere for å kartlegge behov og ønsker. Utforming av tiltak for utvikling av Vaset som hytte- og turistdestinasjon med fokus på handel og lokale næringskjeder.
Norsk senter for bygdeforskning. 2008	Fritidsboligfenomenet i Norge.	Notatet tar for seg generelle kjennetegn ved brukere og bruk av norske fritidsboliger, distribusjonen av fritidsboliger og lokal-økonomiske virkninger av fritidsboligfenomenet.

2.1.3 Kommuneøkonomi

Utgiver og år	Tittel	Innhold
Telemarksforskning 2015	Hvilken effekt har hyttefolket på kommuneøkonomien?	Telemarksforskning har i samarbeid med Senter for økonomisk forskning (SØF) og Agderforskning, sett nærmere på inntekter og utgifter i hyttekommuner.
Agderforskning. 2010	Pleie- og omsorgstjenester for hytteboere.	Utredningen omhandler kommunale pleie- og omsorgsoppgaver relatert til hytter/fritidsboliger.

2.1.4 Fellesgoder og ferdselsområder

Utgiver og år	Tittel	Innhold
Menon 2013	Modell for fellesgodefinansiering i Oppdal	Modellen for fellesgodefinansiering kan betraktes som nybrottsarbeid og pilotprosjekt, da det i Norge enda ikke er etablert en felles modell eller standard.
Norsk Institutt for naturforskning, 2011	Om privatlivets fred og allmennhetens ferdsel i strandsona: spenninger og muligheter.	Artikkelen undersøker hvordan ulike brukergrupper forholder seg til begge disse interessene: privatlivets fred og allmennhetens ferdsel, basert på en studie fra Saltnes i Østfold.

2.1.5 Priser

Utgiver og år	Tittel	Innhold
Statistisk Sentralbyrå 2018	Høge hyttepriser i 100-metersbeltet langs kysten	Variasjoner i hyttepriser ved sjøen etter beliggenhet

2.2 Arealmessige virkninger

Utgiver og år	Tittel	Innhold
Statistisk sentralbyrå 2017	Analyser av fritidsbyggområder.	Status og utvikling i bruk av arealer til fritidsbebyggelse innen utvalgte temaer. Lokalisering av hytter i tettbygde fritidsboligområder eller utenfor fritidsboligområder, høyde over havet, skoggrense, villreinområder mv.

2.3 Miljømessige virkninger

Utgiver og år	Tittel	Innhold
Norsk institutt for naturforskning, 2017	Ferdsel og bruk av Forollhogna villreinområde	Rapporten oppsummerer resultater fra ferdselsprosjektet i Forollhogna.
Norsk Institutt for naturforskning, 2009 - 2014	Villrein og ferdsel i Rondane	Målsetningen for prosjektet har vært å framskaffe data som gir en reell dokumentasjon på reinens arealbruk, samt å framskaffe kunnskap om brukere av fjellområdene og betydningen som ferdsel og antropogen påvirkning har på reinens arealbruk og vandringsmuligheter i området. Ikke direkte relatert til fritidsbebyggelse og brukere av fritidsbolig, men til brukere av fjellet generelt.
Norges teknisk naturvitenskapelige Universitet 2013	Friluftsliv og bærekraft: en del av problemet, eller en del av løsningen?	Her har vi ønsket å se utviklingen innenfor fritidsboligsektoren i lys av det som skjer i norsk boligsektor generelt.
Østlandsforskning 2013	Klimavennlige transport-løsninger for hytte- og reiselivsområder i Oppland	Andelen av hyttebefolkningen som benytter kollektiv transport til hytta og hva skal til for at flere gjør det?
Norsk Institutt for natur-	Kraftinstallasjoner i naturområder: Effekter	Målsettingen for denne rapporten er å kartlegge publiserte vitenskapelige studier

forskning 2010	på turisme, friluftsliv og bruk av fritidsboliger	og forskningsrapporter som avdekker atferdsmessige og økonomiske effekter av kraftinstallasjoner på turisme, friluftsliv og på bruk av fritidsboliger.
Norges tekniske naturvitenskapelige Universitet, 2009	Hus eller hytte? En studie av norske fritidsboliger.	Et overordnet mål med forskningsprosjektet er å bidra til kunnskap som er relevant for politikk og planleggingsstrategier for et mer bærekraftig fritidsforbruk
Norsk Institutt for naturforskning, 2008	Utredning om vern av Breheimen – Mørkridsdalen. Konsekvenser for hytter og andre bygninger	Rapporten presenterer konsekvensvurderingene for hytter og andre bygninger av ulike utredningsalternativ for vern av Breheimen - Mørkridsdalen i kommunene Lom, Skjåk, og Luster i Oppland og Sogn og Fjordane fylker.
Norsk Institutt for naturforskning, 2001	Hyttebygging i Norge: en oppsummering og vurdering av ulike miljø- og samfunnsmessige effekter av hyttebygging i fjell- og skogtraktene i Sør-Norge	Rapporten gir en oppsummering og vurdering av ulike miljø- og samfunnsmessige effekter av hyttebygging i fjell- og skogtraktene i Sør-Norge. Hensikten har vært å gi Miljøverndepartementet et bedre faktagrunnlag for utforming av en oppdatert, miljøtilpasset hyttepolitikk.

For mer informasjon om den enkelte forskningsrapport, undersøkelse, utredning mv., se vedlegg 1.

Det er utført mye forskning på konsekvenser for naturmangfold og miljø, men lite av denne forskningen er relatert til konsekvenser av fritidsboligbygging. Det er utført en del forskning på hvordan ferdsel i fjellet påvirker villreinens leveområder, men det går på all ferdsel – tilreisende dagsturister, turister på reiselivsbedrifter, lokalbefolkning og fritidsboligeiere.

3 BESKRIVE OMRÅDER MED KUNNSKAPSHULL

Det er foretatt relativt få forskningsprosjekter innenfor fritidsboligtemaet de senere år. I lys av de forskningsprosjektene som er funnet, samt kartlegging som er utført, har vi sett på hvilke kunnskapshull som finnes, og hvilke temaer det eventuelt bør forskes mer på.

3.1 Samfunnsmessige virkninger

Mål og strategi for fritidsbebyggelse

- Mange kommuner har ikke en bevisst målsetting til hvorfor de skal legge til rette for fritidsboliger og hvilke strategier de skal ta for at kommunen, lokalsamfunnet, lokalbefolkningen, destinasjonen og fritidsboligeierne skal få mest mulig positiv effekt av fritidsbebyggelsen.
- Hvilke konsepter for fritidsbebyggelse og målgrupper er det lokalsamfunnet ønsker/trenger og hvordan få en best mulig bærekraftig utvikling for kommunen/ lokalsamfunnet?
- Det bør vektlegges hva som bidrar til god kvalitet i omgivelsene og for ulike målgrupper i områder med fritidsbebyggelse.

Markedet

Det mangler kunnskap om et mangfoldig marked for fritidsboliger. Markedet er mer nyansert enn et "hyttemarked". Det er noe kunnskap om demografi og geografi i markedsgrunnlaget. Det er behov for mer kunnskaper om markedet i planlegging av fritidsboligområder og hvordan legge markedets behov og ønsker til grunn i planlegging og utforming. Større kunnskaper om ulike segmenter i fritidsboligmarkedet vil gjøre det enklere å velge målgrupper og konsepter. I dag finnes det f.eks. ingen markedsundersøkelser eller statistikk som skiller på type fritidsboliger. Dette er viktig markedskunnskap i en planleggingsfase i mange fritidsboligdestinasjoner.

Formen på - og innholdet i fritidsboliglivet forandrer seg. De siste 15–20 årene har det skjedd en voldsom endring i forventet teknisk standard og komfortnivå på fritidsboligen, dels drevet av nye reguleringer og forskrifter, men også av brukernes ønsker, preferanser og kjøpekraft.

Med økende vektlegging på miljø samt den teknologiske utviklingen vi ser innen energi, rensing av avløp, byggeteknikker mv. vil markedet være i endring som bør fanges opp. Det er ikke lenger et skille mellom høy og lav standard om det er kommunalt vann og avløp og energi fra energileverandør, eller om det er lokale løsninger for vann, avløp og energi. Fritidsboliger kan ha like høy standard med alternative løsninger.

Et bedre faktagrunnlag kan også ha betydning for å få innspill til utvikling av nye løsninger for hvordan vi bør utvikle framtidige fritidsboligkonsepter. Det bør gjennomføres markedsundersøkelser som fanger opp endringer i markedet.

Kommunale tjenester og service

Hvilke kommunale tjenester og service ønsker fritidsboliginnyggerne og hvordan kan kommuner gi best mulig tjenester og service til fritidsboliginnyggerne og hvordan påvirker dette kommuneøkonomien? Hvilke kostnader og inntekter har kommuner med fritidsboligeiere? Det bør foretas undersøkelser i ulike typer fritidsboligkommuner som omfatter både direkte og indirekte kostnader og inntekter i et bredt omfang.

En kommune med 1.000 innbyggere må kanskje dimensjonere en toppbelastning på visse tjenesteområder ut fra at det 10.000 personer som kommunen har ansvar for på visse tjeneste-/beredskapsområder.

Fritidsboligeiernes påvirkning og involvering i lokalsamfunnet

Får å få en bedre kobling mellom fritidsboligeiere og lokalsamfunn og at de skal ha større nytteverdi av hverandre, er det behov for mere kunnskaper om:

- Hvordan lokalsamfunnet kan dra bedre nytte av de ressurser som fritidsboligbefolkningen besitter og hvordan en trekker fritidsboligbefolkningen bedre inn i lokalsamfunnsutviklingen?
- Deltagelse i næringsutvikling, lag og foreninger, arrangementer, dugnad mv.
- På hvilke områder skal fritidsboliginnyggerne få samme rettigheter som lokale innbyggere f.eks. ved type fiske, type jakt mv.?

Kollektivtransport og internt transport

Det er lite kunnskaper om lokalisering og tilrettelegging av fritidsboligområder med hensyn til å kunne benytte kollektive transportmidler til fritidsboligen, samt et godt planlagt veinett for å kunne legge til rette for en tilgjengelig kollektiv transport til og innad i fritidsboligområdet. Mer bruk av kollektive transportmidler bør være et mål for å kunne redusere belastning på klima og miljø, samt redusere støy og lysforurensning i fritidsboligområder. Kunnskapsinnhenting rundt dette temaet bør også omfatte finansieringsmodeller for kollektive løsninger. Kollektivtrafikk kan vanskelig bli selvfinansierende. Vanligvis er det et offentlig ansvar å sørge for finansiering av kollektivtrafikken. Vi ser at en del typiske fjellruter (fra bygda/stasjonen opp mot fjellet) med buss og noen båtruter til ferieområder langs kysten blir finansiert over Fylkenes budsjetter, men det er lite erfaring med offentlig finansiering av lokale kollektive løsninger internt i typiske fritidsboligområder.

Finansiering av fellesgoder

Det er mange fellesgoder som må finansieres i tilknytning til fritidsbebyggelsen, som f.eks. opparbeiding og vedlikehold av vandre- og sykkelstier, skilting og informasjon, opparbeiding og drift av skiløypetraseer, tilgang til vann/sjø, brygger, parkeringsplasser plasser for kanoer/kajakker, mv.

Det er mange ulike måter å finansiere fellesgoder på, og erfaringene er delte. I noen områder fungerer det godt og i andre områder fungerer det dårlig. Hvordan kan dette løses på en best mulig måte for fritidsboligeierne, kommunen, grunneiere, næringsliv, de som skal drifte fellesgoder og brukere? Det er behov for mer kompetanse på dette området for å finne gode løsninger som kan benyttes i ulike områder, på en bærekraftig måte.

Brukerkonflikter

Hvordan legge til rette for at det ikke blir brukerkonflikter i framtida? Med flere brukere og flere ulike typer brukere og mer nisjepreget marked, vil det være viktig med mer

kompetanse for å hindre brukerkonflikter. Dette gjelder for eksempel beiteinteresser. Det er i dag en begynnende konflikt mellom gående, syklende og skigåere i preparerte skiløyper, mellom hundeeiere og ikke hundeeiere, mellom lokalbefolkning og tilreisende/fritidsboligturisme, mellom klassisk skigåing og skøyting, mellom de som trener på ski og de som er turgåere, samt ønske om brøyting av veier som tidligere har vært brukt som skiløyper på vinterstid. Det er også en konflikt mellom myke og harde trafikanter langs veier, parkering for turgåere, båteiere og badende i fritidsboligområder mv. Utvidelse og fortetting av eksisterende fritidsboligområdet vil kunne øke disse konfliktene. Vi har sett starten på dette, men i framtida må en forvente at brukerkonfliktene bli en stadig større utfordring. Hvordan kan dette håndteres på et tidlig planstadium, og hvordan kan planleggingen bidra til å redusere konfliktene i etablerte områder og områder som utvides. Dette er viktig for trivselen, attraktiviteten og verdien av området i et langsiktig og bærekraftig perspektiv.

Fritidsboligeierundersøkelser

Det er utført svært få undersøkelser blant fritidsboligeiere langs kysten. Det er behov for mer kunnskap om behov, ønsker mv., samt hva lokalsamfunn og næringsliv kan gjøre for å få mest mulig verdiskaping ut av fritidsboliger.

Lokal verdiskaping

Det er utført en del undersøkelser av hva fritidsboligeierne betyr for verdiskapingen i bruksfasen, men det er utført mindre undersøkelser på hvor stor andel av den totale verdiskapingen som blir igjen i lokalområdet til fritidsboligområdet. Hvor stor andel av den totale verdiskapingen skjer i lokalområdet til fritidsboligområder i utbyggingsperioden og hvordan kan kommunen legge til rette for en større verdiskaping for kommunens – og regionens – næringsliv i denne fasen? Det er også viktig å legge til rette for større lokal verdiskaping i driftsfasen.

