



Høgskolen
i Innlandet

+



Winfried Ellingsen og Per Olav Lund

Verdiskaping og attraksjonskraft Norefjell - Reinsjøfjell

Skriftserien 17 - 2019



østlandsforskning
Eastern Norway Research Institute

© Forfatter/ Høgskolen i Innlandet

ISBN elektronisk versjon: 978-82-8380-117-0

ISSN trykt/elektronisk versjon: 2535-5678

Oppdragsgiver: Buskerud Fylkeskommune

Prosjektleder: Winfried Ellingsen

Emneord: verdiskaping, attraktivitet, Buskerud, Norefjell,
Reisjøfjell

Dato: Juni 2019

FORORD

Høgskolen i Innlandet ved Østlandsforskning har på oppdrag fra Buskerud fylkeskommune gjennomført en konsekvensutredning for verdikaping og attraksjon knyttet til reiseliv, og spesielt fritidsboliger i regionen Norefjell – Reinsjøfjell. Det er hentet inn grunnlagsmateriale fra flere kilder for kommunene Krødsherad, Sigdal, Flå, Nes og Nore og Uvdal. Dokumentanalyser av foreliggende brukerundersøkelser og utredninger er inkludert. Nøkelpersoner er intervjuet og registerdata og regnskapstall er hentet inn fra SSB/ GAP registeret og Proff forvaltning. Vi har rettet særlig oppmerksomhet mot prosesser som kan øke/forringe attraktiviteten av regionen.

Buskerud fylkeskommune har vært sentralt i tilretteleggingen og har støttet prosjektet med informasjon. Vi ønsker også å takke de som har deltatt i intervjuene.

Lillehammer, 10. juni 2019

Tonje Lauritzen (sign.)
Instituttleder Østlandsforskning

Winfried Ellingsen (sign.)
Prosjektleder

INNHold

1	Innledning	4
2	Sentrale begreper og tilnærminger	6
2.1	Attraksjonskraft	7
2.2	Verdiskaping	8
3	Metodisk tilnærming	10
3.1	Fjellområdenes tåleevne	10
3.2	Lokal verdiskaping	11
4	Reiseliv og befolkning	12
4.1	Fritidsboliger og reiseliv i området	12
4.2	Bruksdøgn	16
4.3	Bosetting og befolkning	18
4.4	Oppsummering	20
5	Reiselivets betydning for verdiskaping i planområdet	21
5.1	Et estimat på fritidsboliginvesteringer i kommunene i planområdet	21
5.2	Sysselsetting	22
5.3	Næringsstruktur og strukturelle endringer	24
5.3.1	Utviklingen i driftsinntekter	26
5.4	Omsetning generert av fritidsboligene	28
5.5	Virkninger på kommunal sysselsetting	28
5.6	Verdiskaping belyst mot andre arbeider	29
5.7	Konklusjon	30
6	Fjellområdets attraksjonskraft og tåleevne	31
6.1	Kommunale tilrettelegging og utviklingsstrategier	31
6.2	Hva er fritidsboligeiere opptatt av	34
6.2.1	Fortetting i fritidsboligområdene	36
6.3	Attraksjonskraft og lokal verdiskaping	37
	Referanseliste	39
	Vedlegg	41

Figurer

Figur 1: Kart over regionen med arealsoner	5
Figur 2: Utvikling og bruk av fritidsboliger; markeder hvor verdiskaping skjer	8
Figur 3: Utviklingen i antall fritidsboliger 1999-2019	15
Figur 4: Relativ utvikling i antall fritidsboliger i kommunene. 1999 - 2019	15
Figur 5: Fritidsboligtetthet i planområdet	16
Figur 6: Antall bruksdøgn fritidsbolig sommer og vinter per år	17
Figur 7: Befolkningsutvikling 1994 – 2019	18
Figur 8: Befolkningsutvikling 1994-2007 og 2008– 2019 fordelt på fødsel og flytteoverskudd	19
Figur 9: Utvikling av fritidsboliger i plankommunene 2000 – 2018, med trendlinjer	22
Figur 10: Utvikling i antallet arbeidsplasser i 4. kvartal i perioden 2000 – 2014 og 2015 - 2018	23

Tabeller

Tabell 1: Økonomiske virkninger av fritidsboligbygging og forhold som påvirker virkningene.....	7
Tabell 2: Antall fritidsboliger (bygg type 161), 2000 til og med april 2019.	14
Tabell 3: Befolkning og årsinnbyggere, 2019 og fremskrevet.....	20
Tabell 5: Sysselsetting og pendling, 2018.....	23
Tabell 6: Lokaliseringskvotienter på kommunenivå, 2018.	25
Tabell 7: Netto endring i sysselsetting 2008 – 2014 og 2015-2018	26

SAMMENDRAG

Denne utredning belyser konsekvenser av videre utvikling av reiselivsnæring og fritidsboligbygging relatert til attraksjonskraft og verdiskaping. Utredningen inngår i kunnskapsgrunnlaget for arbeidet med regional plan for Norefjell og Reinsjøfjell. Formålet med den regionale planen er å komme frem til en langsiktig og helhetlig strategi for bruk av fjellområdene, som inkluderer de fem kommunene Krødsherad, Sigdal, Flå, Nes og Nore og Uvdal.

Det samlede arealet for utbygging av fjellområdene er betydelig, noe som vil gi økt trykk både i nærområdene til de utbygde områdene og trolig også innover i fjellet. Samlet er det i underkant av 7 000 fritidsbygg i området, og dette kan potensielt øke til nærmere 15 000 fritidsenheter. Fordelingen og antatt vekst av fritidsboliger er ujevnt fordelt mellom kommunene og kan medføre ulike konsekvenser for hver av kommunene.

Alle kommunene i planområdet har nedgang i folketallet de siste 25 årene. Dette oppveies gjennom fritidsbolig husholdninger som utgjør potensielt mer enn dobbelt så mange innbyggere (årsinnbyggere), hvis alle utbyggingsplaner gjennomføres. Under vinterhøysesongen kan det være betydelig flere. Utvikling av planområdet med økt fritidsbebyggelse har bidratt til økt sysselsetting lokalt som igjen har bidratt til å dempe nedgangen i folketallet.

Med unntak av Nes har alle kommunene hatt en økning i antall arbeidsplasser i perioden 2000 – 2018. Flå kommune har hatt den høyeste veksten. Alle kommunene er avhengig av et arbeidsmarked utenfor kommunen for å opprettholde bosettingen i kommunen. Satsingen på utvikling av fritidsboliger har gjort næringer innenfor bygg og anlegg til en viktig sysselsetningssektor i alle kommunene. I særlig Krødsherad der hotell/ varme senger er en satsing, er sysselsettingen innenfor overnatting og serveringssektoren viktig. Dette er også tilfelle i Flå med overnattingstilbud nede i dalen. Varehandel er viktig i Flå og Nesbyen som har et godt handelstilbud. Kommunene jobber godt med utviklingen av sentrene. Det er rimelig å legge til grunn at satsingen på fritidsboligbygging og reiseliv er viktigste driver for sysselsetting i regionen i privat sektor, og at den også bidrar til økt sysselsetting i kommunene ved å bidra til økt bosetting og øke inntektsgrunnlaget.

Hotell/overnattingssteder bidrar mer til verdiskaping enn overnattingsgjester i fritidsboliger, men også et økt antall fritidsboliger vil skape etterspørsel etter lokale tjenester som veivedlikehold, vinterbrøyting, snømåking av tak osv. Sekundærmarked for fritidsboliger (som vedlikehold, oppgraderinger og påbygging) vil øke med økende antall fritidsboliger og på lengre sikt kan en derfor vente økt etterspørsel etter mindre oppdrag på eksisterende fritidsboliger. Det kan være viktig for å skape inntekter til lokale virksomheter. Samtidig ser

en at sesongarbeid i skitrekking, sesongbetingede overnattingsbedrifter osv. utføres av tilreisende arbeidskraft.

Kommunene i planområdet har ulike tilnærminger til utbygging av fritidsboligfelt. Fritidsboliger har mindre betydning i Krødsherad og i Nore og Uvdal favoriserer en forsiktig utvikling i planområdet, men det er store tomtereserver og en høy frekvens på utbygging i de tre andre kommunene. Sigdal fremstår som den mest utbyggingsvennlige. Fortetting i eldre fritidsboligområder og etablering av nye områder er hovedprinsippet i planleggingen. Dette er hensiktsmessig arealbruk fordi det sparer mye natur fra utbygging og ferdsel (mindre fotavtrykk) og bevarer attraktiviteten til fjellet. Det er positivt med innføring av en 1 000 meters grense for utbygging. Det gir fritidsbolighusholdningene også en standardheving på tekniske tjenester som kan oppfattes positivt. Her foregår en arbeidsdeling mellom kommunen som planmyndighet og grunneiere/private interesser.

Utredningen viser at grunneiere, utbyggere, kommunene og andre kommersielle interesser (f.eks. meglere) og fritidsboligeiere i fortettete områder er mer positive til fortetting enn fritidsboligeiere i eldre områder. Naturen og 'ro og fred' er verdier (immateriell verdiskaping) som preger motivasjonen til fritidsboligeiere for å ha fritidsbolig i dette området. Fritidsboligeiere opplever at de ikke i tilstrekkelig grad blir tatt på alvor av kommunene. Dette gjelder både innflytelse på kostnadmessige forhold, og ikke minst på innflytelse på utvikling av nærområdene til etablerte fritidsboliger/ - felt. Det er en utbredt oppfatning at små kommuner er grunneierstyrte og at utbyggingen skjer på deres premisser uten at de som allerede har fritidsbolig i området blir hørt. Dette bidrar til frustrasjon som forringer attraktiviteten. Fortetting er det som opptar velforeningene (arbeidsutvalget Norefjell Vest som representerer ca. 2 000 fritidsboliger, spesielt i Sigdal kommune som mener at området blir nedbygget. Dette kan tolkes om et uttrykk for at det er grenser for hva er tilfredsstillende mht. fortetting og båndlegging av arealer til utbygging og tilrettelagt aktivitet. Det er viktig at kommunen har og tar rollen som samfunnsutvikler og tar et tydelig grep om videre utvikling.

Kommunene må ta rollen som planmyndighet og styre en helhetlig utvikling, tenke langsiktig og vurdere kost-nytte på lengre sikt, dvs. å favorisere tiltak som gir langvarige gevinster fremfor ensidig fokus på kortsiktige virkninger for bygg og anleggsnæringen og grunneierinteresser. Helhetlig tenkning og samarbeid med nabokommunene er viktig fordi ingen er tjente med at kommunene maksimerer egen nytte. Langsiktig sett bør derfor kommunene inkludere sin fritidsboligbefolkning for å komme frem til gode løsninger. Vi har ikke anledning å si hvor mange flere fritidsboliger som fører til en «nedbygging av fjellet». Det er heller ikke mulig å tallfeste «overturisme» eller påvirkningen på tomte- og fritidsboligpriser hvis attraktiviteten synker. Hva personer opplever som attraktivt er subjektivt, men det er tydelig fra våre undersøkelser at en del av fritidsbolighusholdninger i etablerte strøk mister noe av attraktiviteten til området, ikke minst med planforslagene og reservene som ligger på bordet. For å balansere utviklingen og opprettholde attraksjonskraft bør arbeidsdelingen mellom kommunene og grunneiere/utbyggere komplementeres med større grad av reell innflytelse til de som betaler skatt til kommunen, dvs. innbyggere og fritidsboligeiere i kommunene.

Anbefalinger

- Fortetting er en fordel for kommunene, naturen og fritidsboligeiere (gjennom bedre standard), men i enkelte deler av planområdet, slik som i områder med eldre bebyggelse, bør en gå mer forsiktig frem for å ikke minske attraktiviteten til de som bor der.
- Kommunene må ta samfunnsutviklerrollen som er å være premissgiver for utviklingen, ikke etterlate den til utviklere og grunneiere. Kommunene bør tenke langsiktig opp mot målsettingene som er satt for fritidsboligutviklingen i kommunen. Det skal stilles krav til eiendomsutviklere og utbyggere mht. miljøhensyn, plassering i terrenget, tilrettelegging av veier og løyper osv.
- Kanalisering av ferdsel er viktig og arbeidet med merking, tilrettelegging etc. bør intensiveres.
- Vi anbefaler etablering av hytteråd e.l. i kommunene for å bedre dialogen mellom fritidsboliginbyggere og kommunen bl.a. om fremtidig utvikling av områdene, tilrettelegging for bruk av utmark og med henhold til tålegrenser.
- Øvre grense for bebyggelse opprettholdes.
- Varme senger gir mer verdiskaping enn kalde senger, og bør derfor ha et sterkere fokus. Basert på erfaringer som fremkommer i intervjuene, bør det fortrinnsvis brukes frivillige ordninger fremfor utleieplikt.
- Videreutvikle handelstilbudet med sikte på økt lokal omsetning og medfølgende sysselsettingseffekter. Utvikling av handelssentrene for å stimulere til økt lokal handel og redusere handelslekkasjer.
- Sommertilbudet bør utvikles med sikte på å bli helårsdestinasjoner, noe som også vil legge til rette for helårsstillinger fremfor tilreisende sesongarbeidere.
- Kommunene må samordne fritidsboligsatsingen slik at summen av tiltak ikke blir for høy. Dette gjelder særlig i området Norefjell og opp til FV 287 området som har høy belastning og hvor det planlegges fortsatt stor utbygging.

1 INNLEDNING

Buskerud fylkeskommune ønsker en konsekvensutredning i forbindelse med arbeidet med en regional plan for Norefjell og Reinsjøfjell. Formålet med den regionale planen er å komme frem til en langsiktig og helhetlig strategi for bruk av fjellområdene.

Fylkeskommunen ønsker gjennom helhetlige vurderinger å ivareta ulike interesser blant annet når det gjelder villreinbestanden, lokal nærings- og samfunnsutvikling og friluftsliv. Fylkeskommunen uttrykker at sambruk og sameksistens mellom disse gruppene synes særlig viktig i dette fjellområdet. Denne konsekvensutredningen omfatter lokal nærings- og samfunnsutvikling og friluftsliv, og kommer i tillegg til en utredning om forvaltning av villreinen i området.

Utbygging av fritidsboliger og annen reiselivsnæring er en viktig strategi til økonomisk utvikling i de fem kommunene. Imidlertid kan økt ferdsel og aktivitet i villreinens leveområder være uheldig for villreinens habitat, samtidig som fjellområdet er populære lokaliteter for utbygging av fritidsboliger.

Planarbeidet – Regional plan for Norefjell og Reinsjøfjell - har som ett mål 'å bidra til lokalsamfunns- og næringsutvikling'. Konsekvensutredningen skal inngå som et kunnskapsgrunnlag for planarbeidet, og belyse konsekvenser av videre utvikling av reiselivsnæring og fritidsboligbygging. Konsekvensutredningen skal vurdere konsekvenser for fjellområdets attraksjonskraft, og dermed for verdiskapingspotensial. Utredningen skal også peke på gode løsninger for langsiktig verdiskaping i området.

De overordnede spørsmålene som skal belyses er knyttet til:

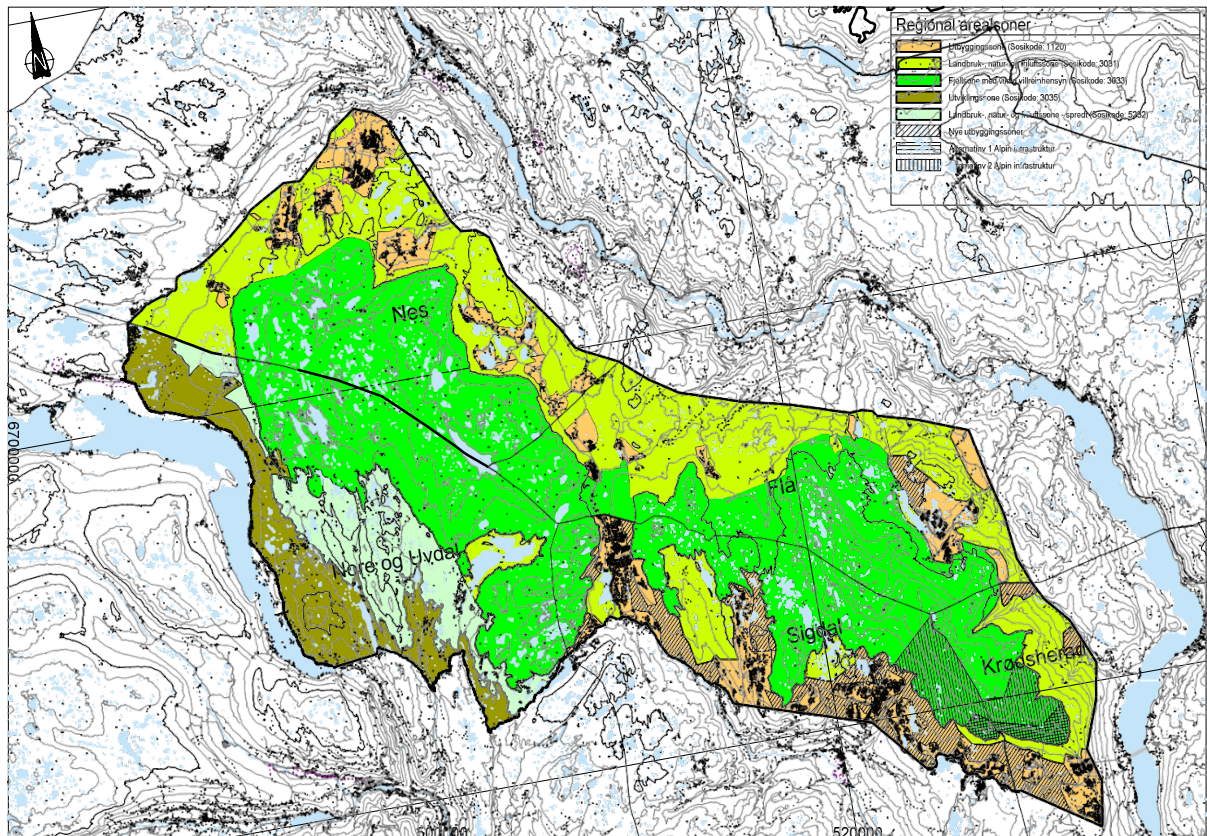
- På hvilken måte kan videre utvikling av reiselivsnæring og fritidsboliger påvirke planområdets attraktivitet på lang sikt (tåleevne)?
- I hvilken grad og på hvilke betingelser kan videre utvikling av reiselivsnæring fritidsboliger utvikle og støtte opp om lokal verdiskaping og næringsutvikling (lokal verdiskaping)?
- I hvilken grad og på hvilke betingelser kan videre utvikling av reiselivsnæring og fritidsboliger støtte opp om eksisterende bosetting og sysselsetting (attraktivitet som bosted)?

I arbeidet med regional plan for Norefjell-Reinsjøfjell legger Buskerud fylkeskommune til rette for en strategisk, langsiktig utvikling av området. Området er et attraktivt reiselivsområde med tilrettelagt reiselivsatsning rettet mot helårsturisme. Områdets nærhet til Osloområdet har også bidratt til en kraftig utvikling av fritidsboligturismen i særlig den sørvestre delen, men det er også områder i resten av regionen med ustrakt

fritidsboligbygging og overnattingskapasitet i form av hoteller mv. Regionens villreinstamme legger samtidig begrensninger på hvordan den fremtidige utviklingen bør gjennomføres.

Planområdet (se figur 1) omfatter i dag ca. 6 800 fritidsboliger og et betydelig antall varme senger i Krødsherad. Antall kommersielle gjestedøgn i Midt fylket (kommunene Sigdal, Krødsherad og Modum) var i 2018 i overkant av 150 000 (statistikknett.no). Det er vinteren som er hovedsesong, men man har også en god del trafikk sommerstid. Det alt vesentlige av den kommersielle trafikken foregår utenfor planområdet. For fritidsboliger er eksisterende tomtereserve pr. 2018 på ca. 8 000 enheter i de aktuelle kommunene, det omfatter både regulerte områder og reserver som er avsatt i arealplan. I tillegg har Krødsherad planer for ytterligere vekst i antall varme senger. Fritidsbebyggelsen er i dag konsentrert til områder med omfattende utbygging i Sigdal og Nes, og delvis i Krødsherad og Flå. Utvidelser/utbygging er framfor alt planlagt i tilknytning til alpinanleggene både i Sigdal og Krødsherad. Dominerende reiselivsstruktur er knyttet til fritidsboliger, framfor alt i tilknytning til større eller mindre alpinanlegg.

Figur 1: Kart over regionen med arealsoner



Kilde: Buskerud Fylkeskommune

2 SENTRALE BEGREPER OG TILNÆRMINGER

Med grunnlag i de overordnede spørsmålene i pkt. 1, legger vi hovedvekten på de konsekvenser man kan regne med som følge av utbygging av fritidsboliger, men for de områdene hvor det er aktuelt tar vi også med kommersielle bedrifter. Fritidsboliger kan ha innflytelse på lokaløkonomien på flere måter. Vi velger å ta utgangspunkt i en systematisering av mulige virkninger i tre hovedgrupper basert på problemstillingene, og med utgangspunkt i disse drøfte hvilke konsekvenser en videre utbygging kan ha og hvilke forhold som påvirker konsekvensutfallet.

1. *Kommunaløkonomiske virkninger*, dvs. virkninger direkte på den kommunale økonomien, og som gir direkte uttelling i kommunekassa, enten på pluss- eller minussiden. Dette omfatter blant annet eiendomsskatt, som er den mest åpenbare potensielle effekten på pluss-siden, men inkluderer også utbygging av infrastruktur (veg, vann, avløp, løyper, stier, bredbånd, etc.) og kommunale tjenestetilbud innenfor bl.a. omsorg og sikkerhet.
2. *Lokaløkonomiske virkninger*, dvs. virkninger som i første rekke kommer som resultat av at det bringes nye penger inn i området, og som viser seg på kort sikt. Mest fokus har her vært rettet mot hvor mange penger fritidsbefolkningen legger igjen i sin fritidsboligkommune i forbindelse med bygging og bruk og eie av fritidsboligen. Utbyggingstakt, standard og lokalisering og bredde i lokalt service- og aktivitetstilbud er faktorer som har betydning for disse virkningene.
3. *Nærings- og bygdeutvikling*, som f.eks. reisemålsutvikling, grunneiersamarbeid, utvikling av varer/tjenester rettet spesielt mot fritidsboligsegmentet, samarbeid mellom lokale næringsaktører, osv. (virkninger som kan komme på lang sikt). Dette omfatter bevisste satsinger på næringsutvikling, hvor fritidsboligeiere enten utgjør en viktig kundegruppe, at fritidsboligeierne kan engasjere seg lokalt på ulike måter, eller at de private fritidsboligene kan utgjøre en del av infrastrukturen i en mer omfattende reisemålsutvikling.

Denne utredningen vil fokusere på lokaløkonomiske virkninger og nærings- og bygdeutvikling, samt belyse forhold knyttet til attraktivitet. Økt fritidsboligbygging vil påvirke både inntektssiden og kostnadssiden i kommuneregnskapet. men dette er ikke gjenstand for analyse i denne utredningen. Hvilke og hvor store disse lokaløkonomiske og næringsmessige virkningene vil kunne bli, henger sammen med hvordan fritidsboligene planlegges og bygges primært ut fra tre forhold:

1. Lokalisering, i mikro- og makro (avstand til hjemstedet, til butikker og handelssentre eller den interne lokaliseringen i feltene)

2. Organisering av arbeid i utbyggingsperioden, og drift og vedlikehold av arealer og anlegg etterpå
3. Standard, dvs. dels standardnivå på de enkelte fritidsboliger, men også i feltet, på infrastruktur som veger, bredbånd, mv. og på aktivitets- og opplevelsestilbud i nærheten av fritidsboligene (destinasjonen)

En vurdering av tåleevne for områdene må ligge til grunn når en skal vurdere virkningene og forholdene som påvirker disse. Virkningene og forhold som påvirker kan presenteres i følgende matrise:

Tabell 1: Økonomiske virkninger av fritidsboligbygging og forhold som påvirker virkningene

'Påvirker'	Lokalisering: (avstand til hjem, senter og rekreasjon /aktivitetsområder, osv)	Organisering: (av utbyggingen, entreprenørvalg, drift og vedlikeholdsansvar, osv.)	Standard: (vegtilgjengelighet, strøm, vann/avløp/renovasjon, bredbånd, annen infra)
Kommunaløkonomiske	VAR, beredskap	VA utbygging og drift, vegvedlikehold/brøyting, utbyggingsavtaler, rekkefølgebestemmelser	Eiendomsskatt, VAR, helse-pleie-omsorg,
Lokaløkonomiske: (virkninger som kommer på kort sikt)	Avstand senter, lokalt handelstilbud/tettstedshierarki	Utbyggingstakt, ferdighus/snekkeroppsatt, total-/del-entreprise, lokal næringsstruktur	Bruksfrekvens, lokal tilgjengelighet (bil)
Nærings-/bygdeutvikling: (virkninger som kan komme på lang sikt)	Aktivitets-/turisttilbud, lokale tilbud (vaktmester, ved, brøyting, ol.), løypekjøring, antall enheter, 'pendling til byen'	Grunneierlag, fellesløsninger utbygging/ arrondering, nærings samarbeid	Bruksfrekvens, antall enheter, 'pendling til byen', hytteeiernes involvering i lokalt utviklingsarbeid

Kilde: Lerefald og Ericsson 2019. Hyttebruksundersøkelse Rollag kommune

2.1 Attraksjonskraft

Regional attraksjonskraft, i betydningen evne til å tiltrekke seg nye innbyggere, arbeidskraft og besøkende, har blitt stadig viktigere de siste årene. Tradisjonell næringsutvikling, hvor hovedfokus er på å øke antall arbeidsplasser, er ikke lenger tilstrekkelig for å fremstå som attraktiv. Derimot blir stedsutvikling viktigere, slik at en kan øke stedets attraktivitet både som etableringssted for næringsvirksomhet og som bosteder for potensielle innflyttere. De regionene som klarer å utvikle seg på begge disse områdene, vil sannsynligvis også være de regionene som vil oppleve størst vekst i framtida. Regional attraktivitet har som hensikt å analysere og operasjonalisere norske regioners attraksjonskraft. Målsettingen er å komme nærmere en kunnskapsbasert forståelse av hvilke drivkrefter som påvirker norske regioners attraksjonskraft, spesielt i betydningen av regioners evne til å trekke til seg innbyggere (Storm 2010).