Kunnskapen fra mange av de undersøkelser som er utført blant fritidsboligeiere i bruksfasen tilfaller det området undersøkelsen er utført i. Det er ikke utført utredninger som bidrar til at kommuner og lokalt næringsliv får kompetanse som gjør at de kan øke verdiskapingen både i utbyggings- og bruksfasen. Det mangler gode verktøy for å regne på de samfunnsøkonomiske virkningene av flere fritidsboliger.

Sikre attraktive områder

Hvordan sikre attraktive områder f.eks. med infrastruktur tilrettelagt barn og unge. Hvordan sikre gode kvalitative løsninger for fritidsboligområder både lokalt og som en del av det store natur- og kulturlandskapet. (Landskapsanalyser som grunnlag for konsept)

3.2 Arealmessige virkninger

Det er i liten grad utført forskning og utredning av arealbruken, type areal og type påvirkning på natur, miljø og lokalsamfunn, bortsett fra statistikken som finnes på lokalisering av bygde fritidsboliger i spredt bebyggelse eller i fritidsboligområder med tettere bebyggelse.

Tomtereserver

Det er liten oversikt over tomtereserver i mange kommuner og på fylkesnivå for en større region/destinasjon. I et interkommunalt samarbeid, og spesielt i destinasjoner som

innbefatter flere kommuner, bør det med fordel være en god oversikt over hvor store tomtereserver det er i hele destinasjonen og hvor disse er lokalisert og sett i sammenheng. Det er en stor tomtereserve i mange kommuner. Spørsmålet er om dette er tomteområder som er "salgbare" i markedet. Kommunene bør derfor oppfordres til å rydde opp i tomtereserven.

Lokalisering

Hvilke konsekvenser gir ulik lokalisering for lokalsamfunn, miljø, natur, flora og fauna mv.?

Fortetting

Fortetting – hvordan og hvilke områder egner seg for fortetting i fjellet, i områder nær lokalbefolkning, ved kysten? Hva bør det tas hensyn til ved fortetting? Vi ser i dag økte konflikter i tradisjonelle og attraktive fritidsboligområder både ved kysten og i fjellet – der det er et press for å utvikle flere tomter, mens de som har fritidsbolig fra før føler at dette reduserer verdiene i området. Kunnskapsinnhenting på dette feltet kan både gå på konkrete erfaringer og gode eksempler på ny arealbruk, og på modeller for samarbeid, informasjon og gjennomføring

Grunneiersamarbeid og utbyggingsavtaler

Godt eller dårlig grunneiersamarbeid for utvikling av fritidsboligområder – hvilke innvirkninger har det på utviklingsmuligheter, verdiskaping og de samfunnsmessige virkninger på lokalsamfunnet? Grunneiersamarbeid er viktig for en mer helhetlig og konsentrert utbygging, i stedet for en mer spredt fritidsboligbebyggelse ut fra hvor en investeringsvillig grunneier eller utbygger har arealer. Mer kunnskap om virkninger av ulike typer grunneiersamarbeid, er kunnskap som kan bidra til at flere grunneiere vil gå sammen om utvikling av felles fritidsboligområder.

Utleieenheter – fritidsbebyggelse eller næringsarealer

Utleie av fritidsboliger er et potensielt næringsgrunnlag. Utleien kan enten være knyttet til konkrete turistanlegg, der utleie er hovedbruken, eller til vanlige fritidsboliger som leies ut deler av året. Utleie av fritidsboliger kan betraktes som gunstig, ved at boligene får høyere utnyttelse, og dermed bidrar til økt bruk av attraksjoner og tjenester i området. Samtidig kan stor grad av utleie utløse nye konflikter og utfordringer. Det er lite kunnskap om bruken av vanlige fritidsboliger i utleie – hvor stort omfanget er, hvilke muligheter og konflikter som ligger i utleie, hvordan kan arealplaner og andre tiltak tilrettelegge for ønsket utleievirksomhet. Se også kapittel 5.11.

3.3 Miljømessige virkninger

Det er gjort noe forskning på fritidsbolig, ferdsel og virkning for villrein, men ut over dette er det lite utrednings- og forskningsarbeid på miljøeffektene av fritidsboligutbygging. Det vil være nyttig med mer kunnskap om:

- Miljøkonsekvensene av fritidsbebyggelse. Med miljø mener vi konsekvenser for;
 - biologisk mangfold
 - natur- og kulturlandskap
 - forurensning av land og vann
 - Landskapsvirkninger

- hva er mest miljøvennlig av å satse på lokale løsninger på energi, vann og avløp i forhold til tilknytning til el-nett, kommunalt vann og kommunale/interkommunale rensesanlegg? Hvilken type fritidsboligområder bør ha lokale løsninger på energi, vann og avløp (skille på gråvann og svartvann) og hvilke bør ha kommunalt vann og avløp, samt energi fra el-verk, for å være mest mulig bærekraftig?
- Hvor bærekraftig er fritidsboligbygging slik det foregår i dag, med nedbygging av arealer og forholdsvis spredt bebyggelse? Det er fortsatt en stor andel fritidsboliger som bygges utenfor fritidsbyggområder og i områder med 5 – 24 fritidsbygg i mange fylker (ref. Pkt. 1.4.2). Bygging av frittstående fritidsboliger er arealkrevende og bygger ned mye areal, også i mellomstore og store fritidsboligområder.
- Hvilke løsninger er best for miljøet og bærekraftig utvikling ved oppgradering av eldre fritidsboligområder – lokale løsninger for vann og rensing av avløp eller tilkobling til kommunale rensesanlegg med graving til rensesanlegg?
- Hvordan kan det på en best mulig måte planlegges for at fritidsboligområder ikke hindrer allmennhetens adgang til uberørt natur, til sjø mv.? Hva er konsekvensene for allmenntilgangen, ferdsel, miljø, økonomi, næringsliv (eks. reiseliv) osv. av dispensasjoner for bygging nærmere enn 100 meter fra vann/sjø?
- Hvordan kan planlegging, utbygging og drift av fritidsboligområder skje på en bærekraftig måte?
- Hvordan sikre kvalitative løsninger/gode konsepter for områder med fritidsbebyggelse både lokalt og som en del av det store natur- og kulturlandskapet? – bla med bruk av landskapsanalyse som verktøy.
- Hvilke grep sikrer attraktive områder for folk å oppholde og bevege seg i? – særlig med vekt på barn og unge.

4 EKSISTERENDE VEILEDER

4.1 Oppdatering av eksisterende veileder

I tabellen nedenfor er temaene i den eksisterende veilederen listet opp. For hvert tema er det krysset av for om vi mener at tekstinnholdet i eksisterende veileder bør videreføres som det er, om det bør endres eller fjernes. Noen av temaene har flere kryss. Det betyr at vi foreslår at eksisterende tekst kan tas med i ny veileder med noen endringer.

I siste kolonne i tabellen er det vist til hvilket kapittel i denne forprosjekt-rapporten som de aktuelle temaene er knyttet til.

Tema i eksisterende veileder	Tekstinnhold i eksisterende veileder bør			Omtales i denne rapporten
	videre-føres	endres	fjernes	
2. Nasjonal hyttepolitikk	X	X		7.1
3.1 Former for fritidsbebyggelse	X	X		7.2
3.2 Eksisterende områder	X	X		Flere steder
3.3 Nye utbyggingsområder	X	X		Flere steder
4.1 Naturverdier	X	X		6.9
4.2 Kulturminner/kulturmiljø	X	X		
4.3 Friluftsliv	X	X		0
4.4 Reindrift og landbruk	X	X		
4.5 Landskap	X	X		6.6, 6.12
4.6 Terreng	X	X		6.6, 6.12
4.7 Vegetasjon	X	X		6.7,6.9,6.12
4.7 Lokalklima				
5.1 Overordnet utbyggingsmønster i kommuneplanen	X	X		5, flere kapitler
5.2 Videre avklaringer i kommune-delplan	X	X		5, flere kapitler
5.3 Detaljvklaringer i regulerings-plan eller bebyggelsesplan			X	
6.1 Grunneierønsker og fordelings-hensyn	X	X		5.9
6.2 Utbyggingsavtaler	X	X		5.10
6.3 Jordskifte	X	X		5.10
7.1 Teknisk infrastruktur del av arealplanene	X	X		6.8
7.2 Vannforsyning og avløps-håndtering	X	X		6.8
7.3 Veg	X	X		6.8
7.4 Kabelanlegg	X	X		
7.5 Energibruk	X	X		Flere steder

Tema i eksisterende veileder	Tekstinnhold i eksisterende veileder bør			Omtales i denne rapporten
	videre- føres	endres	fjernes	
7.6 Terrengtilpasning	X	X		6.6, 6.12
8.1 Volum, dimensjoner, materialbruk	X	X		6.11, 6.12
8.2 Fargebruk	X	X		6.6, 6.12
8.3 Tak og terrasser	X	X		
8.4 Gjerder	X	X		
9 Langsiktige mål og retningslinjer	X	X		5.2
10.1 Nye utbyggingsområder	X	X		6.5
10.2 Fortetting av eksisterende hytteområder	X	X		6.5
10.3 Spredte enkelthytter	X	X		Flere steder
10.4 "Masterplaner" og planlegging etter plan- og bygningsloven			X	
11 Planprosessen	X	X		Flere steder
12.1 Kartgrunnlaget	X	X		6.3
12.2 Arealbruksformål Byggeområde - fritidsbebyggelse, plan- og bygningslovens §25 nr. 1	X	X		6.3
12.3 Landbruksbebyggelse	X	X		6.15
12.4 Arealbruksformål for områdene mellom hyttene	X	X		
12.5 Atkomstveger, parkering	X	X		6.8
12.6 Stier og løyper	X	X		5.8, 6.7, 6.8
12.7 Andre aktuelle reguleringsformål			?	
12.8 Framstilling av plankartet	X	X		0
13.1 Forholdet til annet lovverk			?	
13.2 Privatrettslige forhold			?	
13.3 Opplysende tekst			?	
13.4 Eksempler på forhold som kan tas opp i reguleringsbestemmelsene	X	X		Ikke spesifikt omtalt
14 Planbeskrivelse	X	X		Ikke spesifikt omtalt
15 Hva bør bli bedre i detaljplanleggingen av hytteområder?			?	
16 Konsekvensutredninger	X	X		

4.2 Nye temaer som bør tas med i ny veileder

Eksisterende veileder har utelukkende vurdert temaer innenfor arealdelen av kommuneplaner. Vi mener at også innspill til samfunnsdelen bør tas med. Ulike temaer som bør tas med er foreslått i tabellen nedenfor.

Forslag til nye temaer

Omtales i denne rapporten

1. Mål og strategi for fritidsbebyggelse	5.2
2. Marked og målgrupper	5.3
3. Bærekraftig utvikling	5.4
4. Kvalitet i planleggingen	5.2
5. Lokal verdiskaping	5.5
6. Fritidsboligeiernes påvirkning og involvering i lokalsamfunnet	5.6
7. Kommunale tjenester og service	5.7
8. Samfunnsutfordringer	5.8
9. Grunneierorganisering	5.9
10. Utbyggingsavtaler, jordskifte og andre samordningsregler	5.10
11. Utleie av fritidsbolig/-leilighet	5.11
12. Transport og internttransport	5.12
13. Bruk av ulike plantyper	6.2
14. Sentrumsutvikling	6.13
15. Naturfare og klimatilpasning	6.10
16. Bruksendring/seksjonering	6.15
17. Linker til andre veiledere	7.3

5 TEMA I NY VEILEDER – SAMFUNNSDEL

5.1 Kartlegging og innspill fra ulike aktører

Det ble gjennomført en undersøkelse blant kommuner, fylkesmenn og fylkeskommuner i perioden ultimo januar – primo februar 2018. Det var primært ansatte i planavdelinger som besvarte undersøkelsen. I tillegg ble det samlet inn svar fra private aktører, som grunneiere, utbyggere, hytteveforeninger og hytteleverandører.

Temaer innenfor samfunnsdelen	Ja, en veileder bør omhandle følgende tema		
	Kommuner	Fylkesnivå	Private aktører
Transport og intertransport	63 %	76 %	55 %
Kommunale tjenester og service	54 %	35 %	66 %
Samfunnsutfordringer som finansiering av fellesgoder (f.eks. stier, skiløyper) mv.	67 %	64 %	72 %
Grunneierorganisering og utbyggingsavtaler	75 %	60 %	71 %
Tvungen utleie av fritidsbolig/-leilighet	38 %	35 %	26 %
Verdiskaping i lokalt næringsliv	49 %	38 %	47 %
Tilpasning av næringsliv til fritidsboligbrukernes behov	40 %	27 %	26 %
Fritidsboligeiernes påvirkning og involvering i lokalsamfunnet	54 %	27 %	44 %

For mer informasjon om kartleggingen/undersøkelsen, se vedlagt notat "Resultater fra spørreundersøkelse. Innspill til revidering av veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse", Norsk Turistutvikling AS, 2018. Vedlegg 2.

Konkrete innspill fra aktørene er tatt med der det er aktuelt i de ulike temaene i dette kapitlet.

5.2 Mål og strategi for fritidsbebyggelse

Omtale av tema i eksisterende veileder

Side 7 i eksisterende veileder: De nasjonale målene som er tatt inn i veilederen. Nasjonale rammer for utvikling av fritidsbebyggelse/kapitlet om fritidsbebyggelse i St.meld. nr. 21 (2004-2005) er gjengitt i sin helhet.

Innspill til ny veileder

De nasjonale mål om reiseliv, friluftsliv, bærekraft – klima og miljø, naturmangfold bør omtales i nye veileder. Det samme gjelder hvordan kommuner bør ha mål og strategier for fritidsbebyggelse.

Kommunene bør ha mål og strategier for ønsket fritidsbebyggelse. Hvilken utvikling vil kommunene ha? Hvordan skal fritidsbebyggelse komplettere eventuell annen reiselivs-satsing? Mål og strategier er viktig i samfunnsdelen, og vil være styrende for arealplanleggingen.