To begrep som blir brukt i litteraturen er «steds kvalitet» (*amenities*) og «livskvalitet». Disse begrepene har ingen klar definisjon, og blir ofte brukt om hverandre. Clark et al. (2002) beskriver «steds kvalitet» som et ikke-produisert offentlig gode som ikke har en tydelig pris,

som for eksempel vær. I praksis har tidligere empiriske studier inkludert enkelte offentlige tjenester som utdanning og sikkerhet. Andre har et bredere bruk av begrepet, som inkluderer både frie goder så vel som ulike private goder. Stedskvalitet er stedspesifikke goder og tjenester som gjør noen steder attraktive å bo. Stedskvalitet påvirker livskvalitet (Mulligan 2009). Wall (1999) bruker stedskvalitet om alle aspekter ved livsstandard utenom inntekt og arbeid, og definerer livskvalitet som den totale nytten av alle *amenities*. Såkalte *disamenities* (ulempner) kan bidra til en forringelse av attraksjonskraft, f.eks. kan en fortetting av fritidsboliger, noe som mange kommuner ønsker for å effektivisere infrastruktur kostnader, føre til at attraksjonen for forbrukere minker.

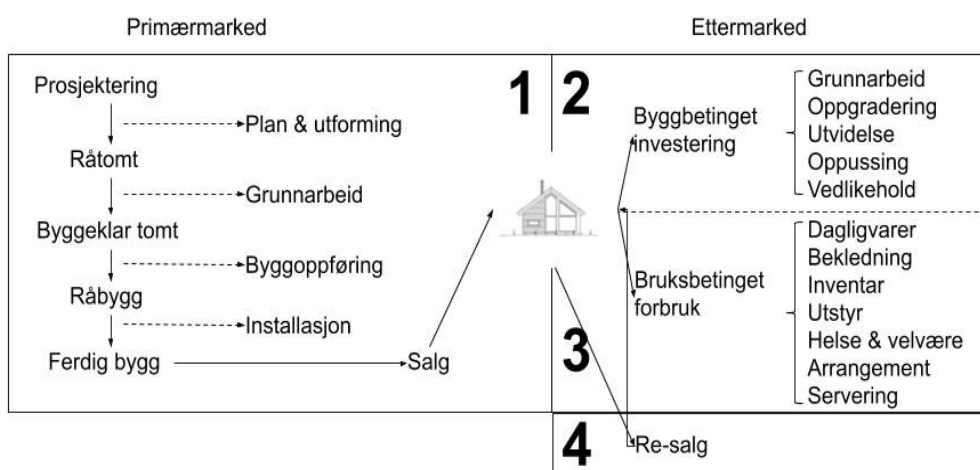
2.2 Verdiskaping

Verdiskaping i et bredt perspektiv omhandler (Baadsvik og Daugstad 2003):

1. Skapning av økonomiske verdier, gjennom bruk av ressurser for produksjon av varer og tjenester der økonomisk gevinst kan måles. Under dette punktet bør en skille mellom - Direkte verdiskaping, knyttet til f.eks. bygging av fritidsboliger, - Indirekte verdiskaping, knyttet til produksjon av andre varer og tjenester, hva vi kan kalle økonomiske ringvirkninger.
2. Verdiskaping av miljøet, gjennom forvaltning av ressursen i tråd med miljøsiktemål. Det dreier seg om vern, pleie og skjøtsel av naturen spesielt i en situasjon hvor naturopplevelser angis å være særs viktig for fritidsboligbefolkningen. Denne type verdiskaping kan i sin tur danne grunnlag for økonomisk verdiskaping.
3. Immateriell verdiskaping som omhandler aktivering av ulike verdier for mennesker; her snakker vi om et verdibegrep som er vanskelig målbart i økonomisk forstand. Det kan for eksempel være en positiv stedsutvikling og levende lokalsamfunn.

Pkt. 2 og 3 er knyttet til attraktivitet som påvirker motivasjonen til hytteetablerere og kommunens interesse å fremstå som attraktivt. Verdiskaping knyttet til fritidsboligutvikling og -bruk i perifere kommuner er i stor grad et mål på den økonomiske utviklingen. Verdiskaping er definert som summen av lønnsutgifter og profitt / overskudd. Økonomisk verdiskaping som kan henføres til fritidsboligutvikling og -bruk er illustrert i figuren under:

Figur 2: Utvikling og bruk av fritidsboliger; markeder hvor verdiskaping skjer.



Kilde: Østlandsforskning

Fritidsboligbetinget verdiskaping kan deles i et primærmarked som er knyttet til utvikling av selve fritidsboligen, og et ettermarked som er knyttet til oppgradering / utvidelse / vedlikehold av bygningsmassen (2) på den ene siden, og bruksbetinget forbruk på den annen side (3). I tillegg skaper re-salg (4) et annenhånds omsetingsmarked. Disse 4 markedssegmentene kan i varierende grad være integrert i den lokale / regionale økonomien. Deres betydning for den lokale / regionale økonomien vil både være avhengig av volum og grad av integrering i økonomien. Segment 1 vil særlig omfatte bygg- og anlegg. I hvilket omfang disse markedene har lokal betydning er avhengig av lokal tilhørighet for det næringslivet som betjener dem. Dersom disse stort sett kommer utenfra en kommune og bringer med seg både varer og tjenesteførere til utbyggingsprosjekter vil verdiskapingen ikke skje i det lokale markedet. Dersom varer eller tjenester eller begge hentes fra lokale aktører, vil verdiskapingen nettopp skje i det lokale markedet. Så finnes det flere mellomvarianter her. 2 og 3 er verdiskaping i ettermarkedet – det vil si knyttet til bruk av fritidsboligene. Hvorvidt denne verdiskapingen skjer i det lokale markedet er igjen avhengig av tilstedeværelsen av lokale aktører. For 2 innenfor bygg og anlegg, for 3 varehandel og personrettet tjenesteyting, for 4 typisk eiendomsmeglerbransjen. 1 til 4 er å oppfatte som direkte virkninger av fritidsboligsegmentet.

Nå er markedet knyttet til reiseliv større enn kun fritidsboligsegmentet; utvikling og bruk. Markedene som er omfattet i figur 2 skiller ikke mellom varme og kalde senger; dvs. i hvilken utstrekning fritidsboliger er regulert som næring (dvs. med utleieklausul) eller ikke; og heller ikke i hvilket omfang bruk er rutet gjennom delingsøkonomien (som Airbnb). Men allikevel, reiseliv omfatter mer enn fritidsboligsegmentet. Det er igjen avhengig av hva slags type reiselivsdestinasjon – om noen – et lokalsamfunn representerer. Et lokalsamfunn kan være en betydelig reiselivsdestinasjon, i kraft av for eksempel å være en viktig alpindestinasjon (som Hemsedal, Myrkdalen, Hafjell) eller skidestinasjon (som Ringsakerfjellet og Sjusjøen).

I tillegg kommer de såkalte ringvirkningene – som vi da definerer som hva lønn og profitt skapt i fritidsboligutvikling og -bruk og i reiselivet for øvrig brukes til av de som har tatt del i verdiskapingen. Det er lite trolig at det er ringvirkninger der det ikke er virkninger – så uansett vil virkninger være mest sentralt å kartlegge. Det er også virkninger som best avspeiler attraksjonskraft som et område har.

3 METODISK TILNÆRMING

Rammene for konsekvensutredningen, både hva gjelder kroner og ikke minst tid, gir begrensninger i forhold til hva som er mulig å gjennomføre. Vi har i forbindelse med prosjektet gjennomført intervjuer med sentrale aktører, i tillegg har vi hentet data fra brukerundersøkelser fra andre steder, samt tidligere undersøkelser fra dette fjellområdet. I det følgende gir vi en kort redegjørelse for mulige tilnærminger for å svare opp problemstillingene fra utlysningen. For hver problemstilling gis en oppsummering av hva vi konkret legger opp til å gjøre innenfor rammene av konsekvensutredningen.

3.1 Fjellområdenes tåleevne

- Hva planområdet tåler av bruk uten at en får «overturisme» slik at det forringer opplevelseskvaliteten for brukerne (fritidsboligeiere, gjester i kommersielle senger samt lokalbefolkning og andre dagsturister).

Hva som er overturisme i den grad at det forringer opplevelseskvaliteten er avhengig av det enkelte gjesteselement: noen ganger er mange bruker et pluss for opplevelseskvaliteten (f.eks. på afterski), mens andre ganger kan bare få turister/brukere/anlegg være forstyrrende (uberørte fjellsider vs. opplyste alpinanlegg og fritidsboligbyer). Dette vil være subjektive vurderinger og avhenge av brukersegmentet. I dette prosjektet må brukerne identifiseres ut fra tidligere undersøkelser som innebærer at dagsturister, gjester i kommersielle senger og lokalbefolkningen ikke kan integreres i analysen. Vi har gjennomført intervjuer med ledere for hyttevelforeninger, representanter fra hotellnæringen og destinasjon-/ turistkontor og med planleggere fra alle berørte kommuner. Tidligere undersøkelser og intervjuer med planavdelinger i kommunene kan gi oss noen vurderinger fra lokalbefolkningen uten at vi kan gi et gjennomsnittsbilde av dette. Denne tilnærmingen vil også kunne gi svar på spørsmål:

- Er det spesielle områder og/ eller sesonger der det særlig er fare for at det blir for mange brukere på samme tid og i tilfelle hvilke områder/ sesonger det gjelder?
- Er det noen brukergrupper (fritidsboligeiere, gjester i kommersielle senger samt lokalbefolkning og andre dagsturister) som særlig vil oppleve økt bruk som negativt?

Eksisterende planer, fritidsboliger og aktivitetsanlegg, infrastrukturkapasitet vurderes med grunnlag i kartleggingen av dagens struktur av kommersielle overnattingsbedrifter og fritidsboliger. Sammenstilling av eksisterende fritidsboliger og vedtatte planer for utbygging av fritidsboliger i kart, sammen med aktivitetsanlegg vil kunne gi et godt utgangspunkt for å

drøfte tåleevne og hvor det er størst risiko for evt. konsekvenser. For å diskutere påvirkninger på tomtepriser/fritidsboligpriser og opplevd attraksjonskraft har vi innhentet informasjon gjennom intervjuer med eiendomsmeglere og -utviklere.

Når det gjelder andre kritiske faktorer for å sikre fjellområdenes attraksjonskraft har vi også gjennomført intervjuer med kommunale planavdelinger/ -forvaltning med sikte på å få innspill til identifisering av andre kritiske faktorer for å sikre fjellområdenes attraksjonskraft, slik som tilrettelegging, kanalisering, fellesgodeløsninger mm. Dette er viktig som grunnlag for områdets evne til å utvikle verdiskaping på lang sikt (se oversikt over rapporter i vedlegg). Det er gjennomført 11 intervjuer til sammen.

Tåleevne kan også måles i 'tekniske anlegg': Hva tåler infrastruktur av antall biler (i påska), vannforsyning, osv. Kommunene kan sitte på enkelte data som kan belyse dette, men antar det vil være krevende å fremskaffe data og kan neppe gjennomføres innenfor rammen av dette prosjektet.

3.2 Lokal verdiskaping

I oppdragsbeskrivelsen fremgår det også at oppdragsgiver ønsker svar på følgende spørsmål:

- Hva er generelt viktige faktorer for å få til lokal verdiskaping på fjelldestinasjoner?
- Hva er generelt viktig for å få til mest mulig helårig etterspørsel?
- Er det noen av de planlagte utviklings-/utbyggingstiltak i utredningsområdet som har særlig effekter (positive eller negative) for fjellets attraksjonskraft og dermed den langsiktige lokale verdiskapingen?

Disse spørsmålene drøftes med utgangspunkt i matrisen (jfr. innledningen) og tidligere gjennomførte analyser og utredninger gjennomført bl.a. av Østlandsforskning, samt kartlagt områdestruktur og -situasjon på basis av intervjuene og brukerundersøkelser.

4 REISELIV OG BEFOLKNING

I dette kapitlet drøfter vi reiselivsutviklingen i planområdet med vekt på utviklingen i fritidsboligsegmentet. Vi tallfester også befolkningsutviklingen de senere årene og inkluderer fritidsbefolkningen i regnestykket relatert til potensialet som ligger i utviklingsplanene da dette kan ha betydning for attraksjonskraften i denne fjellregionen. Kapitlet avsluttes med en kort betraktning av fritidsboligbruken.

4.1 Fritidsboliger og reiseliv i området

Det har skjedd en stor utbygging av fritidsboliger og utvikling av reiseliv rundt Norefjell og Reinsjøfjell i etterkrigstiden. Men kommunene har til dels utviklet ulik profil på områdene. Oppsummert er situasjonen slik (referert fra utkast til regionplan):

Nes kommune:

Nes har de siste årene utviklet store fritidsboligområder ved Natten og Tronrudmarka. I 2018 hadde Nes kommune drøyt 1 600 etablerte fritidsboliger i planområdet. I vedtatte reguleringsplaner er det godkjent ytterligere 1 740 tomter.

Vedtatt kommuneplan har også godkjente byggeområder som ikke er regulert. Disse områdene muliggjør anslagsvis 1 200 nye tomter.

Flå kommune:

Flå har omfattende utbygging på Høgevarde ved Gulsviksetrene og Fyrisjø. Kommunen har også både fritidsboliger og tomtereserver ved Flenten, som ligger tett på villreintrekket over Flatvollen.

Kommunen hadde i 2018 i dette planområdet knapt 900 fritidsboliger, men har drøyt 1 530 ferdig regulerte ubebygde tomter.

For godkjente, ikke regulerte, utbyggingsområder i kommuneplan anslås mulighet for ca. 250 nye fritidsboligtomter.

Kommunen ønsker å videreutvikle områdene ved Fyrisjø mot Vollsetrene.

Krødsherad kommune:

Krødsherad har en arealmessig liten del av Norefjellplataet, men er likevel den delen som er mest utviklet i forhold til reiseliv. Kommunen har relativt få fritidsboliger i planområdet (drøyt 400), men et stort hotell på Bøseter. Det anslås at kommunen i dag har 7 500 senger (både kalde og varme) som knytter seg opp mot Norefjell. Dette tilsvarer nærmere 1 900 fritidsboliger. Alpinanlegget er relativt stort med over 1 000 m fall, og kommunen

ønsker videre utvikling av dette. Kommunen definerer gjennom sin kommuneplanprosess en målsetning om å nå 20 000 senger (tilsvarende ca. 5 000 fritidsboliger), fordelt på 50 prosent varme og 50 prosent kalde senger. De planlegger en utbygging i baser med høy intensitet og lavt fotavtrykk.

Sigdal kommune:

Sigdal er en stor fritidsboligkommune, med mange etablerte fritidsboliger og fortsatt mange ledige tomter. Kommunen ønsker flere fritidsboligtomter og fritidseiendommer med utleie.

I planområdet finnes i dag drøyt 3 100 fritidsboliger og ca. 1 200 regulerte ikke bebygde tomter. Kommuneplanens utbyggingsområder som ikke er regulert muliggjør anslagsvis ytterligere 1 000 tomter.

I pågående kommunedelplan for Tempelseter og Djupsjøområdet drøftes mulighetene for alpinanlegg/ skianlegg og drøyt 4 000 nye boenheter.

Nore og Uvdal:

Nore og Uvdal har store arealer innenfor planområdet, men har så langt planlagt relativt få fritidsboliger i denne delen av kommunen. Kommunen anslår at de har knapt 800 fritidsboliger og 50 ubebygde tomter i planområdet. Videre ligger det mulighet for ytterligere anslagsvis 320 tomter i henhold til vedtatt kommunedelplan. Kommunen ønsker muligheter til å utvikle områdene videre, men i et forsiktig omfang.

Oppsummert for kommunene

Tabellen viser at Sigdal kommune er den største fritidsboligkommunen i totalt antall og i planområdet. Det er også svært mange fritidsboliger som er tatt i bruk i perioden 2000-2018. I Nore og Uvdal ligger de fleste fritidsboligene utenfor planområdet.

I tillegg til oversikten over nye fritidsboliger kommer rundt 30 000 registrerte oppgraderinger i samme tidsrom. Det handler om tilbygg, standardhevinger mm. som er viktige for det lokale næringslivet. Når alle potensielle utbygginger er foretatt vil det innebære en nesten doubling av kapasiteten i fremtiden (Tabell 2).

Tabell 2: Antall fritidsboliger (bygg type 161), 2000 til og med april 2019.

Kommune	Registrert igangsatt	Tatt i bruk	Totalt antall fritidsboliger	I planområdet 2018	Potensial (Regulert og uregulert)
FLÅ	765	765	1 976	900	1 780
KRØDSHERAD	164	164	1 571	400	5 000 ¹
NES	812	812	3 474	1 600	2 940
NORE OG UVDAL	604	604	3 958	800	370
SIGDAL	1 114	1 114	4 943	3 100	4 700 ²
Totalt	3 459	3 459	15 922	6 800	14 790

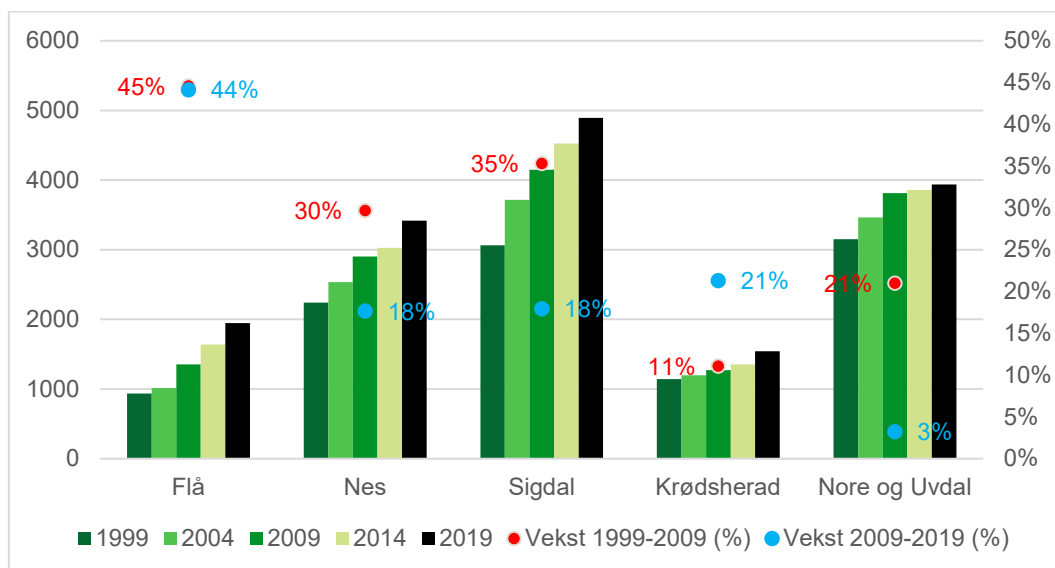
Kilde: GAP, Buskerud fylkeskommune, bearbejdet av Østlandsforskning

Fritidsboligstatistikken til SSB/GAP viser antall bygninger, og bygninger med flere enheter regnes som en bygning. For de kommunene hvor det er bygget bygninger med flere enheter som bl.a. er gjort i ganske stor utstrekning på Norefjell, vil statistikken vise et lavere antall fritidsboliger enn det som faktisk er i kommunen. Pr i dag er det ca. 4 400 enheter i de tre kommunene Krødsherad, Sigdal og Flå, mens det i Nes og Nore og Uvdal er omlag 2 400. Gitt våre anslag for omregning av senger til fritidsboliger i Tabell 2, innebærer dette en økning i antallet fritidsboliger i Krødsherad, Sigdal og Flå på om lag 300 prosent, eller fire ganger så mange enheter som i dag om regulerte og uregulerte arealer utnyttes. For Nes og Nore og Uvdal er det tilsvarende en økning på om lag 140 prosent. Samlet innebærer denne «planlagte» veksten en betydelig økning, særlig for områdene i Krødsherad, Sigdal og Flå. I Nes er veksten mindre, men området har i utgangspunktet et stort antall fritidsboliger. For å sikre områdets attraktivitet er det avgjørende at infrastruktur og tilbud, bl.a. knyttet til friluftaktiviteter tilpasses omfang og evt. vekst i brukere av området.

Figur nedenfor viser utviklingen i antall fritidsboliger i kommunene. Økningen i antallet fritidsboliger er størst i Sigdal som i perioden fra 1999 til 2019 økte med 1 827 bygninger, mens Krødsherad kommune har lavest nominell økning med 398 bygninger. For sistnevnte er det en undervurdering pga. at bygninger med flere enheter teller som en. Den prosentvise veksten i antallet fritidsbygninger er størst i Flå kommune om en ser på hele perioden under ett, og på hver av de to 10-årige delperiodene. Kommunen har økt byggingen av antallet enheter fra 2007 noe som medfører at de har høyest vekst av de fem kommunene. Samtidig er det den kommunen med færrest bygninger i 1999. Nore og Uvdal hadde i overkant av 3 000 fritidsbygninger i 1999, og det er bygd nesten 1 000 bygninger de siste 20 årene. Oversikten viser at det er bygd lite de siste 10 årene, men for denne kommunen har byggingen tatt seg opp fra 2015. Samlet sett viser figuren at det er bygd et betydelig antall fritidsbygg i regionen, noe kartet lengre ned også illustrerer. Det er interessant at veksten i Nes, Sigdal og Nore og Uvdal er lavere de siste 10 år mot foregående 10 år.

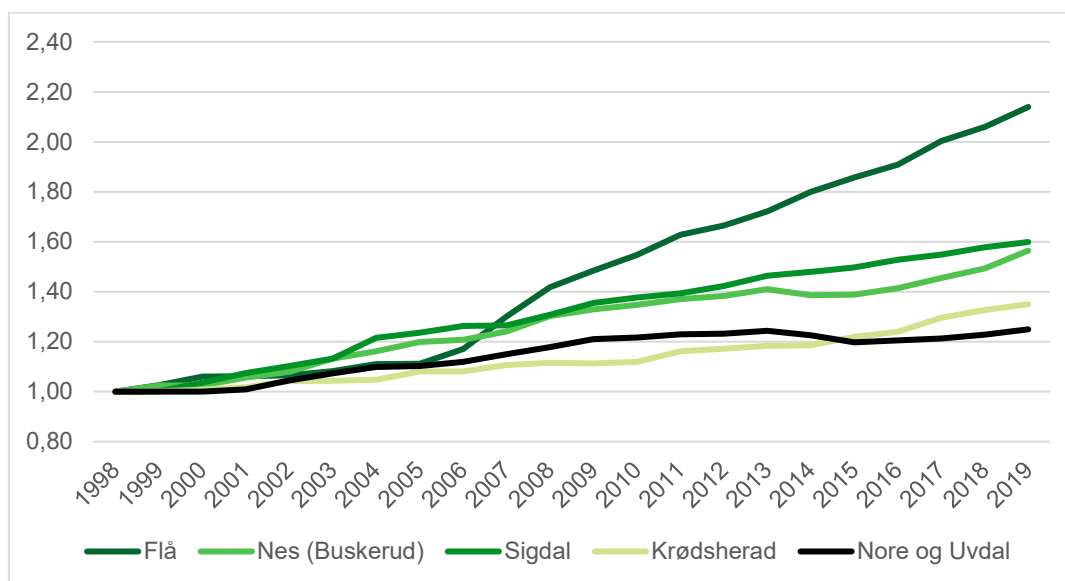
¹ Omregnet fra antall senger.