Mange kommuner har bestemmelser eller retningslinjer knyttet til organisering av fritidsboligbebyggelse (grønn struktur, organisering av bebyggelsen, krav om detaljregulering mv.) og utforming av bebyggelsen (størrelse, materialvalg, takvinkel fargebruk, terrengtilpasning mv.). Men få kommuner har fastsatt langsiktig utbyggingsgrense for fritidsbebyggelsen, og få kommuner har utarbeidet en strategi eller overordnede mål for utviklingen av fritidsbebyggelse. Dette viser resultater fra undersøkelsen som ble gjennomført i forprosjektet for å få innspill ny veileder (se vedlegg).

Omfang, type bebyggelse, standard, tilrettelegging, lokalisering mv. av fritidsboliger har betydning for verdiskaping og sysselsettingseffekt. Hvordan kommunene betrakter fritidsboligeierne og fritidsboligutbyggingen har effekt og betydning for områdets anseelse som en fritidsdestinasjon.

Mål og strategier vil være aktuelt å ha med i kommuneplanens samfunnsdel, arealdel, kommunens planstrategi, regionale planer, interkommunale planprosesser og strategisk nærings- og utviklingsplan.

Mål og strategiarbeidet i samfunnsdelen bør omfatte en beskrivelse av hvilke kvaliteter en ønsker å innarbeide i planleggingen av fritidsboliger, og hvilke kvaliteter en skal etterstrebe i gjennomføring og utbygging av nye områder, samt ved vedlikehold og utvikling av eksisterende områder med fritidsbebyggelse. En bør ha en god drøfting av hvilke kvaliteter en skal legge vekt på, for hvem og hvordan en skal operasjonalisere kvalitet i arealplaner på alle nivåer. Hvordan sikre kvalitet i planleggingen i alle ledd – og videreføring av prinsipper og kvalitetskrav fra planfase til planfase og over i byggefase. Kan det være mulig for kommunene å innføre noen kvalitetsstandarder på kommuneplannivå, som skal være førende ned gjennom planhierarkiet, og kan en etablere kvalitetssikringssystemer som ivaretar disse kvalitetene helt fram til det ferdig utbygde området og hver enkelt fritidsbolig. Hvordan lage «holdbare» planer med gode grunnprinsipper i bunn. Dette handler om bevisste valg ved starten av planarbeidet – samt vurdering av hvilken kvalitet en ønsker og oppnå og for hvem?

5.3 Marked og målgrupper

Omtale av tema i eksisterende veileder

Temaet omtales ikke i eksisterende veileder.

Innspill til ny veileder

Markedsvurderinger i en tidlig fase i planleggingsprosessen bør bli et tema i ny veileder, da markedet legger premisser for en bærekraftig utvikling. Grunneier og utbygger, men også kommunen, bør ha en bevisst strategi på hvem som er målgruppen eller markedet for fritidsboligbebyggelsen. Dersom kommunen og utbyggere har en bevisst strategi på hvem de primært ønsker som "deltidsinnbyggere", så vil dette kunne være styrende for plangrepet.

Plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Får å få en bærekraftig utvikling må fritidsboligutviklingen ta utgangspunkt i markedet og områdets ressursgrunnlag. Hvis det ikke er tilstrekkelig marked for utbyggingen, er ikke fritidsboligutviklingen bærekraftig.

Det er også viktig å være bevisst hvilke markeder og målgrupper området har behov for i ulike sesonger for å bedre tilrettelegge for et best mulig jevnt belegg på fritidsboliger og bruk av aktivitets- og opplevelsesanlegg, handel og service mv.

Ved rullering av kommuneplanen, både samfunnsdelen og arealdelen, bør trender og behov og ønsker i markedet tas med. En vurdering av markedet bør tas med i «kravspesifikasjonen» til innspill til kommunedelplanens arealdel, altså den lista kommunen bør sette opp til krav til innspill om nye/utvidede områder. En vurdering av markedet bør også ligge til grunn for den ryddejobben som bør gjøres i endel kommuner, der ikke lengre aktuelle fritidsboligområder og tomter tas ut av planverket.

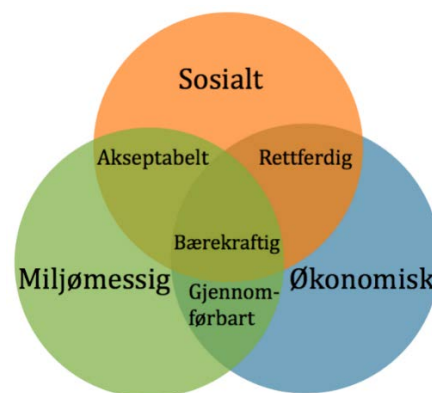
5.4 Bærekraftig utvikling

Omtale av tema i eksisterende veileder

Temaet omtales ikke i eksisterende veileder.

Innspill til ny veileder

Prinsipper for bærekraftig utvikling bør omtales i ny veileder fordi det er påkrevet i dagens situasjon med globale klimaforandringer, internasjonale krav fra FN og nasjonale krav. Bærekraftig utvikling skal vektlegges i all utvikling i Norge. Stortingsmelding nr. 19 - Opplev Norge – unikt og eventyrlig, har bærekraftig utvikling som mål, og det samme gjelder Stortingsmelding nr. 18 (2015–2016) Friluftsliv - Natur som kilde til helse og livskvalitet, Stortingsmelding nr 14 (2015–2016) Natur for livet - Norsk handlingsplan for naturmangfold. Disse legger viktige prinsipper til grunn for planlegging av fritidsboligområder.



Innovasjon Norge har også bærekraft som overordnet mål. Reiselivet har også på eget initiativ utarbeidet veikart for bærekraftig utvikling. Fritidsbolignæringen er en del av reiselivsnæringen og har de siste årene blitt en vesentlig andel av reiselivet. Det er derfor viktig at fritidsboliger og fritidsboligområder utvikles så bærekraftig som mulig og bør være et overordnet mål for kommuner, grunneiere, utbyggere og fritidsboligeiere. Bærekraftig utvikling bør derfor være en vesentlig del av veilederen og være et gjennomgående tema.

Bærekraftig fritidsboligutbygging og fritidsboligområder bør vektlegge de tre dimensjonene i planlegging, utbygging og drift:

- Bevaring av miljø, natur og kultur
- Styrking av sosiale verdier
- Økonomisk levedyktighet

De 10 prinsippene for bærekraftig reiseliv bør også være gjeldende for bærekraftig utvikling av fritidsboligområder. Fritidsbolignæringen er en del av reiselivsnæringen og mange fritidsboligområder ligger i – eller i tilknytning til reiselivsdestinasjoner. De 10 prinsippene bør tilpasses fritidsboligutbygging med utgangspunkt i listen som er utarbeidet for bærekraftig reiselivsutvikling av Innovasjon Norge med utgangspunkt i UNWTOs prinsipper.

Temaet er aktuelt i vurdering av konsekvenser i samfunnsdelen og i arealdelen. Plan- og bygningslovens formål er: Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

5.5 Lokal verdiskaping

Omtale av tema i eksisterende veileder

Temaet omtales ikke i eksisterende veileder.

Innspill til ny veileder

a) Lokal verdiskaping

Veilederen bør orientere om betydningen av økt verdiskaping i lokalsamfunn fra fritidsboliger. Både byggevirksomhet og bruk av fritidsboligene gir økt verdiskaping for lokalt næringsliv. Større oppdragsmengde og økt omsetning for lokalt næringsliv gir positive ringvirkninger for kommunen og lokalsamfunnet, i form av sysselsetting og skatteinntekter. Det er viktig at kommunen har uttalte mål for lokal verdiskaping av fritidsbebyggelse og at kommunene legger strategier for lokal verdiskaping og bærekraftig utvikling i en utbyggings- og driftsfase.

Verdiskapingen bør gjerne brytes ned på ulike tjenester slik at kommunene og næringslivet ser hva som er aktuelt å vektlegge i ulike lokalsamfunn. Dette kan være tjenester som håndverkstjenester, handels- og serveringstilbud, aktivitetstilbud, personlig og helsemessig tjenesteyting (frisør, spa, fysioterapi, tannhelse osv.), bilverksted osv.

Temaet er aktuelt i vurdering av konsekvenser i samfunnsdelen.

b) Tilpasning av næringsliv til fritidsboligbrukernes behov

Hvor mye som forbrukes lokalt i fritidsboligkommunene er tilbudsbettinget, dvs. avhengig av omfanget av og åpningstider på handels-, aktivitets- og næringstilbud. Muligheter for økt verdiskaping for lokalt næringsliv ligger i en tilpasning av næringsvirksomheter og næringstilbud til fritidsboligeiernes behov og ønsker, som i mange tilfeller er annerledes enn lokalbefolkningens behov og ønsker. Det samme gjelder ved at næringsvirksomheter samarbeider for å kunne ta på seg større oppdrag. Det er vesentlig at næringslivet selv tar ansvar for å tilpasse tilbud/varesortiment, åpningstider og tilgjengelighet etter fritidsboligbrukernes behov.

Kommunen kan med sin tilretteleggerrolle bidra til å legge til rette for økt verdiskaping i lokalt næringsliv.

Vurderinger av dette på overordna nivå kan f.eks. påvirke rekkefølgebestemmelser, utbyggingsavtaler og tidsperspektiv for utbygging

5.6 Fritidsboligeiernes påvirkning og involvering i lokalsamfunnet

Omtale av tema i eksisterende veileder

Temaet omtales ikke i eksisterende veileder.

Innspill til ny veileder

Dette er et tema i samfunnsdelen og i vurdering av konsekvenser.

Fritidsboligeiere kan være gode bidragsytere lokalt. Dette viser bl.a. undersøkelser som Norsk Turistutvikling AS har gjennomført for ulike kommuner og fritidsboligdestinasjoner. I en fritidsboligundersøkelse i Nore og Uvdal sier 19 % av respondentene (fritidsboligeiere som svarte på undersøkelsen) at de kan tenke seg å levere tjenester, kompetanse eller rådgivning, og 18 % kan tenke seg å ha styreverv eller være mentor i lokale bedrifter. 15 % kan tenke seg å delta som frivillig på arrangementer, og 11 % ønsker å delta i lag/foreninger i kommuner. (Lier, Lillefosse og Solbakken, Norsk Turistutvikling AS, 2015)

Både kommuner og næringsliv bør bestrebe seg på å involvere og invitere fritidsboligeiere i ulike fora. Kontaktpunkter mellom lokalbefolkning og fritidsboligbefolkning kan være viktige for lokalsamfunnsutviklingen. Involvering fra større og bredere brukergrupper gir flere synspunkter, noe som kan bidra til bedre utvikling for lokalsamfunnet og økt verdiskaping.

Se for øvrig også punkt 6.4 Medvirkning i planlegging/planprosesser

5.7 Kommunale tjenester og service

Omtale av tema i eksisterende veileder

Kommunale tjenester omhandles ikke i eksisterende veileder.

Innspill til ny veileder

Veilederen bør orientere om hva fritidsboligeierne har krav på av kommunale tjenester.

Kommunale tjenester som er av betydning for fritidsbebyggelse/fritidsboligeiere er bl.a.:

- Renovasjon; avfallshenting, kildesortering
- Helsetilbud; legevakt og eventuelt hjemmetjeneste
- Feier
- Uttrykning av nødetater
- Vedlikehold av kommunale veier (som er av betydning for fritidsboligområdene)
- Folkehelse – f.eks. frisklivssenter, skiløyper, stier, svømmehaller mv.
- Bibliotek
- Kino
- Kommunale parker, friluftsområder, badestrender, småbåthavner

Kommunale tjenester og service er et viktig tema for kommunal planlegging av fritidsbebyggelse. Både politikere og administrasjonen har behov for å vite de økonomiske

konsekvensene av å tilby kommunale tjenester og service til ny og eksisterende fritidsbebyggelse. Det mangler imidlertid gode verktøy for å regne på de samfunnsøkonomiske konsekvensene. Dette er et etterspurt behov. Et verktøy er også viktig for å kunne dimensjonere riktig omfang/beregne kapasitet av de kommunale tjenestene. I områder med stor fritidsbebyggelse vil det kreve mer av kommunale tjenester enn det kommunens folketall skulle tilsi.

Veilederen kan gjerne ta opp hvordan en jobber for å etablere- og sørge for tilknytting til offentlig vann og avløpsledninger eller renseanlegg, både for nye fritidsboligområder og for eksisterende områder. Inn under samme tema kommer drøfting om eventuell kommunal overtakelse og drift av VA-nett for å sikre en miljømessig og forskriftsmessig drift av infrastrukturen.

Hvilke krav som stilles til utbygger må også tas med, i forhold til krav om slukkevann og fremkommelighet for redningsbiler, nødetater og helsepersonell.

5.8 Samfunnsutfordringer

Finansiering av fellesgoder som stier, skiløyper, brygger mv.

Omtale av tema i eksisterende veileder

Samfunnsutfordringer som finansiering av fellesgoder omhandles ikke i eksisterende veileder.

Innspill til ny veileder

Dette er et svært aktuelt tema som opptar mange områder med fritidsboliger og bør omtales i en ny veileder. Noen innspill fra offentlige og private aktører:

Noen innspill fra offentlige og private aktører:

- Det er muligheter for å ta med dette i utbyggingsavtaler og i forhold til rekkefølgekrav.
- Dette gjelder f.eks. utbedringer av felles brygge og muligheter for tilgang for allmennheten, opparbeidelse av utsetningsplass for små båter og kano/kajakk o.l.
- I Hol kommune er det et ønske at alle som selger fritidsboliger skal bidra med 1 % av kjøpesummen til fellesfinansiering.
- Kommunene bør legge stier, løyper og nødvendig infrastruktur ved utbygginger inn i sine planer for friluftsliv og idrettsanlegg for dermed å gi tilgang til finansieringsordninger.
- Spesielt i kommuner med eiendomsskatt av fritidsboliger bør kommunene bidra til finansiering av slike fellesgoder, eller selv stå for hele finansieringen.
- Veileder bør komme med tips på hvordan områder (gjelder lokalsamfunn, næringsliv og fritidsboligeiere) kan gå sammen om felles tiltak for fellesgoder.

I Meld. St. 19 (2016-2017) "Opplev Norge – unik og eventyrlig", er fellesgodefinansiering omtalt, se punkt 5.3: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-19-20162017/id2543824/sec5>

Se også kap. 5.10.

5.9 Grunneierorganisering

Omtale av tema i eksisterende veileder

Temaet omhandles på side 25 i eksisterende veileder.

Innspill til ny veileder

En ny veileder bør ta med noe mer om hva et grunneiersamarbeid eller en grunneieravtale bør inneholde og avklare. Det kan vises til veilederen "Økt verdiskaping fra hytte- og fritidsbebyggelse – For skogbrukseiendommer og grunneiere", utarbeidet av Norsk Turistutvikling AS i 2011.

En ny veileder bør stimulere kommunen til å bistå grunneiere i en slik prosess og stimulere grunneierne til å etablere felles utbyggingsprosjekter hvor man samler tomtene på færre arealer gjennom godt grunneiersamarbeid. Det vil redusere arealbruk, miljøbelastning og øke mulighetene for å lykkes i markedet ved at konseptene blir bedre/mere markedsorienterte.

Det finnes ingen fasitsvar på hvordan et samarbeid skal organiseres, eller hvor omfattende et samarbeid skal være. Men eksempelvis bør det avklares hvilke grunneiere som skal samarbeide, hvilke mål en skal sette, avklare hva en skal samarbeide om og hvor langt samarbeidet skal strekke seg, avklare hvem andre en skal samarbeide med og hvordan en skal håndtere godtgjørelse til friareal. Det er også viktig å avklare hvordan fellesgoder skal finansieres både i utvikling og drift innen fritidsboligområdet og hvordan grunneierne skal bidra til andre fellesgoder på destinasjonen eller i lokalsamfunnet.

Noen kommentarer fra offentlige instanser på kommune- og fylkesnivå:

- Dette er nyttig, særlig for kommuner som har lite erfaring med dette.
- Viktig for å finne gode helhetsløsninger og unngå at eiendomsgrenser bestemmer planavgrensningene, og at alle som berøres av ringvirkningene får tapet kompensert.
- Det at kommunene blir flinkere til å oppfordre eller kreve grunneiersamarbeid i forbindelse med større fritidsboligfelt/planer er viktig. Grunneiere kan synes det er urettferdig at naboen får bygge ut fritidsboliger og tjene penger mens han som for eksempel tilfeldigvis har en flytteled for rein på sin eiendom ikke kan det. Det hadde vært en stor fordel om man så på større områder samlet og delte på "godene".

5.10 Utbyggingsavtaler, jordskifte og andre samordningsregler

Omtale av tema i eksisterende veileder

Temaet omhandles i kap. 6.2 og 6.3 på side 25-26 i eksisterende veileder.

Innspill til ny veileder

Utbyggingsavtaler er et viktig verktøy for en forutsigbar gjennomføring av det som legges inn i en kommunal arealplan. Utbyggingsavtaler, hvordan de kan benyttes for å gjennomføre utbygging og fellestiltak bør omtales i veilederen. Det bør spesielt trekkes frem fellestiltak som er spesielt aktuelle i fritidsboligområder slik som skiløyper, skibru, stier, brygger og andre fellesanlegg. Se også kap. 5.8 om finansiering av fellesgoder.

Jordskifte er et annet verktøy som er aktuelt også i fritidsboligområder. Jordskifte kan også fylle ut/behjelpe grunneierorganiseringen ved at jordskifteretten bistår med dette. Det er i hovedsak snakk om såkalt urbant jordskifte i tillegg til organisering av evt. sambruk f.eks. av veier, parkering osv. Veilederen bør omtale jordskifte og hvilke muligheter det kan gi fra fritidsboligområder. En bør også omtale om det er spesielle ting som bør tenkes igjennom i forbindelse med reguleringsplanprosessen når jordskifte skal være aktuelt senere. Veilederen bør også vise til aktuelle veiledere som f.eks. Landbruks- og matdepartementets/ Miljøverndepartementets *Veileder om jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder*.

I områder for fritidsbebyggelse vil det i mange tilfeller være aktuelt med sambruk av infrastruktur eller andre funksjoner. Dette vil typisk være veger og/eller parkeringsplasser. Organisering av veglag er derfor vanlig i mange fritidsboligområde. Dette kan organiseres gjennom jordskifte, men også ved private avtaler. Det kan være nyttig å omtale dette i en veileder, siden det kan være spesielt for en del områder.

En veileder kan også ta opp tema sameie for fritidsbebyggelse. Når er dette aktuelt som eieform og er det spesielle ting som må tenkes igjennom. Hva burde kommunen stille krav til i forhold til organisering av f.eks. veg?

Innspill på problemstillinger fra kommuner:

- Ønsker å få belyst dette med hva som er privatrettslige avtaler som angår planarbeidet, og hvilke som ikke gjør det, og hvordan kommunen skal forholde seg til dem ift. å avvise oppstart av regulering eller nødvendige rekkefølgekrav.
- Kommunen har mange med rett til båtøpptrekk på land. Men det var den gang det var snakk om robåter. De kan ikke påberope seg rettigheter til kai til dagens størrelse på fritidsbåter. Men det kan være mange som har slike rettigheter, slik at i praksis er hele strandsonen belagt med private båtøpptrekksavtaler. Fylkesmannen ønsker at de frasier seg rettene sine og blir medeier i et nytt felles småbåtanlegg. Men ikke alle vil betale for det. Kan vi pålegge/si at alle må gi fra seg rettighetene før vi kan tillate småbåtanlegget?
- Til et nytt planlagt fritidsboligfelt er det en smal adkomstvei med flere grunneiere, som bør få en møteplass når det slippes på flere biler. Foreløpig er det uavklart om grunneierne er villige å avstå grunn til dette, og prisen på veiutbedring vil bli høy ift. antall fritidsboliger som skal bygges. Bør slike saker stanses i startfasen, fordi de økonomisk antakelig ikke blir gjennomførbare?

5.11 Utleie av fritidsbolig/-leilighet

Omtale av tema i eksisterende veileder

Utleie av fritidsboliger omhandles ikke i eksisterende veileder.

Innspill til ny veileder

I diskusjonen mellom arealer til kommersielle senger og private fritidsboliger, blir det ofte en diskusjon om varme og kalde senger. F.eks. kan et bygg med leiligheter hvor leilighetene selges til private, men i hovedsak skal leies ut gjennom et felles drifts- og utleieselskap

defineres som både kalde og varme senger. Normalt skal det foregå utleie i hoveddelen av tiden for at et slikt område skal defineres som en turistbedrift/næring. Skille mellom varme og kalde senger er mer utvasket med ulike modeller for eie, utleie, drift mv.

Det er i dag mange mulige løsninger for å dele eierskap. Der det er aktivitetsanlegg som har behov for at boenhetene benyttes mest mulig, er det ønskelig med flere utleieenheter. En del kommuner har løst dette med å ha områder hvor det er lagt føringer for tvungen utleie av private fritidsboliger. Det har vist seg at dette er mindre salgbart, og utbyggere og fritidsboligeiere ønsker ikke denne løsningen. En løsning for å få flere varme senger er et godt tilrettelagt utleieselskap. Utleieselskapet bør være lokalt forankret for en bærekraftig utvikling av fritidsboligområdet, slik at verdiene blir igjen lokalt og bidra til fellesskapet. I et bærekraftperspektiv er det en god løsning at investeringer og inntekter spres på flere aktører ved å selge fritidsboliger til private som leier disse ut. Fritidsboliger kan bygges med det som formål. Ved større utbygginger kan kommunen sette som et premiss for utbygger at utbygger bidrar til utleievirksomhet på en eller annen måte.

I forhold til arealplan, kan veilederen avklare juridiske forhold omkring avgrensning mellom næringsbebyggelse og private fritidsboliger.

Problemstillingen rundt salg og tilbakeleie bør omtales:

- Hva innebærer "næringsformål"?
- Hva dekker ulike arealformål (næring/privat)?
- Hvordan bygge for at hensikten med arealformålet skal oppnås?

Det er pr. i dag lite markedsgrunnlag for tvungen utleieplikt av fritidsboligen. I flere kommuner har det pågått omregulering fra "blå" til "gule" områder.

5.12 Transport og intertransport

Omtale av tema i eksisterende veileder

Transport og intertransport omtales ikke i eksisterende veileder.

Innspill til ny veileder

Temaet er relevant i forhold til klimaperspektivet. Markedet blir også mer opptatt av mindre påvirkning på miljø og lys- og støyforurensing i ferie og fritid. Muligheter for ulik transport og intertransport bør tas med i planer. Dette er spesielt aktuelt på overordnet plannivå; når det planlegges hvor nye arealer skal legges i kommuneplanen, og hvilke målsettinger og føringer som legges for senere planer på reguleringsnivå.

Veilederen bør omtale hvordan kommunene bør gjøre disse vurderingene i overordna plan, hvem som bør være med, evt. også med referanser til aktuelle løsninger.

Avstand til kollektivknutepunkt/stoppesteder for kollektivtrafikk bør tas med i planer, sammen med mulighet for annen tilkomst enn med privatbil. Drøfting om fortetting og utvikling av eksisterende destinasjoner i nærheten av tjenester bør prioriteres. Ved større utbygging av fritidsboligfelt kan det ses på muligheter for tilbringertjeneste fra for eksempel jernbane, buss eller ferge.

Når nye områder skal planlegges, bør det vurderes om veger skal tilpasses kollektivtransport/bestillingsruter for passasjertrafikk. F.eks. er det enklere å tilrettelegge for

rutetrafikk om vegene legges som ringveger, i stedet for å etablere lengre stikkveger hvor kjøretøy må kjøre frem og tilbake samme veg (gjelder ved planlegging av nye fritidsboligveger).

6 TEMA I NY VEILEDER – AREAL OG PLAN

6.1 Kartlegging og innspill fra ulike aktører

Tabellen under viser resultater fra ulike aktører på om de mener en veileder bør inneholde ulike temaer.

Tallene i tabellen er basert på resultater fra en undersøkelse som ble gjennomført blant kommuner, fylkesmenn og fylkeskommuner i perioden ultimo januar – primo februar 2018. Det var primært ansatte i planavdelinger som besvarte undersøkelsen. I tillegg ble det samlet inn svar fra private aktører, som grunneiere, utbyggere, hyttevelforeninger og hytteleverandører

Tema innenfor areal og plan	Ja, en veileder bør omhandle følgende tema		
	Kommuner	Fylkesnivå	Private aktører
Bruk av ulike plantyper/planformål/ bestemmelser *)	94 %	96 %	
Reguleringsplaner **)			84 %
Kommuneplaner **)			88 %
Øvrige kommunale/fylkeskommunale/statlige bestemmelser **)			68 %
Medvirkning i planlegging/planprosesser	68 %	60 %	84 %
Utbyggingsmønstre, fortetting, lokalisering og langsiktige utbyggingsgrenser	93 %	96 %	81 %
Blågrønn struktur, ferdsel og bruk av naturområder, ivaretagelse av natur- og friluftsområder	95 %	96 %	94 %
Annen arealbruk *)	62 %	65 %	
Klimatilpasning	72 %	88 %	72 %
Kart- og temadata *)	62 %	48 %	
Landskapstilpasning/landskapsarkitektur *)	91 %	96 %	
Arkitektur, estetikk, universell utforming mv.	86 %	76 %	74 %
Eksisterende arealbruksinteresser og bruker-konflikter, f.eks. landbruk og beiterettigheter, stier, kryssing av skiløyper, bruk av strandsone mv.	96 %	96 %	90 %
Infrastruktur som veg, vann, avløp og energi	96 %	96 %	84 %

*) Spørsmål kun i skjema for kommuner, fylkeskommuner og fylkesmenn

***) Spørsmål kun i skjema for private aktører (grunneiere, utbyggere, hytteleverandører, hyttevelforeninger mv.)

Alle temaene innenfor areal og plan anses som viktige å belyse i en ny veileder.

Det er noe mindre interesse for kart- og temadata enn for de andre temaene i tabellen. Når det gjelder medvirkning i planlegging/planprosesser er dette temaet av større betydning og anses som viktigere for private aktører enn for de offentlige aktørene.

For mer informasjon om kartleggingen/undersøkelsen, se vedlagt notat "Resultater fra spørreundersøkelse. Innspill til revidering av veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse", Norsk Turistutvikling AS, 2018. Konkrete innspill fra aktørene er tatt med der det er aktuelt i de ulike temaene i dette kapitlet.

6.2 Bruk av ulike plantyper

Omtale av tema i eksisterende veileder

Eksisterende veileder omtaler kommuneplanens arealdel i kap. 10 og reguleringsplaner og bebyggelsesplaner i kap. 11.

Innspill til ny veileder

En ny veileder bør omtale alle de ulike plantypene som plan- og bygningsloven omtaler, og også hvordan/ når det er hensiktsmessig å benytte de ulike plantypene. Det gjelder planer som planstrategi, reguleringsplaner i form av områderegulering og detaljregulering, kommuneplaner både samfunnsdel og arealdel, kommunedelplan; tematiske og arealdeler, og tilslutt regionale og interkommunale planer.

I en ny veileder er det særlig viktig å omtale og oppfordre til interkommunale planprosesser for utvikling av større turistområder på tvers av (og uavhengig av) kommunegrenser. Veilederen bør også omtale hvordan planstrategier kan benyttes i forbindelse med fritidsbebyggelse. Vi har også i andre kapitler pekt på at kommunene med fordel kan benytte samfunnsdelen i kommuneplanen til å utarbeide målsettinger og strategier for fritidsboligutviklingen i kommunen.