² Omregnet fra 4 000 boenheter til fritidsbolig, men mer kompakt som utbyggingsform (2 500 fritidsboliger).

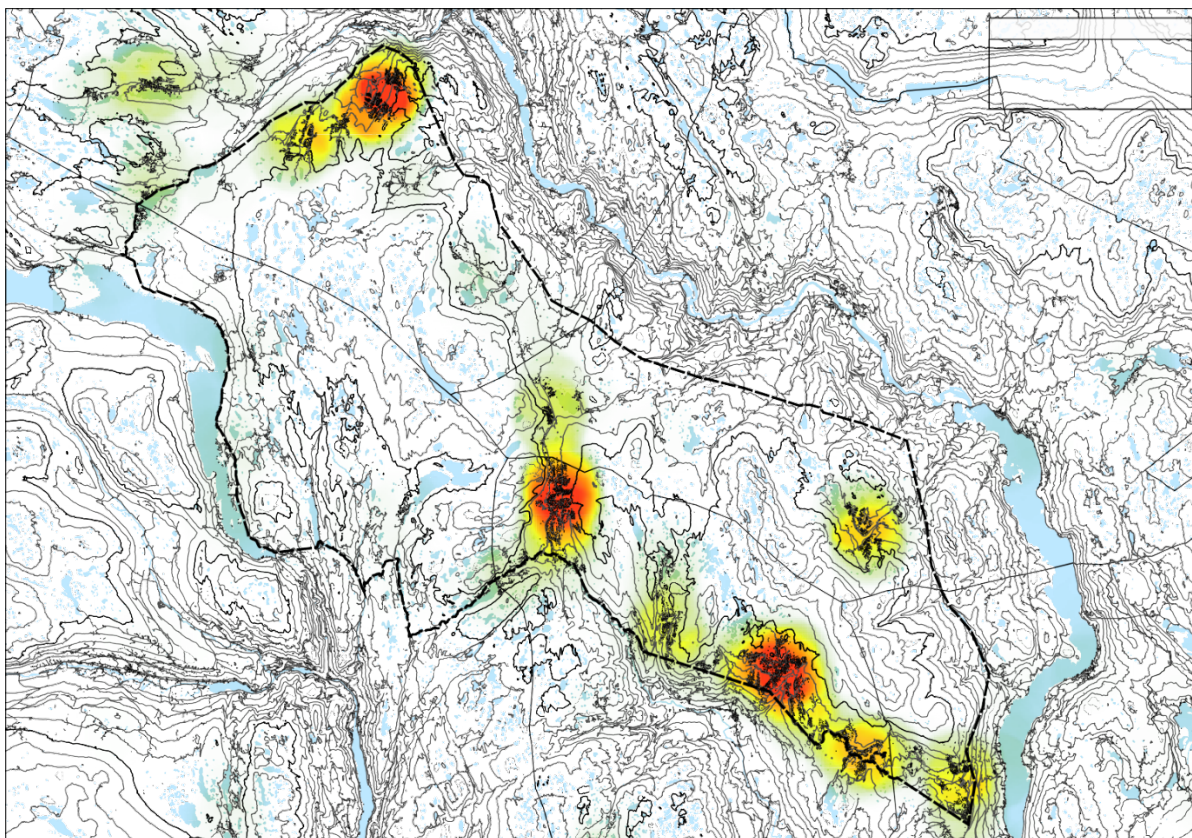
Figur 3: Utviklingen i antall fritidsboliger 1999-2019.

Kilde: SSB, bearbejdet av Østlandsforskning

Figuren nedenfor viser den relative utviklingen i antall fritidshus i kommunen i perioden 1998 – 2019. Av kommunene er det Flå som har den kraftigste økningen i perioden mens Nore og Uvdal har lavest vekst. Det er verd å merke seg at disse tallene teller antallet bygg, slik at leilighetsbygg teller som en, ikke som antallet fritidsenheter.

Figur 4: Relativ utvikling i antall fritidsboliger i kommunene. 1999 - 2019.

Kilde: SSB, bearbejdet av Østlandsforskning

Figur 5: Fritidsboligtetthet i planområdet

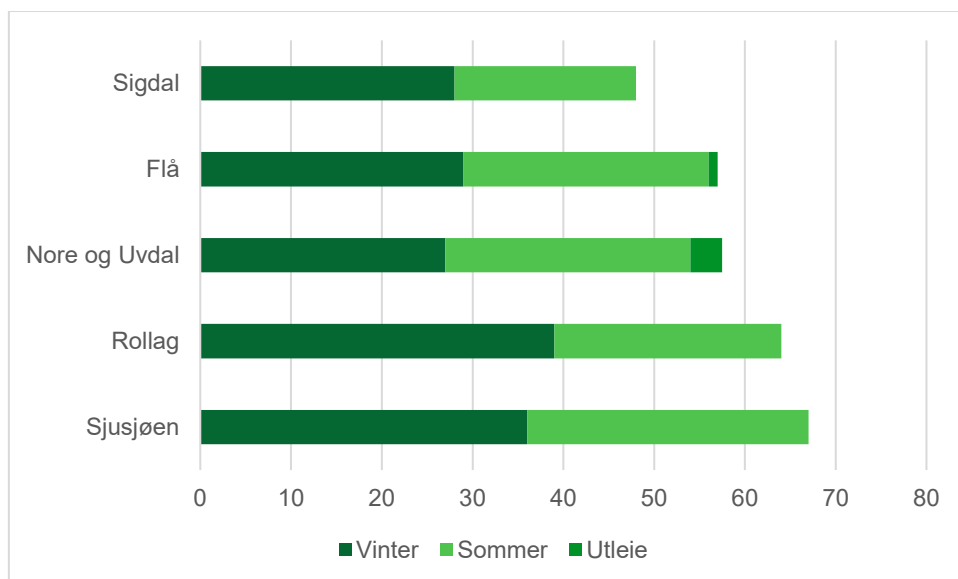
Kilde: Buskerud Fylkeskommune

4.2 Bruksdøgn

For å få belyst potensialet for verdiskaping fra fritidsboligene må vi se nærmere på bruken av fritidsboligene og deres handelsmønster. Utredningene vi har tilgang til er fra ulike studier og er gjort i ulike år (se referanseliste), samt dekker kun tre av fem kommunene i planområdet. Vi har derfor i tillegg valgt å ta med undersøkelser fra nabokommunen Rollag og fra Sjusjøen som ligger i Ringsaker kommune i Hedmark. Det er også benyttet litt ulik definisjon på hvilke måneder som er hhv vinter og sommermåneder. I Rollag og Nore og Uvdal er vintersesongen som oktober – mars, mens i Flå er den desember – mai. I Sigdalundersøkelsen er det uklart hva hvilke måneder som inngår i hhv. vinter og sommerperiodene.

Tabellen nedenfor viser at fritidsboligene i området er i bruk rundt 50 dager eller mer i året³. Gjennomgående er brukstiden høyere på vinteren enn sommeren. I to av undersøkelsene er det også kartlagt hvor mye fritidsboligene er leid ut, og tabellen viser at den samlede utleien utgjør en liten andel av fritidsboligenes bruk. Det er de som eier fritidsboligene som står for hovedparten av bruken.

³ Bruksdøgn er basert på data fra spørreundersøkelser.

Figur 6: Antall bruksdøgn fritidsbolig sommer og vinter per år.

Kilde: Norsk Turistutvikling (2015 og 2017), Velvin (2013), Lerefald og Ericsson (2019), Ericsson og Flognfeldt (2018)

Tallene for Sigdal skiller seg fra de øvrige undersøkelsene med noe lavere bruksdøgn⁴. En av årsakene til dette er at denne undersøkelsen oppgir medianverdier mens de øvrige anvender gjennomsnitt. Ved å bruke gjennomsnitt også for Sigdal ville dette vært høyere enn 48 bruksdøgn.

Bruken av fritidsboligen er også avhengig av hvor tilgjengelig den er både rent fysisk, og hvor funksjonell den er. Bilvei til døren og fullstandardhytter legger bedre til rette for bruk enn dårlig adkomst og utedo. Arnesen og Teigen (2019) har estimert at gjennomsnittlig arealstørrelse og kostnad pr. kvadratmeter i nye fritidsboliger i fjellområder har endret seg betydelig fra århundreskiftet. I 2000 var median fritidsboligen på 75 kvadratmeter og kostet ca. kr 770 000,- (= kr 1 060 000,- i 2018 kr). I 2018 er medianfritidsboligen på 100,2 kvadratmeter og den kostet kr. 2 650 000,-.⁵ Det har vært flere tekniske standardhevinger i denne perioden, og derfor er ikke tallene direkte sammenlignbare. I regneeksempelet er KPI benyttet og det viser at nye fritidsboliger har andre kvaliteter i 2018 enn de hadde i 2000. Arbeidet til Arnesen og Teigen viser også at det er en økning i medianstørrelsen på fritidsboligen hvert år i hele perioden, og en kan stille seg spørsmålet om, og eventuelt når, denne trenden vil flate ut, og eventuelt avta. Arnesen og Teigen påviser også at mediankostnad per kvadratmeter også har økt hvert år i perioden som er analysert (2000 – 2018).

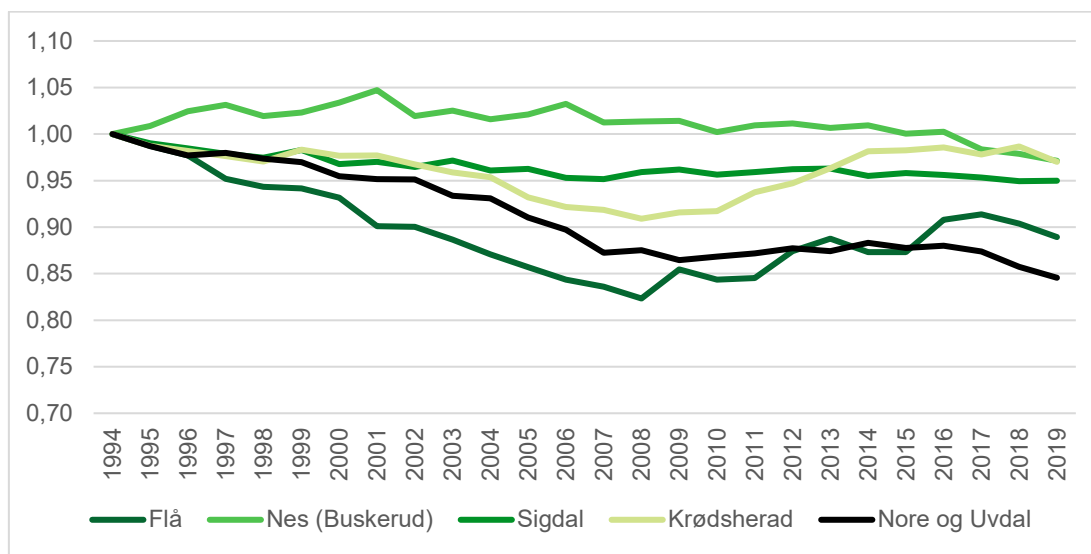
⁴ Rollag har f.eks. 64 bruksdøgn og på Sjusjøen er det 67 bruksdøgn i året.

⁵ Beløpene er i 2018 kroner og KPI er benyttet for å justere prisen fra 2000 til 2018 kroner. Benyttes byggekostnadsindeksen blir kostnaden for fritidsboligen bygd i 2000 kr. 1 060 000,-. Det har vært flere tekniske standardhevinger og derfor er ikke tallene direkte sammenlignbare.

4.3 Bosetting og befolkning

Regional utvikling handler om strukturelle forhold og dynamikken i samfunnet. Med dynamikk menes vekst i befolkningen mens strukturelle forhold er relatert til alderssammensetningen og kjønnsfordelingen. Den 1. januar 2019 var befolkningen i kommunene til sammen 12 544 personer. Dette er en reduksjon i antallet innbyggere på omlag 900 de siste 25 årene. Figuren nedenfor viser den relative utviklingen i folketallet i kommunen i perioden 1994 – 2019.