Innspill fra kommuner på temaet:

- Vesentlig å gi klare anbefalinger for når man skal benytte en kommunedelplan, områdeplan i tillegg til detaljplan. Kommunedelplaner og områdeplaner kan i store fritidsboligkommuner gi en helhetlig utvikling av fritidsbebyggelsen og man kan tidlig avklare rammer som skal følges i detaljplanleggingen, f.eks. landskapshensyn, veg/vann/kloakk, utnyttelsesgrad mv.
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (og eventuelt andre relevante statlige retningslinjer og bestemmelser).
- Det er ofte nyttig å få hjelp til hvordan formål bør brukes i ulike planer, og hva slags bestemmelser som bør være med.

Innspill fra fylkesmenn/fylkeskommuner på temaet:

- Utbyggingsområder bør fastsettes i overordnede planer, helst regionale eller interkommunale som dekker fjellområdene.
- Veiledning om bruk av plantyper bør være samla på ett sted; den nye reguleringsveilederen omhandler dette. Bruk henvisninger og ikke annet. Veiledningsmateriellet samlet bør i større grad framstå som en hierarkisk pakke med klare krysshenvisninger.

6.3 Kart- og temadata

Omtale av tema i eksisterende veileder

Eksisterende veileder tar for seg kartgrunnlaget i kap. 12.1 på side 45 og kort for seg *framstilling av plankartet* i kap. 12.8 på side 48.

Innspill til ny veileder

Det meste som er aktuelt for kart- og temadata er omtalt andre steder. Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister av 26.juni 2009 gir føringene for dette temaet og er fulgt opp i egen veileder. I tillegg finner en mye informasjon hos Statens kartverk og Geonorge.

Det offentlige kartgrunnlaget (DOK) skal være grunnlaget for den planleggingen som skal foregå. Det må gjøres en vurdering av om kartgrunnlaget er tilstrekkelig eller om det er nødvendig å supplere grunnlaget. Aktuelle suppleringer kan være terrengdata, nyere installasjoner, bygg, vegger o.l., kulturminneregistreringer eller faresoner for ras, flom osv. I tillegg i kartgrunnlaget hentes inn gjeldende plandata fra planregistrert.

En ny veileder bør vise til det som finnes av forskrifter og veiledere om temaet fra før.

I tillegg til kartgrunnlaget er det en mengde nettbaserte kartbaser der en kan finne og hente ut temadata. Dette gjelder for alle plansaker, men det kan være nyttig at en ny veileder nevner dette og linker til f.eks. en liste der basene er samlet. F.eks.

<http://www.miljokommune.no/Kart-og-databaser/>

Innspill fra offentlige aktører på kommune- og fylkesnivå:

- Ønsker konkrete karteksempler fra de ulike plannivåene: kommuneplan, område-regulering og detaljregulering.
- Ønsker at veilederen understreker krav til nøyaktighet i reguleringsplankartet. Planens linjer er i utgangspunktet juridiske linjer, og bør kunne ligge til grunn for utbygging, utsetting av grenser osv. Vi opplever ofte at det blir store justeringer ved utbygging. Gjerne med utgangspunkt i at veilinje forskyves, noe som igjen påvirker tomter, areal for vann og avløp (og dermed stemmer kanskje ikke v/a-planen som har vært utført, og det burde kanskje vært gjort nye undersøkelser).
- Riktig kartmålestokk og detaljeringsgrad
- Det må i tilfelle bli helt avgrenset og spesifikt knyttet til fritidsbosetting, det fins egen veileder til kartforskriftene.
- Det foreligger ofte ikke tilstrekkelig kartdata for å kunne planlegge i forhold til terreng.
- Ønsker utfyllende forklaring av hvilke situasjoner det er hensiktsmessig å bruke LNF spredt (SOSI 5200/5220) i forhold til Fritidsbebyggelse (SOSI 1120). Hvilke konsekvenser har valget av arealformål? Innenfor/utenfor 100 metersbeltet.

6.4 Medvirkning i planlegging/planprosesser

Omtale av tema i eksisterende veileder

Er ikke et spesifikt tema i eksisterende veileder, men en del aktuelle oppgaver nevnes under kap. 11 – planprosessen.

Innspill til ny veileder

Temaet medvirkning omtales i andre veiledere – men forhold spesielt knyttet til planlegging av fritidsbebyggelse bør inn i denne veilederen. Noen stikkord knyttet til spesielle hensyn ved involvering under planlegging av fritidsbebyggelse:

- Eierne av eksisterende fritidsbebyggelse bor ofte med noe avstand til planområdet – dette betyr at for eksempel folkemøter bør arrangeres i forbindelse med helg/ferier for å nå flere, samt spesielle hensyn knyttet til annonsering av planarbeid
- Områder for rekreasjon er sårbare for nye tiltak – interessekonflikter grunneiere og eksisterende fritidsboligeiere
- Beite- og utmarksressurser settes i spill, partene som ivaretar disse interessene må tas med tidlig i planprosessen
- Fortetting er en aktuell problemstilling – skaper stort engasjement og interessekonflikt, god informasjon og medvirkning viktig
- Potensielle nye fritidsboligeiere har ingen talspersoner i tidlig fase av planleggingen. Hvordan representeres de interessene disse måtte ha?

Innspill fra offentlige aktører på kommune- og fylkesnivå:

- Beitelag og utmarkslag må få komme i dialog med utbygger tidligst mulig. Beiteretten blir oftest glemt i plansammenheng, en rettighet som er like sterk som grunneier-retten.
- Mener dette er tilstrekkelig ivaretatt gjennom PBL. Men kan gjerne oppfordre til å inkludere vegforeninger og andre relevante parter i fritidsboligplanlegging som loven (PBL) ikke krever involvering av.
- Hvordan håndtere innspill til kommuneplanens arealdel på annen manns grunn - eksempelvis foreslått fritidsbebyggelse av eiendomsutvikler uten samtykke fra grunneier? Hvordan involvere fritidsboligeiere som ikke bor i kommunen?
- Årlige dialogmøter med hytteeierforeninger.
- Åpne møter lagt til destinasjonen i forbindelse med ferier + etablering av brukergrupper fra hver enkelt destinasjon i kommunen.
- Vi oppfordrer utbyggere å sørge for god samordning og involvering av grunneiere og eksisterende fritidsboligeiere ved planoppstart og undervegs i hele prosessen. Vi tilbyr oss å delta på møter med fritidsboligeiere dersom det er nødvendig for å få prosesser på rett kjøll. Vi har også prøvd oss med et informasjonsskriv, som initiativtaker til nye planer kan sende ut til eksisterende grunn- og fritidsboligeiere, der vi forklarer fordeler og ulemper med dispensasjon versus regulering.
- Kommunen forholder seg til hytteeierforeninger og velforeninger i forbindelse med planprosessen. Disse inkluderes i referansegrupper og får særskilt invitasjon til informasjonsmøter. Møtetidspunkt tilpasses fritidsboligeiere, dvs. knyttet opp til helger/ høytider/ferier, og avholdes i lokaler i eller nær fritidsboligområdene.
- Brukar sosiale medier, avis, hjemmeside og sms-tjeneste for å nå alle.
- Det er sentralt at reindrift involveres tidlig, spesielt i arbeidet med kommuneplanens arealdel. Med tidlig medvirkning menes før planen kommer på høring.

6.5 Utbyggingsmønster, fortetting, lokalisering og langsiktige utbyggingsgrenser

Omtale av tema i eksisterende veileder

Utbyggingsmønster omtales i kap. 5, mens fortetting og lokalisering omtales i kap. 10 Arealdelen, særlig 10.1 og 10.2

Innspill til ny veileder

Dette er et viktig tema som bør videreføres og utvikles i ny veileder. Temaet er nært knyttet til bærekraftbegrepet og veilederen bør omtale hvordan disse problemstillingene skal håndteres på ulike plannivå.

Mulige verktøy for å vurdere ulike områder sin tålegrense for tiltak, både som fortetting og som tiltak i nye områder, bør beskrives. Landskapsanalyse er et aktuelt verktøy for å sikre gode overordna plangrep. Eksempler på analysekart og henvisning til metode håndbøker for ulike plannivå bør legges inn.

Forutsigbarhet om tetthet og utbyggingsgrenser i langsiktige planer er viktig. Hvordan gi kommunene verktøy til å styre en god utvikling; gjennom bla langsiktige strategier for utvikling i turistdestinasjoner/fritidsboligområder. Mulige metoder for opprydding i gamle uhensiktsmessige eller «for dårlige» planer bør være en del av veiledningsmaterialet.

Innspill fra offentlige aktører på kommune- og fylkesnivå:

- Dette er et kjent problem i kommuner med gamle reguleringsplaner hvor langsiktige utbyggingsmønster blir utfordret av ønsket om fortetting. Det kan også veldig ofte dreie seg om at man ikke så for seg en fremtidig realitet i at det skulle komme ønske om å regulere da man vedtok den opprinnelige planen. Klare anbefalinger i forhold til maks utnytting av området, men samtidig forebygge at det skal gå automatikk i at samtlige fritidsboligområder skal fortettes. Det er også en kulturarv å bevare fritidsboligområder med spredt bebyggelse. Disse har oftest ivaretatt landskapshensynet i større grad enn tettbygde felt.
- Hvilke prosesser er egnet til dette? Hvordan utvikle og forankre strategier før dette innarbeides i juridisk bindende arealplaner?
- Dette vil være viktig. Vi opplever ofte at utflyttede innbyggere ønsker å utvikle det de har igjen av eiendom i kommunen til fritidsbebyggelse for å tjene penger. Dette er ofte arealer som ligger i nabolag med fastboende.
- Viktig å sette langsiktige utbyggingsgrenser i fritidsboligområder. Fortetting i eksisterende fritidsboligområder gir også utfordringer; f.eks. når det gjelder å stille krav om helhetlige vann- og avløpsløsninger og praktisk gjennomføring av dette: Hvordan få med eksisterende bebyggelse? Eksisterende fritidsboligeiere har også mange innspill når det åpnes for fortetting i allerede utbygde område, så retningslinjer på dette kunne være nyttig.
- Viktig med helhetlig planlegging for å unngå unødvendig punktering av uberørte områder. Bedre med et større felt enn flere små som ikke blir benyttet fullt ut, men allikevel punkterer "uberørte" naturområder.
- Få kommuner har en gjennomtenkt langsiktig strategi for utbygging. Kommuneplanen er ofte en "a la-carte-meny" som løfter frem så mange lokale ønsker som mulig, uten å styre utviklingen.

6.6 Landskapstilpasning, terrengtilpasning og landskapsarkitektur

Omtale av tema i eksisterende veileder

Temaet omtales under kap. 4, pkt. 4.5 Landskap og 4.6 Terreng, samt under kap .7.6 Terrengtilpasning (knyttet til teknisk infrastruktur)

Innspill til ny veileder

Temaet bør i veilederen håndteres på overordnet nivå: Hvordan sikre god plassering av nye utbyggingsområder og mulighet for god landskapstilpasning. De tidlige gode grepene på kommuneplannivå er viktige. Eksempel – hvordan utarbeide en kravspesifikasjon for innspill om nye utbyggingsområder - jobbe med områders tålegrense og ytre avgrensning. Landskapsanalyse som verktøy bør brukes allerede på overordnet plannivå for å sikre god plassering i det store landskapsrommet. Tilhørende tiltak som infrastruktur, heisanlegg og løypestrukturer må også omhandles. Viktig å veilede på hvordan gode sammenhenger både overordnet og lokalt kan oppnås. Hensyn til naboskap som kulturlandskap og seter-områder bør vektlegges.

Definisjon av begrep som nær- og fjernvirkning, silhuetter mv. omtales og veilederen bør vise til egne veiledere for landskapsanalyse og konsekvensutredninger for ytterligere kunnskap om metoder.

Veilederen bør i tillegg gi konkret rådgivning knyttet til terrengtilpasning både for helheten og det enkelte tiltak, en del gjenbruk fra eksisterende veileder er aktuelt. Vise gode eksempler på terreng- og landskapstilpasning både på overordnet nivå og lokalt for enkelttiltak.

Innspill fra offentlige aktører på kommune- og plannivå:

- Svært relevant, bl.a. silhuettvirkning, store reflekterende vindusflater, avstandsvirkning av fritidsboligfelt.
- Viktig tema når en bygger synlig langs sjøen eller i skogsområdet. Fjernvirkning og struktur internt i området er viktig.
- Vi ser at terrenget tilpasses fritidsboligene og ikke motsatt. Skaper store terrenginngrep.
- Her er det også beslektet spørsmål mot kulturvern, kulturlandskap. Jamfør særlig forholdet til setre/støler og eldre utmarksnæringer.
- En bør kanskje dreie fokus vekk fra bygg og over til lokalisering når det gjelder landskapstilpasning.
- Lysforurensning er et tema som er lite belyst i eksisterende veiledningsmateriale.
- Få frem muligheter og tips på hvordan en kan oppnå høy standard på fritidsboligene uten å "ødelegge alt av terreng".

6.7 Blågrønn struktur, ferdsel og bruk av naturområder, ivaretagelse av natur- og friluftsområder, tilrettelegging for friluftsliv

Omtale av tema i eksisterende veileder

Disse temaene omtales delvis i kap. 4.3, 12.6

Innspill til ny veileder

Den blågrønne strukturen er en svært viktig forutsetning for å lykkes med gode fritidsbolig- og fritidsområder. Ved planlegging av nye områder eller utvidelse av eksisterende må dette ivaretas.

Spørsmål som bør stilles ved innledningen til et planarbeid:

- Hva inngår i begrepet blågrønnstruktur i denne sammenhengen og hvilke eksisterende verdier skal ivaretas? Landskapsanalyse eller annet analyseverktøy for å vise overordna eksisterende strukturer, samt eksisterende og mulig manglende strukturer mellom eller internt i områder for fritidsbebyggelse.
- Hvilke formål og bestemmelser er det aktuelt å bruke for å ivareta denne strukturen på ulike plannivå?
- Hvilke konfliktpunkter oppstår mellom vern og ferdsel/bruk/tilrettelegging?
- Hvordan sikre allmenhetens tilgang til for eksempel strandsone og naturområder. Hvordan sikre at evt. fellesarealer opparbeides og skjøttes?