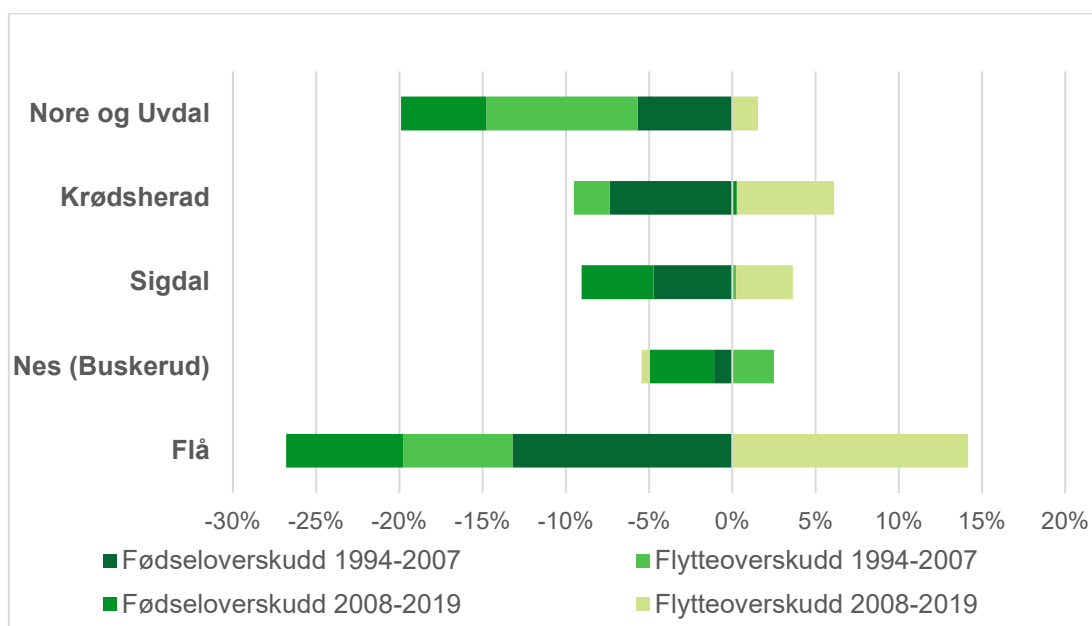
Figur 7: Befolkningsutvikling 1994 – 2019.



Kilde: SSB, bearbejdet av Østlandsforskning

Alle kommunene har i 2019 færre innbyggere enn i 1994, og den største nedgangen har Nore og Uvdal hatt, både i relativ nedgang som er 15 prosent og absolutt nedgang som er 447 personer. Nes kommunes befolkningsutvikling skiller seg fra de fire andre kommunene med en økning av folketallet i perioden frem til 2001, hvor folketallet begynte å gå ned. Figuren viser ellers at folketallet i Sigdal synes å ha stabilisert seg fra rundt 2008. En stabiliserende tendens fra 2008 synes også å gjelde Nore og Uvdal, men her inntreer en negativ trend fra 2016. Vi ser ellers at Krødsherad snur fra folketallsnedgang til vekst fra 2008, og i Nore og Uvdal synes det å skifte til en negativ trend fra 2017.

Endringen i befolkningsutviklingen kan brytes ned i netto fødsler og netto flytting i perioden. Figuren nedenfor viser fødsels og flytteoverskuddet i perioden fra 1. januar 1994 – 31. desember 2007 og 1. januar 2008 – 1. januar 2019. Det var netto tilflytting i alle kommunene i perioden 2008 – 2018 med unntak av Nes som har netto utflytting i denne perioden på 1 prosent. Nes har den største tilflyttingen i perioden 1999 – 2007. Alle kommunene har netto fødselsunderskudd i begge periodene med unntak av Krødsherad som har et mindre fødselsoverskudd i perioden 2008 – 2018.

Figur 8: Befolkningsutvikling 1994-2007 og 2008– 2019 fordelt på fødsel og flytteoverskudd.

Kilde: SSB, bearbejdet av Østlandsforskning

Det er en nær sammenheng mellom sysselsetting og befolkning og det er derfor naturlig å se nærmere på sysselsettingene i kommunene og utviklingen i arbeidsmarkedet i neste kapittel.

Ser vi på befolkningen i kommunene bør vi også ta med fritidsboligbefolkningen. Det er flere mål som kan brukes for å inkludere fritidsboligbefolkningen.

Et begrep som benyttes er antall årsinnbyggere (se tabell 3). Antall årsinnbyggere beregnes ved å legge sammen antall innbyggere og antall fritidsboligekvivalenter, som igjen beregnes med utgangspunkt i antall fritidsboliger og bruksomfang⁶. Antall årsinnbyggere er et konstruert begrep og brukes for å synliggjøre at kommuner med høyt antall fritidsboliger må påregne en del ekstra utgifter, slik som administrasjon, plan og byggesak, lege og om omsorgstjenester.

Antall årsinnbyggere gir imidlertid et dårlig mål på hvor mange personer som oppholder seg i kommunen til enhver tid. Det er særlig i høytider og ferier det er høy bruk av fritidsboligene. Et anslag for *maksimalt* antall personer i kommunen i perioder kan derfor være å beregne tre personer per fritidsbolig. En slik beregning har svakheter. Den overestimerer antall personer ved at ikke alle fritidsboligene er i bruk på samme tid, men på den annen side vil det i mange fritidsboliger være flere enn tre personer. Beregningen kan derfor kun brukes som en indikator for hva et øvre anslag over antall personer i fritidsboliger i høysesong kan være, sannsynligvis er antallet mindre. Vi mener dog dette

⁶ Årsinnbyggere = antall innbyggere + antall fritidsinnbyggerekvivalenter. Antall fritidsinnbyggerekvivalenter beregnes ved formelen: Antall fritidsboliger * 3 personer/enhet * 30 bruksdager i året/365 dager i året). Gitt informasjonen om bruksdøgn innebærer dette en dobling, dvs. at ca. 2 fritidsboliger = 1 årsinnbygger. Framskrivningen baserer seg på alle tomter for fritidsboliger i planområdet – tatt i bruk og reservene – korrigeret for brukstid. Vi ser her bort fra fritidsboliger som eies av lokale innbyggere.

antallet er interessant som refleksjonsgrunnlag, i forhold til områdets attraksjonskraft og potensialer knyttet til verdiskaping og sysselsetting.

Med dagens antall fritidsboliger vil et maksimaltall for antall personer (i fritidsboligene) være i underkant av 50 000. Om en gjør en tilsvarende fremskriving som for fritidsboligekvivalenter, vil antallet øke med ytterligere 45 000 personer.

Tabell 3: Befolkning og årsinnbyggere, 2019 og fremskrevet

Kommune	Registrert befolkning	Årsinnbyggere i kommunen	Årsinnbyggere fremskrevet i hele kommunen
Flå	1 052	2 040	2 930
Krødsherad	2 239	3 025	4 939
Nes	3 315	5 052	6 522
Nore og Uvdal	2 448	4 427	4 612
Sigdal	3 490	5 962	8 312
Totalt	12 544	20 506	27 315

Kilde: SSB, beregninger ved Østlandforskning.

4.4 Oppsummering

Samlet er det i underkant av 7 000 fritidsbygg i området, og dette kan potensielt øke til nærmere 15 000 enheter. Den samlede basen for utbygging av fjellområdene er dermed betydelig, noe som vil gi økt trykk både i nærområdene til de utbygde områdene og trolig også innover i fjellet. Den største veksten her vil komme i områder som ligger i områdene fra Flenten til Norefjell, men også i områdene mot Natten i Nes er det planlagt stor utbygging.

Antallet bruksdøgn øker med fritidsboligens tilgjengelighet og standard. Antallet bruksdøgn i planområdet er det rimelig å legge til grunn er mellom 50 – 60 døgn per år. Nyere undersøkelser i hhv Flå og Nore og Uvdal estimerer bruken til nærmere 60 døgn, mens Sigdal har en noe eldre undersøkelse som oppgir medianbruksdøgn til 48 per år. Det er en liten overvekt av bruken vinterstid, men dette gjelder ikke for Nore og Uvdal hvor sommertilbudet fremstår som mer viktig for hyttene i planområdet.

Alle kommunene i planområdet har nedgang i folketallet de siste 25 årene. Nedgangen er størst i Nore og Uvdal, og minst i Krødsherad og Nes. Befolkningsutviklingen preges av fødselsunderskudd, og et flytteoverskudd som i hovedsak gjelder de siste 10-12 årene.

Vi har estimert årsinnbyggere til å være i størrelsesorden 27 000 i de fem kommunene samlet fremskrevet. Årsinnbygger er et teoretisk mål på hvor mange personer som oppholder seg i planområdet gjennom et år, og gir ikke et godt mål på hvor mange personer som oppholder seg i kommunen til enhver tid.

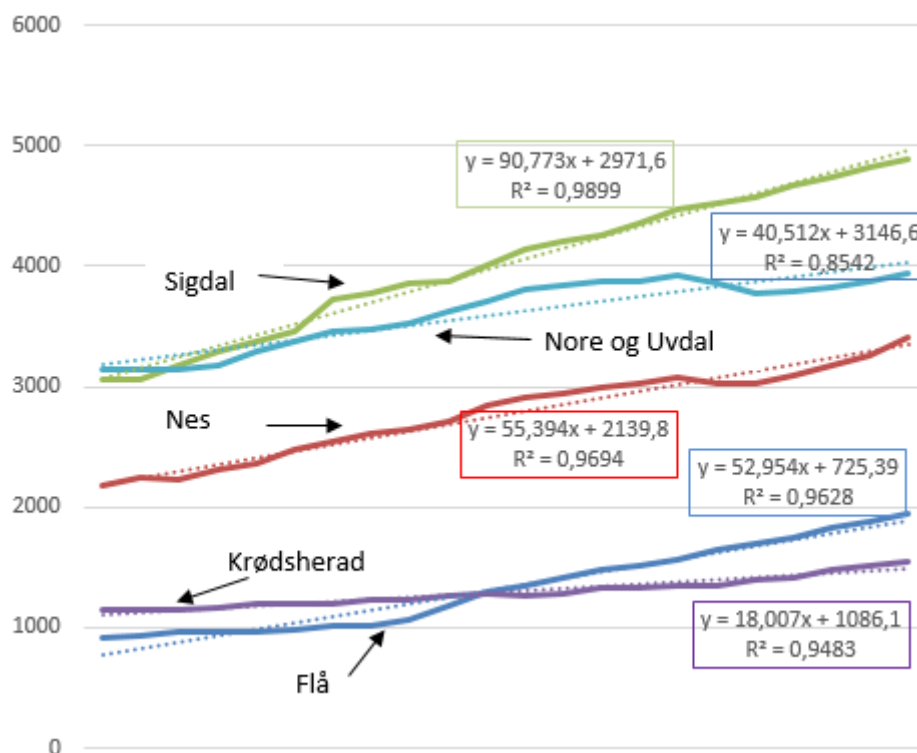
5 REISELIVETS BETYDNING FOR VERDISKAPING I PLANOMRÅDET

Verdiskaping kan defineres på ulike måter og i dette kapitlet ser vi nærmere på de virkningene som kan måles i sysselsetting og næringsutvikling. Vi presenterer hvordan utviklingen har vært, og drøfter dette opp mot kunnskap om hva som generer økonomiske verdier sett fra kommunens ståsted. Kapitlet er organisert slik at vi først synliggjør hva bygging av fritidsboliger innebærer av kapitalinvesteringer, før vi ser nærmere på sysselsetting og næringsliv. Kapitlet rundes av med en drøfting av mulige sysselsettingsvirkninger som følge av satsning på fritids-/ reiselivssegmentet.

5.1 Et estimat på fritidsboliginvesteringer i kommunene i planområdet

Det er ikke tilgjengelig en oversikt over hva som er investert i området, men om en tar utgangspunkt i tilgjengelig fritidsbyggstatistikk fra SSB som også Figur 4 bygger på, kan vi ved hjelp av regresjon beregne det gjennomsnittlige antallet fritidsboliger bygget de siste 20 årene. Den viser at eksempelvis Sigdal har bygd 90,8 fritidsbygg i året⁷. Figuren viser at alle kommunene i regionen i et 20 års perspektiv har hatt relativt jevn årlig bygging av nye fritidsbygg. Det er litt variasjoner mellom kommunene.

⁷ R² er et mål hvor godt modellen forklarer utviklingen, og for Sigdals vedkommende er denne 0,9899, noe som tilsier veldig god forklaring.

Figur 9: Utvikling av fritidsboliger i plankommunene 2000 – 2018, med trendlinjer⁸.