Veilederen må oppfordre til utarbeidelse av temakart som dekker blågrønnstrukturen på alle nivå – fra omkringliggende LNF -områder, via skjermingsbelter, bekker og aktivitetsområder til stier og løypenett. Fokus på at eksisterende kvaliteter må sikres og evt. nye strukturer må etableres for å sikre gode og attraktive områder.

Innspill fra offentlige aktører på kommune- og fylkesnivå, samt fra private aktører:

- Dette er et svært viktig tema! Hvordan sikre allmenhetens tilgang til områder? Hvilke virkemidler har vi i arealplaner og i lovverket?
- Privatisering i strandsonen, hva betyr "utmark", byggegrense langs sjø.
- Ønsker føringer på at blågrønn struktur med forbindelser for ferdsel (stier/skiløyper) bør vises på plankartet. Viktig også for fritidsboligeiere å vite hvor forbindelser skal være, og unngå privatisering/stenging av forbindelser.
- Drøfting av fellesområde og vedlikehold av disse, samt evt. krav til uteoppholdsareal og kvaliteter på disse bør drøftes.
- Strengt reguleringer (markagrenser)

6.8 Teknisk infrastruktur og energiforsyning

Omtale av tema i eksisterende veileder

Temaet er omtalt i kapittel 7 i eksisterende veileder

Innspill til ny veileder

Omtalen i veilederen krever oppdatering, men innholdet kan være et utgangspunkt for revisjon. Det er flere referanser til lover og regler som må oppdateres, og det kan vurderes om det skal være tydeligere anbefalinger i forhold til standarden på vegger og ledningsnett.

En viktig del av infrastrukturen som ikke er omtalt i kapittel 7 er løyper, stier og gang- og sykkelveger. Dette er riktignok omtalt som arealformål i kapittel 12, men det er lite omtale av behov og utforming av gode løsninger. En ny veileder bør gi tydelige råd om at denne delen av infrastrukturen bør være premissgivende for utforming av nye fritidsboligeiendommer. Bygging av gang- og sykkelveger er også en viktig del av transportnettet. Det er viktig at dette vegnettet både kan vurderes ut fra rekreasjonsformål – slik det kanskje har vært vanlig tidligere, men også i forhold til et transportbehov. Gode gang- og sykkelveger til sentrum og servicetilbud kan redusere bilbruken, øke sikkerheten og øke attraktiviteten til et område. I Plansammenheng bør gang- og sykkelveger på samme måte som løyper, være grunnleggende for arealdisponeringen i et område. Viktige forhold å legge vekt på i fastlegging av gang- og sykkelveger vil være; målpunkter, gode stigningsforhold og kurvatur, få kryssinger av kjøretrafikk, attraktive ruter – GS-vegene er også rekreasjonsveger. Det kan ofte være en god løsning å legge gang- og sykkelvegnettet uavhengig av bilvegnettet – da kan en få mer attraktiv beliggenhet og ofte kortere og flatere ruter. Ofte kan en også tenke sambruk av løypetraseer, gang/sykkelveg og stier. Det vil ofte være akseptabelt å bygge gang- og sykkelvegen med grusdekke.

Innspill fra offentlige aktører på kommune- og fylkesnivå:

- Gateløys, brygger, fellesområder, parkering er også temaer som kan tas med.
- Få med mer om dagens muligheter for å skille gråvann og svartvann gjennom tette tanker (avhengig av tømmebil til tomta) og vannsparende klosetter. Ta med endringer fra ny drikkevannsforskrift. Få med viktigheten av å på forhånd kunne undersøke og dokumentere god drikkevannskvalitet i området.
- Kravene til fritidsbebyggelse innebærer mer infrastruktur, også bredbånd/mobildækning.
- Hvordan håndtere utbygging av fritidsboliger med enklere standard eller der det ikke er planlagt omfattende infrastruktur i første omgang. Krav til grunnundersøkelser, løsninger for avløp for enkeltfritidsboliger ved behov.
- Anleggsveier gir ofte varig endring av terreng, hogst og fare for mer vind og stormfelling rundt. Hva skjer hvis det ikke er helhetlig utbygging med tidsfrist for avslutning. Da fremstår området som en uendelig langvarig byggeplass, og når skal da anleggsveien tilbakeføres? Adkomstforhold som må være sikret, når og med hvilken hjemmel bør en tillate behandling av plan dersom adkomst opplagt ikke lar seg løse pga. grunneierkonflikter? Økt trafikkbelastning og behov for utbedringer av smal adkomstvei (hvem tar kostnadene, hva om grunneier er en annen, og hva hvis kostnaden eller inngrepene blir store - kan vi da nekte regulering?)
- Overvann bør omtales.
- Smååthavner er også viktig infrastruktur for fritidsboligfelt.

6.9 Naturmangfold

Omtale av tema i eksisterende veileder

Naturverdier omtales i kap. 4.1 i eksisterende veileder, naturmangfold er en del av dette sammen med landskap, vegetasjon, klima og andre naturgitte kvaliteter.

Innspill til ny veileder

Det har blitt et tydeligere fokus på naturmangfold etter at naturmangfoldloven kom i 2009. Dette bør gjenspeiles i en ny veileder ved at temaet omtales. Samtidig er det ikke noe som er helt spesielt for temaet naturmangfold i forbindelse med planlegging av fritidsbebyggelse. Temaet bør behandles likt for alle plansaker der omtalen av naturmangfoldloven avpasses med forholdene i den enkelte sak, basert på naturverdier og evt. rødlistaarter. Veilederen kan derfor vise til andre brev, rundskriv, veiledninger o.l.

Aktuelle henvisninger er bl.a. veileder fra KMD: *Naturmangfoldloven kapittel II* fra 2016 og brev fra miljøverndepartementet av 06.10.2011 «*Naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven - krav til saksbehandling, dokumentasjon og vurderinger i plansaker og andre enkeltsaker*» som omtaler forholdet mellom Naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven.

6.10 Naturfare og klimatilpasning

Omtale av tema i eksisterende veileder

Temaet er ikke omtalt i gjeldende veileder

Innspill til ny veileder

Naturfare og tilpasning til endret klima har hatt stor oppmerksomhet de senere årene, og det er utarbeidet veiledningsmaterieell fra flere etater og myndigheter. Det kan være behov for å vurdere om bygging av fritidsboliger krever eget veiledningsmateriale. Fritidsboligene kan bli bygget i områder som er mer utsatt – både langs kysten, i dalsidene og på fjellet.

Veilederen bør som en minsteløsning vise til generell informasjon og veiledning om temaet, men det kan vurderes om det bør gis spesiell veiledning. Tema for slik veiledning kan være plassering og utforming av fritidsboligene i forhold til skredfare, flom og sørpeskred, vind og snø. Det er ikke minst viktig å veilede om naturfarer i forhold til infrastrukturen i fritidsboligområdene. Det har vært eksempler på fritidsboligbeboere som har blitt innesperret i lengre perioder fordi det ikke er mulig å holde vegene i fritidsboligområdet åpne i snøvær og vind. Store private vegnett er også krevende å vedlikeholde i forhold til økt flomfare og risiko for blant annet tilstopping av stikkrenner og bekkeløp som kan føre til store skader.

Ved planlegging av fritidsboligområder legger en ofte vekt på å ivareta blågrønne strukturer i form av bekkeløp, myrdrag o.l. som kvaliteter i området. Samtidig kan det være en utfordring at ny utbygging fører til mange harde flater med raskere avrenning og økt flomfare i bekker og myrdrag. God veiledning om hvordan en ivaretar flomsikring og samtidig beholder gode opplevelseskvaliteter i den blågrønne strukturen kan innarbeides i en veileder.

6.11 Eksisterende arealbruksinteresser og brukerkonflikter

Omtale av tema i eksisterende veileder

Temaet omtales noe under kap. 4 – særlig kap. 4.4 Reindrift og landbruk, men også til dels under temaene 4.2 kulturminner, 4.3 Friluftsliv og 4.5 landskap

Innspill til ny veileder

Konflikter mellom den tradisjonelle bruken av området, for eksempel beitebruk og setring – og ny bruk som utbyggingsområde og område for rekreasjon, må omtales i veilederen.

Konfliktnivået øker ofte ved større utbygginger og fortetting.

Et annet svært aktuelt tema er konflikter mellom eksisterende fritidsboligeiere og grunneierne i området ved etablering av flere fritidsboliger; nye felt eller fortetting av eksisterende. Friluftsområder og deres «kvaliteter» satt opp mot videre utvikling av utbyggingsområdene må omtales i veilederen. Kvalitetsvurderinger av eksisterende situasjon og bruk bør gjøres i alle planfaser.

Andre typer brukerkonflikter er også aktuelt å omtale: Ny bruk av sti og løypenett som terrengsykling/fatbike, hundekjøring, scooterkjøring, «fotgjengere» i langrennsløypa mv. Mer «spesialisering» av løypenettet aktuelt i framtida?

Kryssingspunkt mellom veger/infrastruktur og løypenett har både trafikksikkerhetsmessige og store kostnadsmessige konsekvenser. Ved tettere utbygging, mer trafikk og samtidig større krav til nærhet til løypestrukturen øker denne konflikten.

Vilttrekk gjennom nye utbyggingsområder – registrering av eksisterende vilttrekk og beiteområder for vilt, og vurdering av konsekvenser.

Jakt, fiske og høsting av naturen – kontra arealpress ved utbygging. Hvilke kvaliteter skal opprettholdes og tilbys de ulike brukerne av et område?

I tilknytning til reindriftsinteressene og ivaretagelse av reindriftsområder er det viktig å formidle betydningen som ferdsel har for rein og reindriften. Det betyr at det ikke bare det fysiske inngrepet som har betydning. Gjentatte forstyrrelser over tid er meget uheldig og kan medføre lavere produksjon. Utvikling av friluftslivet, og nye former for friluftsliv (kiting, sykling og hundekjøring) er noe man også må ta med, og har annet og større potensial for ulempe for reindriften.

6.12 Arkitektur, estetikk, universell utforming

Omtale av tema i eksisterende veileder

Tema omtales delvis i kap. 8 -Utforming av bebyggelsen – der bla volum og farge- og materialbruk er tema, i tillegg til bla takutforming, terrasser og gjerdebruk. Universell utforming omtales ikke.

Innspill til ny veileder

Gjennom historien har utforming av fritidsbebyggelse vært under stadig endring, fra mindre enkle fritidsboliger, via større fritidsboliger med «tradisjonelt» uttrykk og smårutede vinduer i kontrastfarge til fritidsboliger med mer moderne uttrykk – nye takformer, større vinduer og dempet fargebruk. Utforming har tradisjonelt også både

landsdelsvariasjoner og variasjoner fra fjell til sjø. Ny veileder må ha fokus på temaet estetikk og utforming; eksisterende veileder oppfattes å ha «gått litt ut på dato».

Hva som er arkitektonisk kvalitet og god estetikk vil alltid være et diskusjonstema. Veilederen bør allikevel omtale temaet og gi prinsipielle råd om utforming som gir kvalitet til både brukerne, naboskapet og landskapet. Det bør være et mål at planleggingen sikrer helhetlig styring og oppfølging av estetikken fra overordnet plan til byggesak.

Stedstilpasset arkitektur kan være et aktuelt uttrykk å bruke – særlig ved utvikling av nye områder. Hensyn til de eksisterende forhold som naturforhold, terreng, typologi, strukturer mv vurderes som en del av arbeidet med estetikk og utforming i planarbeidet. Veilederen må omtale forskjeller på områder langs kysten, i skogen eller på fjellet.

Bestemmelser om volum, grad av utnyttning, fargebruk og plassering i terreng må fortsatt være en del av styringsverktøyet til kommunen. Rådgivning om-, og gode eksempler på planbestemmelser med krav til utforming må inn i veilederen. Hvordan oppnå et mer helhetlig uttrykk? Hvilke verktøy kan kommunen ha for å sikre et helhetlig uttrykk med god kvalitet? Hvordan viderefører en kvalitetskriteriene fra overordna planer til detaljnivå?

Utendørs belysning bør omtales som et eget tema – lysforurensning må tas på alvor både i nær- og i fjernvirkning.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene er definert i flere aktuelle forskrifter og veiledninger, bla :

- Veileder – universell utforming i planlegging etter plan- og bygningsloven (utkast KMD juni 2017)
- Håndbok V129 – SVV – universell utforming av vegger og gater (2014)
- Direktoratet for byggkvalitet – rådgivning på nett om tilgjengelighet eller universell utforming i fritidsleiligheter

Lovkrav og prinsipper om universell utforming bør tas opp i veilederen. Ved bygging av fritidsboliger i næringsformål (utleie) skal 10 % av fritidsboligene være universelt utformet, samt alle fellessarealer. Det bør også tas opp om dette gjelder fritidsboliger solgt til private, men er tenkt som utleieobjekter. Frittstående private fritidsboliger har ikke krav om universell utforming. Tilrettelagte uteområder, noen turmål og arrangementer bør være universelt utformet så langt det lar seg gjøre. Den økende andelen eldre kan benytte fritidsboligen mye og i lengre perioder, dersom både fritidsboligen og området er tilgjengelig og tilrettelagt slik at de kan benytte den selv om bevegelse, syn og hørsel blir svekket. Dette vil bety mye for den lokale verdiskapingen og folkehelsen.

Innspill fra offentlige aktører på kommune- og fylkesnivå, samt fra private aktører:

- Kan være underordnet landskapstilpassing, litt mer om forskjell på fjell, skog og sjø.
- Universell utforming.
- Nær og fjernvirkning, bruk av farger/materialer, lyssetting (skjult lyskilde)
- Unødig lysbruk (utelamper), utsyn gir også innsyn (og lysforurensing).
- God sammenheng i byggestil i feltet viktig for sluttresultatet.
- Hensyn til eksisterende miljø i de aktuelle områder, f.eks. stølsmiljø.