Kilde: SSB, Beregninger ved Østlandsforskning

I kapittel 4.2 viste vi til at en gjennomsnittlig stor fritidsbolig bygd i fjellområder i 2018 er 100,2 m² stor og hadde en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på kr. 26 503,- (Arnesen og Teigen, 2019). Om en legger denne byggekostnaden til grunn som gjennomsnittstall for investeringene, ble det investert for rundt 660 millioner kroner i fritidsbygg i 2018. Om en så bruker et forsiktig anslag på vedlikeholdsbehov fremover ved å bruke 50 års nedskrivningstid, blir det fremtidige vedlikeholdsbehovet årlig i størrelsesorden 13 millioner kroner. En del av dette vedlikeholdsbehovet vil fritidsboligeieren selv utbedre, mens andre deler, bl.a. det som krever formell kompetanse, blir satt bort til profesjonelle.

5.2 Sysselsetting

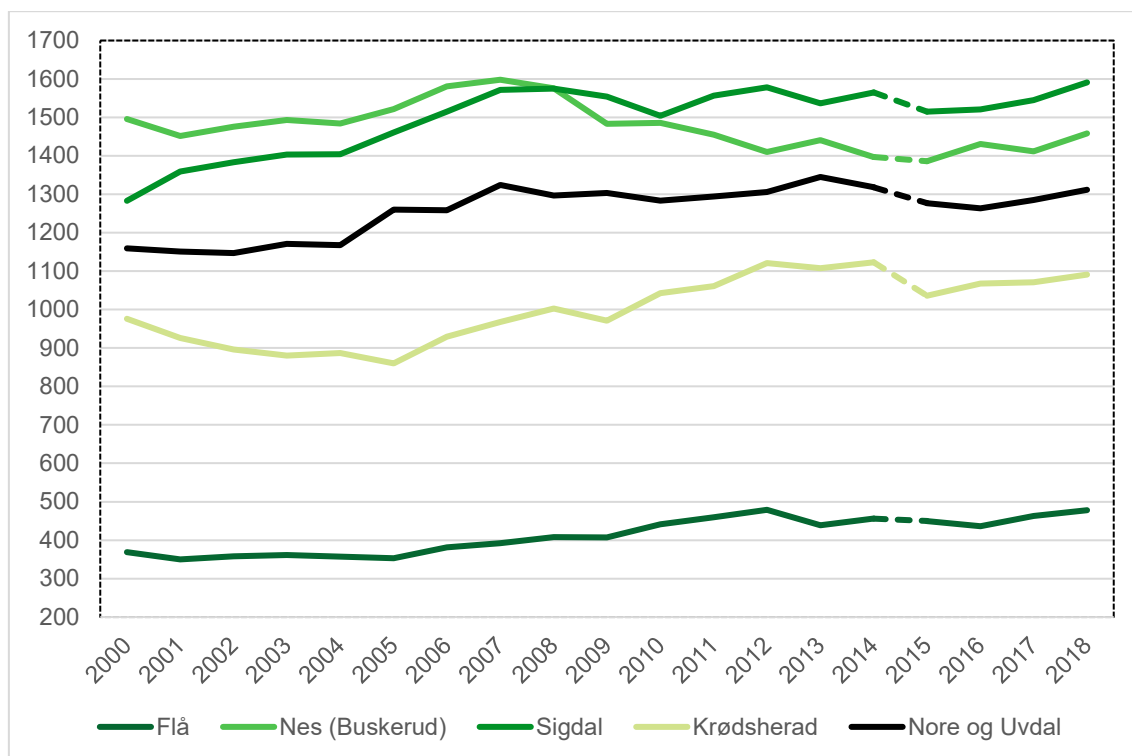
SSB la om sysselsettingsstatistikken i 2015. Det betyr at sysselsettingstallene tom. 2014 ikke kan sammenlignes med 2015 eller senere år. I figur 10 er dette markert som et brudd i grafen (stiplet linje mellom 2014 og 2015).

Hvilke utslag denne omleggingen ga for den enkelte kommune, varierer. Dette fremgår av figur 10, hvor utviklingen i antall arbeidsplasser i perioden 2000 – 2018 er presentert. Kommunene Flå og Nes påvirkes i liten grad av omleggingen av statistikken, mens de øvrige kommunene får et negativt skift som følge av omleggingen. Siden data før og etter 2015 ikke er sammenlignbare, er det trendene i hver periode som må vektlegges. Figurene viser at det er svingninger, noe som er forventet da det er relativt små kommuner. Som vi så over er det nedgang i antallet innbyggere og dette påvirker etterspørselen etter

⁸ I figuren vises ikke årstall. Årsaken er at verdien x i formelen 'Y = henviser til antallet år regnet fra år 1 som er startåret 2000 (og 2001 = 2 osv.). Angivelse av årstall vil være misvisende.

offentlige tjenester, og varer og tjenester fra næringslivet i regionen, noe som demper vekst i sysselsettingen.

Figur 10: Utvikling i antallet arbeidsplasser i 4. kvartal i perioden 2000 – 2014 og 2015 - 2018.



Kilde: SSB, bearbejdet av Østlandsforskning

Tabellen nedenfor viser pendlingsstrømmene til og fra kommunene. Alle kommunen har til felles at det er netto utpendling. Nore og Uvdal har den laveste utpendlingsandelen på 22 prosent. Det synes også være en sammenheng mellom reiseavstand til store arbeidsmarkedsregioner og utpendlingsandel. Krødsherad hører til Ringerike bo- og arbeidsmarkedsregion (BA-region) mens Sigdal hører til Drammen BA - region (Gundersen og Juvkam, 2013).

Tabell 4: Sysselsetting og pendling, 2018.

	Sysselsatte med bosted	Pendler inn	Pendler ut	Sysselsatte med arbeidssted	Netto innpendling	Egen-dekningsandel	Ut-pendlingsandel
Flå	538	114	174	478	-60	89 %	32 %
Nes	1 730	271	543	1 458	- 272	84 %	31 %
Sigdal	1 896	370	675	1 591	- 305	84 %	36 %
Krødsherad	1 142	396	447	1 091	-51	96 %	39 %
Nore og Uvdal	1 391	221	300	1 312	-79	94 %	22 %
Sum	6 697	1 372	2 139	5 930	-767	89 %	32 %

Kilde: SSB, beregninger ved Østlandsforskning

Egendekningsandelen viser antall arbeidsplasser i en kommune i forhold til antall bosatte i kommunen som er i arbeid. Tabellen viser at alle kommunene har lavere enn 100 prosent egendekning, noe som innebærer netto utpendling. Dvs. at kommunene har en fordel av arbeidsmarkedet utenfor kommunegrensen og er trolig avhengig av det for å opprettholde bosettingen i kommunen.

5.3 Næringsstruktur og strukturelle endringer

Utviklingen i næringsstrukturen har sammenheng med en rekke forhold. I denne utredningen ønsker vi å se om det kan være en sammenheng mellom satsningen på reiseliv og fritidsboligbygging, og hvorvidt dette gjenspeiler seg i flere bedrifter og økt sysselsetting innenfor næringer relatert til reiselivet generelt og fritidsboligbygging spesielt. Det er vanskelig å trekke bastante konklusjoner på om, og eventuelt i hvilken grad, sysselsettingen og næringslivets utvikling kommer som en direkte følge av satsningen, og hva vekstpotensialet kan være fremover. For å belyse dette vil vi se på næringsstrukturen og hvordan denne har utviklet seg, og hvor sårbar kommunen kan være overfor endringer i aktivitetsnivået innenfor næringer som er relevante.

Næringsstrukturen i kommunen er i stor grad preget av en høy sysselsetting innfor primærnæringene, industri, bygg og anlegg, overnatting/ servering, samt offentlig sektor. I denne analysen er det næringer som påvirkes av økt turisme som er mest interessant å se nærmere på. For å kunne danne seg et inntrykk av hvordan næringssammensetningen i en region/ kommune er i forhold til en referanseregion, benyttes lokaliseringkvotient (LQ). En lokaliseringkvotient viser om næringen er under- eller overrepresentert i region/ kommune sammenlignet med en referanseregion. $LQ = 1$ vil si at næringens andel av den samlede sysselsettingen er på samme nivå med det vi sammenligner med. Er $LQ > 1$, er andelen høyere enn det vi sammenligner med, og tilsvarende er andelen sysselsatte mindre når $LQ < 1$.

I tabellen nedenfor er lokaliseringkvotienter for de fem kommunene sammenlignet med sysselsettingen for landet som helhet. Sammenligningsåret er 2018. Som tabellen viser er primærnæringene en viktig næring i alle kommunene. Innledningsvis drøftet vi hvilke typer næringer som kan påvirkes av økt turisme. Tabellen viser at bygg- og anleggsvirksomhet er en viktig næring i alle de fem kommunene, og i særlig Krødsherad og Nore og Uvdal er det forholdsmessig mange som arbeider innenfor næringen. Tabellen viser også at overnatting- og serveringsvirksomhet er viktig for kommunene, og særlig utmerker Krødsherad seg også her med en høy LQ. På varehandel og motorvognreparasjoner er det Flå og Nes som har handelssenter der dette er viktigere sysselsettingsområder. Basert på størrelsen på handelssenteret i Nesbyen kunne en kanskje forventet en høyere LQ for Nes. En stor andel for bygg- og anleggsbransjen synes ikke å bidra til at transportnæringen eller forretningsmessig tjenesteyting stimuleres. Det samme gjelder personlig tjenesteyting som også omfatter drift av skianlegg.

Tabell 5: Lokaliseringskvotienter på kommunenivå, 2018.

	Flå	Nes	Sigdal	Krødsherad	Nore og Uvdal
Jordbruk, skogbruk og fiske	1,88	3,17	3,07	2,27	2,77
Bergverksdrift og utvinning	0,00	0,61	0,09	0,00	0,00
Industri	1,05	1,23	2,98	1,65	0,95
Elektrisitet, vann og renovasjon	0,00	1,29	0,16	0,94	4,43
Bygge- og anleggsvirksomhet	1,34	1,77	1,65	3,27	2,24
Varehandel, motorvognreparasjoner	1,58	1,09	0,64	0,66	0,77
Transport og lagring	0,45	0,31	1,07	0,14	0,63
Overnattings- og serveringsvirksomhet	2,50	1,06	0,95	3,55	0,67
Informasjon og kommunikasjon	0,72	0,14	0,05	0,21	0,07
Finansiering og forsikring	0,49	0,81	0,11	0,00	0,18
Teknisk tjenesteyting, eiendom	0,29	0,82	0,47	0,44	0,49
Forretningsmessig tjenesteyting	0,79	0,60	0,31	0,24	0,53
Offentlig administrasjon, forsk	0,86	0,63	0,57	0,63	0,69
Undervisning	0,84	0,67	0,72	0,53	1,24
Helse- og sosialtjenester	0,88	1,09	1,01	0,67	1,04
Personlig tjenesteyting	0,88	0,72	0,51	0,98	0,63

Kilde: SSB, beregninger ved Østlandsforskning

Næringsstrukturen kan endres når sysselsettingen går opp eller ned i en næring. Det kan være mange årsaker til hvorfor en næring øker eller reduserer sin sysselsetting og endringene kan utløses av både nasjonale og internasjonale forhold, bl.a. vil endring i valutakurser og rentenivå påvirke produksjonskostnadene og prisen på ferdigproduktet.

I tabellen nedenfor er endringene i sysselsetting innfor de enkelte næringene beregnet i absolutte tall. På grunn av omlegging av statistikken har vi valgt å splitte opp i to perioder, 2008-2014 og 2015-2018. Fargekodene viser om det er økt (grønn) eller redusert (rød) sysselsetting i analyseperioden. Tabellen viser en ganske betydelig økning i sysselsettingen innen bygg og anleggsvirksomhet i alle fem kommunene. Tabellen viser også en økning i sysselsettingen innen overnattings- og serveringsvirksomhet, spesielt i Krødsherad. I Flå og Sigdal er varehandel og motorvognreparasjoner blitt betydelig viktigere i denne perioden. Det er også samlet sett en positiv utvikling i sysselsettingen i perioden 2015 – 2018 der en stor del av det private næringslivet har økt sysselsetting. Nettoøkningen fra 2015 til 2018 er på ca 300 sysselsatte når de tre offentlige sektorkategoriene holdes utenfor (Offentlig administrasjon, forsvar, sosialforsikring, Undervisning, samt Helse- og sosialtjenester).