6.13 Sentrumsutvikling

Omtale av tema i eksisterende veileder

Sentrumsutvikling omtales ikke som tema i eksisterende veileder

Innspill til ny veileder

De siste årene har bygging av fritidsboliger i større grad vært knyttet til utviklingen av større destinasjoner. I disse «destinasjonene» stilles det også etter hvert krav om ulike fellesfunksjoner og tjenester, samt ønske om bla handel med dagligvarer. Mange destinasjoner er etablert over lang tid, og har en «spredt» eller delt sentrumsstruktur. Det blir viktig i framtidens planlegging av større områder for fritidsbebyggelse og utviklingen av turistdestinasjoner, at fellesfunksjoner samles og etableres slik at bla transportbehovet blir minst mulig. Veilederen bør også oppfordre til og komme med forslag om tiltak og virkemidler, for å samle sentrumsfunksjoner i eksisterende utbyggingsområder. Temaet varme og kalde senger er også en del av denne diskusjonen. Se også pkt. 5.11.

Veiledning om hvilke virkemidler/planverktøy kommunene kan bruke til å styre plassering av sentrum og hvilke funksjoner ulike typer destinasjoner bør ha, bør være et viktig tema i veilederen. Veilederen bør også veilede på type arealformål som er aktuelle (i de ulike plantypene), med tilhørende forslag til bestemmelser.

Innspill fra kommuner på temaet:

- Skillelinjen mellom fritidsbebyggelse og næringsformål - utleiefritidsboliger bør klargjøres inngående.

6.14 Annen arealbruk

Omtale av tema i eksisterende veileder

Omtales delvis under kap. 12.7 Andre aktuelle reguleringsformål. Og nevnes under flere andre kapitel.

Innspill til ny veileder

Sentrumsfunksjoner, infrastrukturtiltak, løyper og stier er eksempler på annen arealbruk som sikres gjennom planer for fritidsbebyggelse. Inntilliggende landbruksområder/seterområder/kulturmiljøer kan være aktuelle å legge inn i plan for å sikre at ulike hensyn til naboskapet blir ivaretatt gjennom planarbeidet. Veilederen bør også omtale forholdet til fareområder som høyspenningsanlegg, ras og flom, og krav til dokumentasjon og detaljering for ulike plannivå.

Utbygging av større områder for fritidsbebyggelse tar ofte mange år, og det er behov for anleggsdrift i en lang periode, også etter at de første fritidsboligene er tatt i bruk. For å øke forutsigbarheten til fritidsboligkjøpere/eiere, og øke sikkerheten i området bør en vurdere om en skal avsette egne områder som riggplass/anleggsområde i reguleringsplanen. Dette kan f.eks. gjøres ved å bruke bestemmelsesområde for midlertidig anleggsområde, slik at området til slutt istandsettes enten som byggetomt, grønnstruktur eller annet.

Innspill fra offentlige aktører på kommune- og fylkesnivå:

- Landbruksinteresser, spesielt beitebruk og vurdere behov for gjerder/ferister mv.

- Områder med aktiv landbruksdrift, fulldyrket jord og innmarksbeite, utmarksnæring for eksempel beiting.
- I noen fritidsboligområder har vi hatt ønsker om at sentrale områder kan brukes til felles møteplasser (f.eks. grillplass/enkel grillhytte, benker mv.). Vi har vært usikre på hvilke formål som er mest egnet.
- Fritidsbebyggelse i sentrumsområder og tilhørende servicetilbud. Fastboende - fritidsbruk.
- Forhold til landbruksdrift og setring kan være aktuelt.
- Kanskje bør man diskutere i hvilken grad RPR barn og unge er relevant i feltutbygging? Krav til MUA, fellesareal etc.

6.15 Bruksendring/seksjonering

Omtale av tema i eksisterende veileder

Temaet omtale ikke i eksisterende veileder

Innspill til ny veileder

Ulike former for bruksendring er ofte aktuelt i forbindelse med fritidsboliger

- Bruksendring av landbrukseiendommer til fritidsbolig
- Bruksendring fra bolig til fritidsbolig eller motsatt.
- Seksjonering og salg av leilighetsanlegg/ hoteller e.l. til fritidsboliger

Temaet er omfattende og kan egentlig kreve en egen veileder. Regelverket er fastlagt bl.a. i plan- og bygningsloven, jordloven, sameieloven og eierseksjonsloven. Problemstillingen rundt dette ender ofte opp som dispensasjonssaker og kan nok oppfattes som problematiske å forholde seg til i mange kommuner. Det bør vurderes om en ny veileder skal gi en oversikt over regelverket, kommunenes mulighet til å fastlegge egne retningslinjer og aktuell saksgang for denne type saker. Dette kan f.eks. være orientering om hvilke muligheter det er for å innarbeide retningslinjer i planer etter PBL – f.eks. i kommuneplanens arealdel eller i særskilte kommunedelplaner for temaet.

7 ØVRIGE TEMAER

7.1 Nasjonal fritidsboligpolitikk

Omtale av tema i eksisterende veileder

Tema er omtalt på side 7-9.

Innspill til ny veileder

Det er, etter vårt kjennskap, ikke utarbeidet ny nasjonal fritidsboligpolitikk. Meld. St. 18 (2016–2017) Berekraftige byar og sterke distrikt og Meld. St. 18 (2015–2016) Friluftsliv — Natur som kilde til helse og livskvalitet omhandler temaer som kan gi føringer for en nasjonal fritidsboligpolitikk. Tema som kan være aktuelle i en nasjonal fritidsboligpolitikk, finnes i mange av de punktene som er omtalt i denne rapporten. I tillegg er disse punktene aktuelle å behandle i en ny nasjonal fritidsboligpolitikk.

- Fortetting av eldre fritidsboligområder.
 - hvilke områder bør/kan fortettes?
 - hvordan løse krav til standard i nye fritidsboliger i forhold til eksisterende fritidsboliger med ønske om bevaring av eksisterende fritidsboligliv?
 - hvilke områder ved kyst, i lavland og på fjellet bør ikke fortettes og endres ut fra å ta vare på vår fritidsbolig- og friluftstradisjoner og kultur.
- Lik behandling i kommuner av godkjente lokale løsninger for store og små rensesanlegg – f.eks. Jets toaletter med utslipp til tett tank eller til biotank.
- Kommunenes håndtering av nye avløpsanlegg med f.eks. skille av gråvann og svartvann, og påvirkning på kommunale avgifter?

7.2 Former for fritidsbebyggelse

Omtale av tema i eksisterende veileder

Tema er omtalt på side 10. Der deles fritidsboligtyper og -områder inn i:

- jakt- og fiskebuer,
- områder med tradisjonell fritidsbebyggelse,
- områder med høystandard hytter,
- områder med fritidsboliger,
- hytter og fritidsboliger som nærings- eller reiselivsbygg.

Innspill til ny veileder

Det er ikke foretatt noe nyere forskning eller utredning om nye begrepsbruk for fritidsboliginndelinger.

Vi har ingen konklusjon eller fasit pr. i dag på hvordan fritidsbebyggelse bør deles inn eller hvilke begreper som bør brukes. Inndelingen som er benyttet i opprinnelig veileder kan eventuelt videreføres, med noen justeringer.

Begrepet fritidsbolig omfatter ikke lenger bare fritidsboliger på sjøen eller på fjellet. Det kan også være fritidsleiligheter i større og mindre leilighetsbygg, "to-delte" fritidsboliger, helårsboliger omgjort til fritidsbolig, hoteller omgjort til fritidsleiligheter mv.

Fritidsboligene i dag blir også bygget i alle størrelser; fra de minste "kubene" til store fritidsboliger/lodge.

Kartverket og Statistisk Sentralbyrå benytter tre kategorier for fritidsbolig (kode 160);

- Fritidsbygninger (hytter, sommerhus og lignende) – kode 161
- Helårsbolig benyttet som fritidsbolig – kode 162
- Våningshus benyttet som fritidsbolig – kode 163

I tillegg benyttes kode 170 for koie og seterhus mv.:

- Seterhus, sel, rorbu og lignende – kode 171
- Skogs- og utmarkskoie, gamle – kode 172

Offentlig statistikk deler også inn fritidsbebyggelse etter lokalisering; om det er innenfor eller utenfor fritidsbyggområder.

7.3 Linker til andre veiledere

Omtale av tema i eksisterende veileder

Nytt tema.

Innspill til ny veileder

Det bør settes opp en oversikt over andre aktuelle veiledere som er linkbar. Dette kan bl.a. være ulike veiledere innenfor planlegging etter plan- og bygningsloven. De fleste relevante veiledere ligger ute på departementets www.planlegging.no, i tillegg er det mye god veiledning på www.miljøkommune.no.

8 PLANEKSEMPLER

I dette kapittel er det vist til flere planeksempler. Mange av dem har kommet inn gjennom innsamlingen av erfaringer fra kommuner, fylkeskommuner og andre aktører. Andre er innhentet av rådgivningsteamet. Innspillene har kommet med fordi de av bidragsyterne er vurdert å inneholde gode elementer, eller være gode helhetsgrep. Vi understreker at eksemplene ikke er evaluert i dette arbeidet, og at vi derfor ikke kan si at alle innspillene helt eller delvis kan oppfattes som eksempler til etterfølgelse. Vi mener imidlertid at de vil kunne gi gode innspill og ideer til arbeidet med framstillingen av en ny veileder.

8.1 Kommuneplanens arealdel/kommunedelplaner

Innspill fra kommuner, fylkesmenn og fylkeskommuner:

Kommune	Kommentar
Nordreisa, Troms	Nordreisa kommune fikk svært mange innspill om fritidsbebyggelse til arealdelen, disse er alle vurdert og sortert i konsekvensvurderingen. http://www.nordreisa.kommune.no/planarkivet.4754432-137620.html
Oppdal, Trøndelag	Bestemmelser og retningslinjer: https://www.oppdal.kommune.no/globalassets/pdfdokumenter/kommuneplan/bestemmelser-og-retningslinjer-kommuneplanens-arealdel.pdf Plankart: https://www.oppdal.kommune.no/globalassets/pdfdokumenter/kommuneplan/kommuneplan-kpa_oppdal_plankartzoom_vedtatt_ks_050315og200515ny.pdf Innspill og konsekvensvurderinger: http://docplayer.me/13039993-Kommuneplanens-arealdel-oppdal-kommune-innspill-og-konsekvensvurdering.html
Rennebu, Trøndelag	Kommuneplan for Rennebu: http://www.rennebu.kommune.no/Planer/Kommuneplan/Arealdelen
Molde, Møre og Romsdal	Bestemmelser om fritidsbebyggelse og naust, bestemmelser for hytter i Moldemarka. https://www.molde.kommune.no/kommuneplanens-arealdel-for-molde-kommune-del-1-2015-2025-plannr-k201401.5936865-288163.html
Stryn, Sogn og Fjordane	Kommunedelplan for Bøasetra – Ullsheim. https://stryn.kommune.no/kommuneplan/http-snf-v-acos49-intralink-filoversikt.aspx-mid1-1370-filkategoriid-36/
Nordre Land, Oppland	Kommunedelplan for Synnfjell øst. http://www.nordre-land.kommune.no/kommunedelplan-synnfjell-ost-2017-2029.5919036-81705.html
Sel, Oppland	Eksempel på hvordan fritidsbebyggelse styres bort fra områder med villreininteresser. http://www.sel.custompublish.com/kommuneplanens-arealdel-2016-2025-er-vedtatt.5890093-342587.html

Nord-Fron,
Oppland

Eksempel på hvordan fritidsbebyggelse styres bort fra områder med villreininteresser. <https://www.nord-fron.kommune.no/f/p11/i0c4eca6c-6fee-4874-bb99-cd7a19e5b703/kommuneplanens-arealdel-planbeskrivelse-offentlig-ettersyn-etter-1-gangsbehandling-7112017.pdf>

Ønsker om eksempler: Det er ønske om gode eksempler på løsning av byggegrense mot sjø.

8.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Innspill fra kommuner, fylkesmenn og fylkeskommuner:

- Hol kommune, Buskerud: Hytteutvikling er tatt med som eget punkt for mål og strategier. <http://www.hol.kommune.no/siteassets/hol/dokumenter/plan-og-regulering/kommuneplaner/k-planens-samfunnsdel-2010-2022-2-2.pdf>

8.3 Reguleringsplaner

Innspill fra kommuner, fylkesmenn og fylkeskommuner:

Kommune	Kommentar
Oppdal, Trøndelag	<p>Mange nye reguleringsplaner de siste år, der spesielt dette med gjerder og beite er forsøkt hensyntatt med beitelagene. https://www.oppdal.kommune.no/navigasjonsmenytjenesteomrader/plan-miljo-og-landbruk/horinger-og-vedtatte-planer/#heading-h3-3</p> <p>Eksempel på en reguleringsplans bestemmelser: https://www.oppdal.kommune.no/globalassets/pdfdokumenter/plan-miljo-og-landbruk/planer/godkjente-planer/nausthaugen-vedtatte-planbestemmelser.pdf</p> <p>Eksempel på et plankart: https://www.oppdal.kommune.no/globalassets/pdfdokumenter/plan-miljo-og-landbruk/planer/godkjente-planer/nausthaugen-vedtatt-plankart.pdf</p>
Gran, Oppland	<p>Områderegulering for hytteområde Lygna Sør. http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/0534/Dokumenter/Planbeskrivelse%20rev%2015.05.13.pdf</p> <p>http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/0534/Dokumenter/Hyttefelt%20Lygna%20sør_vedtatt.pdf</p> <p>http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/0534/Dokumenter/Reguleringsbestemmelser%2028.08.2014%20påført%20dato.pdf</p>
Gausdal, Oppland	<p>Områderegulering for Skei sør. https://www.gausdal.kommune.no/cpclass/run/cpesa62/file.php/def/14000962d14000997obf2755/vedlegg-3-reguleringsbestemmelser.pdf</p>
Sogndal, Sogn og Fjordane	<p>Reguleringsplan for Hodlekve – Rinden. http://sogndal.custompublish.com/getfile.php/3837792.1687.sarpaxt_xtt/Hodlekve+-+Rinden+Planomtale+og+føresegner.pdf</p>

Ønsker om eksempler: Det er ønske om eksempler på hva som kan være av innredning i naust, og gode definisjoner på naust.

Eksempler på reguleringsplaner ved kysten:

- Detaljregulering for Nordre Kalsnes, Søgne kommune. Fortetting i eksisterende hytteområde og sikring av allmennhetens interesser.
<https://www.sogne.kommune.no/teknisk-og-eiendom/areal--og-samfunnsplanlegging/planer-under-arbeid-kunngjoringer/detaljregulering-for-nordre-kalsnes/>
- Detaljregulering for Skarpøya Nord og østre del av Skarpøya, Søgne kommune. Fortetting i eksisterende hytteområde.
Skarpøya nord:
<https://www.sogne.kommune.no/teknisk-og-eiendom/areal--og-samfunnsplanlegging/planer-under-arbeid-kunngjoringer/detaljregulering-for-skarpoaya-nord/>
Skarpøya øst:
<https://www.sogne.kommune.no/teknisk-og-eiendom/areal--og-samfunnsplanlegging/planer-under-arbeid-kunngjoringer/detaljregulering-for-midtre-del-av-skarpoaya/>
- Reguleringsplan for Sodefjed, Kristiansand kommune. Plan vedtatt 1985. Viser overgang fra plan og utbygd område.
http://webhotel2.gisline.no/gislinewebplan_1001/gl_planarkiv.aspx?planid=440
- Underøy og Furuholmen, Lindesnes kommune. To utbyggingsområder som danner bygningsmiljø omkring bukta mellom holmene. Eksempel på utbygginger som bygger på tradisjonell sørlandsk byggeskikk, men som har ulik grad av tilpasning og bruk av virkemidler.
Kommunens nettside, om bebyggelsen:
<http://www.vaf.no/tjenester/plan-og-miljoe/arkitektur/arkitekturguiden-for-vest-agder/lindesnes/fritidsbebyggelse-underoey-og-furuholmen/>
Reguleringsplan for Underøy:
Plankart:
<http://159.171.80.132/planarkiv/1029/VedtaksDokumenter/37%20Underøy%20plankart.pdf>
Reguleringsbestemmelser:
<http://159.171.80.132/planarkiv/1029/VedtaksDokumenter/37%20bestemmelser.pdf>
Reguleringsplan for Furuholmen øst:
Plankart:
<http://159.171.80.132/planarkiv/1029/VedtaksDokumenter/Plankart%20vedtatt%20m%20sign.pdf>
Planbeskrivelse:
<http://159.171.80.132/planarkiv/1029/VedtaksDokumenter/Planbeskrivelse.pdf>
Reguleringsbestemmelser:
<http://159.171.80.132/planarkiv/1029/VedtaksDokumenter/Regbestemmelser%20rev%20%2028%2012%202012.pdf>

8.4 Eksempler på infrastrukturtiltak, fellesgodefinansiering og utbyggingsavtaler

- Temakart stier og løyper, kommunedelplan Synnfjell øst (Nordre Land kommune, Oppland). <http://www.nordre-land.kommune.no/getfile.php/3649993.1116.dwsyaqfddb/Temakart+1+-+Stier+og+løyper.pdf>
- Hol kommunes fellesgodefinansieringsmodell for stier og løyper. Frivillig ordning med at 1 % av kjøpesummen av fritidsboliger går til fellesgodefinansiering + årlige bidrag. Se Handlingsplan for stier og løyper: <http://www.hol.kommune.no/siteassets/hol/dokumenter/plan-og-regulering/kunngjoringer/handlingsplan-for-stier-og-loyper/handlingsplan-stier-og-loyper-2017.pdf>
- Oppdal kommune har regulert stamløypenett gjennom store deler av kommunen. Nye reguleringsplaner må regulere inn eksisterende skiløype.
- Sandnes kommune har et stort VA-prosjekt på gang og har utarbeidet et utkast til strategi for avløp. <http://www.sandnes-fritidsboligereierforening.no/wp-content/uploads/2015/02/Strategi-avlop-utkast-08-05-17.pdf>
Bakgrunn: Det er ca. 2500 fritidsboliger i Sandnes kommune. Det er ca. 60 fritidsboliganlegg registrert hos kommunen som følges opp med slamtømming. Avløpsanlegg for fritidsboliger er kun delvis registrert i kommunens database over private avløpsanlegg, og informasjonen er ofte mangelfull. Årsaken til dette er at fritidsboliger i Sandnes kommune i utgangspunktet ikke skal ha innlagt vann og at de fleste anleggene ikke er etablert lovlig. I tidligere spørreundersøkelse svarte halvparten av hytteeierne som ga tilbakemelding at de hadde innlagt vann. Kommunen regner med at andelen med fritidsboliger med innlagt vann er betydelig høyere. Ved statistikk/ rapportering av utslipp fra avløpsanlegg går man ut fra at 80 % av fritidsboligene har innlagt vann og gråvanns-utslipp, men ikke vannklosett.
- Utbyggingsavtale mellom Åseral kommune og utbygger vedr. ansvar for ulike infrastrukturiltak i et fritidsboligområde: https://www.aseral.kommune.no/phocadownload/LAST_OPP_FILER_HER/Planer/offentleg_ettersyn_-_Kvitefossmyra_utbyggingsavtale.pdf
- Utbyggingsavtale mellom Luster kommune og utbygger av et fritidsboligfelt: <http://www.oppvekst.luster.no/cpclass/run/cpesa62/file.php/def/17015381d17015483offc9fa/solsida-hyttefelt-utkast-til-utbyggingsavtale-10-04-2017.pdf>

Handlingsplan for stier og løyper

Hol kommune
2017-2021



8.5 Grunneierorganisering

Eksempler på god planlegging i form av grunneierorganisering, markedsvurderinger, drift mv.

- Planfasen:
 - Kvitsand, Ringsaker kommune, Hedmark
 - Mjuken, Rennebu kommune, Trøndelag
 - Trolltind, Sunndal kommune, Møre og Romsdal
- Plan- og utbyggingsfasen:
 - Musdalsæter, Øyer kommune, Oppland
- Utbygging/salg:
 - Fjellsnaret, Nore og Uvdal kommune, Buskerud
- Utbyggings- og driftsfase:
 - Natrudstilen, Ringsaker kommune, Hedmark
 - Budor, Løten kommune, Hedmark
 - Høgevarde, Flå kommune, Buskerud
 - Trysil Utmarkslag, Trysil kommune, Hedmark
- Driftsfase:
 - Gulltjønn Hyttegrend, Ringeby kommune, Oppland
 - Natten/Tverrlia, Nes kommune, Buskerud
 - Skeikampen Hytter, Gausdal kommune, Oppland

8.6 Andre eksempler

8.6.1 Strategi for fritidsbebyggelse

- Sandnes kommune har laget en strategi for fritidsbebyggelse, som skal brukes i forhold til vurdering av nye områder i kommuneplanen og når avsatte områder skal reguleres og fortettes.

<http://opengov.cloudapp.net/Meetings/sandnes/AgendaItems/Details/15018688>

Sandnes kommune laget en tilsvarende strategi for småbåthavner. Men denne ble erstattet av forvaltningsprinsipper av bystyret:

<http://opengov.cloudapp.net/Meetings/sandnes/AgendaItems/Details/15020543>

Begge strategiene har tatt utgangspunkt i Sandnes sin verdikartlegging av strandsonen:

<http://opengov.cloudapp.net/Meetings/sandnes/AgendaItems/Details/6009322>

8.6.2 Bruksendring

- Verran kommune, Trøndelag: Har utarbeidet enkel veiledning for bruksendring fra bolig (helårsbolig) til fritidsbolig. <http://www.verran.kommune.no/bruksendring-fra-bolig-helaarsbolig-til-fritidsbolig.5268025-102975.html>
- Flatanger kommune, Trøndelag: Har utarbeidet retningslinjer for bruksendring fra bolig til fritidsbolig. <http://www.flatanger.kommune.no/retningslinjer-for-bruksendring-fra-bolig-til-fritidsbolig.4873652-97884.html>
- Frogn kommune, Akershus: Har utarbeidet enkel veiledning for bruksendring fra fritidsbolig til bolig: <https://www.frogn.kommune.no/enheter/samfunnsutvikling/byggesak/veiledere2/bruksendring-fra-fritidsbolig-til-bolig/>

- Trysil kommune, Hedmark: Har utarbeidet skriv om for bruksendring fra fritidsbolig til bolig: <http://www.trysil.kommune.no/tema/bolig-og-eiendom/bygging/Documents/Bruksendring%20fra%20fritidsbolig%20til%20bolig.pdf>
- Tingvoll kommune, Møre og Romsdal har utarbeidet retningslinjer for saksbehandling vedr. bruksendring bolig/fritidsbolig. <http://gammel.tingvoll.kommune.no/Handlers/fh.ashx?MId1=1172&FilId=2063>

8.6.3 Involvering av fritidsboligeiere

- Hemne kommune, Trøndelag: Arrangere plankafé med kaffe, vafler og info/spørsmål om utbyggingsstrategier i arealdelen

8.6.4 Masterplan

- Oppdal næringsforening har laget masterplan, vedtatt 2014. Spesiell fokus på friluftsliv, ski, sykkel, vandring, i tillegg til fritidsbebyggelse.

8.6.5 Utenlandske eksempler

- Eksempel på kommunale bygg- og planbestemmelser fra Engelberg, en alpelandeby i Sveits: [http://www.gde-engelberg.ch/dl.php/de/56b46d57291ac/Baureglement Stand 15.12.2015.pdf](http://www.gde-engelberg.ch/dl.php/de/56b46d57291ac/Baureglement%20Stand%2015.12.2015.pdf)
Kart: https://www.gis-daten.ch/map/plan_fuer_grundbuch_bund_ow
- Eksempel på kommunale bygg- og planbestemmelser fra Saas Fee, en alpelandeby i Sveits: <http://www.3910.ch/assets/baureglement-2011.pdf>

LITTERATURLISTE

- Arnesen, T. og Overvåg, K, Østlandsforskning (2010). Utmark – tidsskrift for utmarksforskning, 1-2010. *Fjellområder og fjellkommuner i Sør-Norge. Definisjon, avgrensning og karakterisering*. Hentet 16. mars 2018 fra [http://utmark.nina.no/portals/utmark/utmark_old/utgivelser/pub/2010-1/Arnesen Overvaag Utmark 1 2010.html](http://utmark.nina.no/portals/utmark/utmark_old/utgivelser/pub/2010-1/Arnesen%20Overvaag%20Utmark%201%202010.html)
- Bloch, V.V.H., Statistisk sentralbyrå. (2018, 10. januar). *Hytte-Norge er flerkulturelt*. Hentet 11. januar 2018 fra <http://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/hytte-norge-er-flerkulturelt>
- Bloch, V.V.H, Statistisk sentralbyrå. (2017, 11. april). *Nesten alle hytter på norske hender*. Hentet 11. januar 2018 fra <http://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/nesten-alle-hytter-pa-norske-hender>
- Bloch, V.V.H., Statistisk sentralbyrå (2017, 10. april). *I 45 kommuner er det flere hytter enn boliger*. Hentet 13. mars 2018 fra <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/i-45-kommuner-er-det-flere-hytter-enn-boliger>
- Haagensen, T. (2017) *Analyser av fritidsbyggområder*. (Rapporter 2017/34, Statistisk sentralbyrå.) Hentet fra <https://www.ssb.no/natur-og-miljo/artikler-og-publikasjoner/attachment/331062?ts=15ffd524078>
- Lier, A.A., Lillefosse, T. og Solbakken, K.O. , Norsk Turistutvikling AS (mai 2015). *"Fritidsboligundersøkelse i Nore og Uvdal"*. [http://www.nore-og-uvdal.kommune.no/planer/fagplaner under arbeid/samordnet strategi for reiseliv og handel](http://www.nore-og-uvdal.kommune.no/planer/fagplaner%20under%20arbeid/samordnet%20strategi%20for%20reiseliv%20og%20handel)
- Rundtom, T.O. og Steinset, T.A (2017, 30. juni). *Høge hyttepriser i 100-metersbeltet langs kysten*. Hentet 6. februar 2018 fra <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/hoge-hyttepriser-i-100-metersbeltet-langs-kysten>
- Skadal, T., Harstad Tidende. (2018, 1. januar). *Den typiske hytteeier*. Hentet 11. januar 2018 fra http://www.ht.no/nyheter/2018/01/01/Den-typiske-hytteeier-15834298.ece?utm_source=Hyttepuls+Bedrift&utm_campaign=68cb6da4a9-EMAIL_CAMPAIGN_2018_01_06&utm_medium=email&utm_term=0_b0142173ee-68cb6da4a9-160646973
- Statistikknett Reiseliv. *Hytteturisme*. Hentet 25. januar 2018 fra http://www.statistikknett.no/reiseliv/hytte/meny_region.aspx
- Statistisk sentralbyrå. (2017, 28. november). *Analyser av fritidsbyggområder*. Hentet 11. januar 2018 fra <https://www.ssb.no/natur-og-miljo/artikler-og-publikasjoner/analyser-av-fritidsbyggomrader>
- Statistisk sentralbyrå. (2017, 1. desember). *Flest nye hytter i store fritidsbyggområder*. Hentet 11. januar 2018 fra <http://www.ssb.no/natur-og-miljo/artikler-og-publikasjoner/flest-nye-hytter-i-store-fritidsbyggomrader>

Steinset, T.A., Statistisk Sentralbyrå (2016, 19. januar). "Mange drøyer om hytte – kven gjer draum til røyndom?" Hentet 6. februar 2018 fra <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/mange-droymer-om-hytte-kven-gjer-draum-til-royndom>

Øye, B.-E., Prognosesenteret (2017, 3. april). "Hyttemarkedet er i balansert ubalanse". Hentet 15. mars 2018 fra <https://prognosesenteret.no/balansert-ubalanse-hyttemarkedet/>