Tabell 6: Netto endring i sysselsetting 2008 – 2014 og 2015-2018 ⁹

	2008 - 2014					2015 - 2018				
	Flå	Nes	Sigdal	Krødsherad	Nore og Uvdal	Flå	Nes	Sigdal	Krødsherad	Nore og Uvdal
Jordbruk, skogbruk og fiske	-13	-16	-9	-12	-38	-3	31	-24	5	-15
Bergverksdrift og utvinning	3	4	-2	0	0	-3	5	0	0	0
Industri	-5	-80	-61	-43	11	-19	2	49	-17	-14
Elektrisitet, vann og renovasjon	-3	-4	-15	1	3	0	-1	0	5	0
Bygge- og anleggsvirksomhet	-7	1	12	65	37	13	27	36	55	38
Varehandel, motorvognreparasjoner	37	-76	29	-18	20	20	11	7	0	-7
Transport og lagring	-4	-4	6	-2	-1	6	11	11	-5	13
Overnattings- og serveringsvirksomhet	18	3	6	104	-22	-2	0	13	5	17
Informasjon og kommunikasjon	2	-3	4	-8	-4	3	0	3	3	0
Finansiering og forsikring	1	-16	2	-3	-5	-3	-10	-3	0	-3
Teknisk tjenesteyting, eiendomsdrift	3	-12	-13	-9	-12	-3	15	0	-5	0
Forretningsmessig tjenesteyting	-5	-7	8	-10	7	12	5	-1	0	10
Offentlig administrasjon, forsvar, sosialforsikring	-1	7	7	-6	15	-4	0	2	5	-13
Undervisning	9	8	10	-1	27	5	-5	10	-1	-8
Helse- og sosialtjenester	10	13	9	61	-12	2	-11	-11	6	11
Personlig tjenesteyting	2	9	-1	2	-12	10	-2	0	5	2

Kilde: SSB, beregninger ved Østlandsforskning

5.3.1 Utviklingen i driftsinntekter

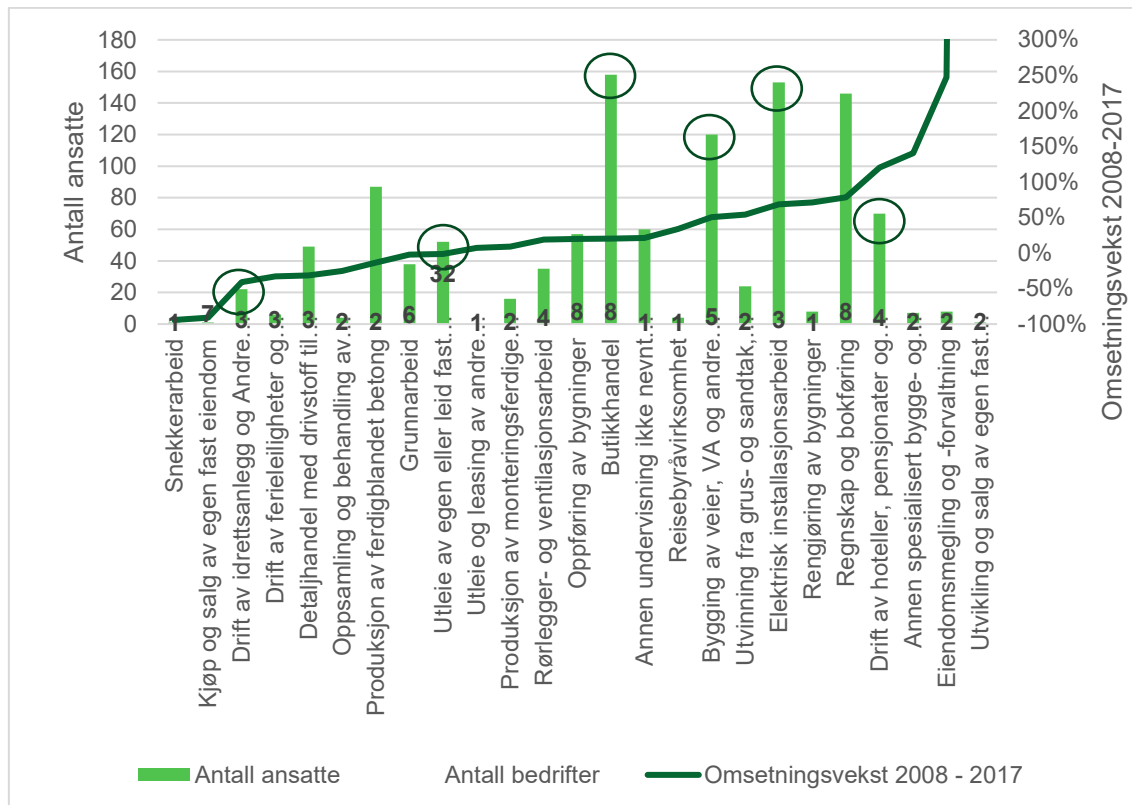
Over så vi på hvordan sysselsetting i næringslivet har utviklet seg. En annen tilnærming er å analysere omsetningen i det lokale næringslivet. Til disse analysene brukes offentlig regnskapsinformasjon som selskapene rapporterer. Det som er interessant i disse analysene er å få belyst omfanget av omsetning, og hvordan den har utviklet seg i en tidsperiode. Det hefter samtidig noen problemer med en slik analysetilnærming. Det er omsetningen i området vi er ute etter. En del selskaper har adresse et annet sted i landet og omsetningen blir da registrert på forretningsadresse, og ikke i området den er oppstått. Dette gjelder bl.a. en del matforretninger. Samtidig virker dette motsatt vei ved at omsetning til selskaper registrert i analyseområdet og som er knyttet til et utsalgssted utenfor regionen, vil blåse opp den lokale omsetningen. Formålet med denne analysen er få belyst virkninger på analyseområdet, ikke hele kommunen. Det er også et problem at enkelte selskapstyper ikke rapporterer omsetning, noe som bl.a. gjelder enkeltmannsforetak som er vanlig selskapsform blant håndverkere.

Ved å bruke postnummer som avgrenskingskriteria for bedrifter og så «luke ut» de bedriftene som har forretningsadresse i annen kommune enn oppdragskommunene, er det tilgjengelig regnskapsdata for 159 bedrifter, som alle er AS. I figuren nedenfor er de bedriftene som arbeider med varer og/ tjenester direkte eller indirekte mest knyttet til reiseliv og turisme tatt med. Figuren er gruppert på bakgrunn i NACE kodene, med noen sammenslåinger for å få en mer hensiktsmessig struktur samtidig som oppdelingen ikke ble for stor. Det er benyttet regnskapstall for 2017 da ikke 2018 regnskapene er rapportert fra alle. Alle beløp er justert med KPI til 2018 kroner. Antall bedrifter som er med i analysen er 113.

⁹ SSB la om sysselsettingsstatistikken i 2015. Det betyr at sysselsettingstallene tom 2014 ikke kan sammenlignes med 2015 eller senere år.

Figuren er sortert med basis i omsetningsvekst fra 2008 til 2017. Søylene er antall ansatte innenfor næringsområdet pr nå, mens tallet på søylen er antallet bedrifter innenfor næringsområdet.

Figur 10: Reiseliv/ fritidsbolig næringsbedrifter i analysekommunene, antall bedrifter og antall ansatte, sortert på bakgrunn av vekst i driftsinntekter 2008 -2017. n=113.



Kilde: Proff Forvaltning, bearbejdet av Østlandsforskning

Analysen viser at 48 prosent av bedriftene har vekst i driftsinntektene utover KPI i perioden, og disse bedriftene sysselsetter 77 prosent av de ansatte. Om lag ¼ av bedriftene har 50 prosent vekst utover KPI, og disse sysselsetter 48 prosent av de ansatte. 9 prosent av bedriftene doubler omsetningene eller mer utover KPI, og disse sysselsetter 8 prosent av de ansatte. I selskapene som er med i analysen er det 1 127 ansatte.

De næringene som har flest ansatte og som har vekst i perioden er «drift av hoteller, pensjonater og moteller». Her er det fire selskaper med 70 ansatte, som samlet økte omsetningen med 120 prosent. Tre selskaper innen elektro/ installasjonsarbeider sysselsetter 153 og har økt med 69 prosent. Andre næringene med vekst i omsetning er butikkhandel og bygging av veier og VA, samt ulike byggrelaterte næringene som rørleggertjenester og oppføring av bygninger. Omsetningen i produksjon av ferdigblandet betong er relativt stabil. Det er ellers interessant at mange er involvert i utleie av eiendom og eiendomsmeiing/ forvaltning av fast eiendom. De to skianleggene som inngår i analysen får redusert driftsinntektene med ca. 40 prosent i perioden. Nedgang har også drift av ferieleiligheter og campingplasser (33 prosent).

Finner man så igjen veksten i fritidsboliger i sysselsettingen i kommunene? Basert på lokaliseringskvotienten for kommunene på bygg og anleggssektoren og det faktum at sysselsettingen i denne næringene er økende i en periode med utbygging av fritidsboliger,

synes det rimelig å anta at det er positiv sammenheng mellom byggeaktiviteten i kommunene og sysselsettingen i kommunene. Videre vet vi at egendekningen er høy for sysselsettingen i egen region med relativt lav innpendling. Bygg- og anleggsbransjens betydning for samlet sysselsetting varierer mellom kommunene. Høy lokaliseringkvotient i Krødsherad kan som nevnt tidligere skyldes at leilighetsbyggene som er bygd på bl.a. Norefjell blir regnet som en enhet.

Samlet vurdert mener vi at utviklingen av næringslivet og sysselsettingen synes å være knyttet til reiselivssatsingen og fritidsboligbygging.

5.4 Omsetning generert av fritidsboligene

Handler fritidsboligbrukerne lokalt, øker omsetningen hos lokale leverandører som igjen stimulerer til økt sysselsetting. Er handelslekkasjen stor, er det andre kommuner/ regioner som nyter godt av turistenes reise fra bosted til fritidsboligen.

Det foreligger kunnskapsgrunnlag for omsetning i Flå (NTU, 2017) og Nore og Uvdal (NTU, 2017). I kartleggingen av innkjøpsmønsteret til fritidsboligeiere i Flå er det generelt sett lav grad av lokal handel. 31 prosent oppgir å handle matvarer i kommunen, mens 37 prosent oppgir at de handler byggevarer og jernvarer lokalt. På alle andre vareområder ligger andelen lavere enn 30 prosent. Den lave andelen kan skyldes at butikktilbudet ikke er godt nok, og at bedre muligheter for handel er i handelssteder som Sokna. I Nore og Uvdal er lokalhandelsandelen mye høyere. Det er også her matvarer sammen med byggevarer og jernvarer som har høyest lokalhandelsandel, med verdier på hhv 79 prosent og 63 prosent. Årsaken til at andelen er høy kan dels være lange avstander fra større handelssteder og påvirkes nok også av at «supplerende» innkjøp er det naturlig å gjøre lokalt pga. de lange avstandene. Tilbudet i tettstedet Rødberg og antallet matvareforretninger i kommunen er også bedre enn i Flå. I en ringvirkningsanalyse av reiselivet i Sigdal (Tofteng et al, 2018) knyttes lavt omsetning i lokal varehandel til mangel på etablerte handelssentra lokalt.

5.5 Virkninger på kommunal sysselsetting

Det er ikke en del av dette oppdraget å belyse virkningen av eiendomsskatt, men det er også vanskelig å unnlate å nevne det siden eiendomsskatten slik reglene er i dag, har en veldig stor betydning for kommunene. Eiendomsskatt vil generere en årlig kontantstrøm fremover til kommunene for hvert nytt bygg i kommunen. Forenklet vil nåverdien av en fritidsbolig med skatteberegningsgrunnlag på 2,5 mill. kr og 2 ‰ i eiendomsskatt være på rundt kr. 71 000¹⁰. Med 1 000 fritidsboliger vil den årlige inntekten bli kr. 5 mill., som kan omsettes i rundt 8 årsverk.

¹⁰ Diskonteringsrente = 7%, ikke bunnfradrag, faste kroner og ingen verdiregulering. Mao et forsiktig anslag på den fremtidige kontantstrømmen.

5.6 Verdiskaping belyst mot andre arbeider

Satsning på tilrettelegging for bygging av fritidsboliger har medført regional sysselsetting innenfor bygg og anleggsnæringen, og den har også bidratt til at annet næringsliv har fått økt vekst. I et 25 års perspektiv har alle kommunene folketallsnedgang og den sysselsettingsveksten reiselivssatsingen har medført, har i beste fall bidratt til å bremse opp befolkningsnedgangen.

Noe av utfordringen i reiselivssatsingen er at fritidsboligeiere i varierende grad handler lokalt, og i varehandelen er sysselsettingseffekten relativt lav. En positiv effekt ved økt lokal handel er at det kan bidra til å opprettholde et lokalt handelstilbud som eller ville blitt lagt ned. Tabell 7 viser at det er en økning i sysselsettingen men virkningen er uklar pga. omleggingen i sysselsettingsstatistikken til SSB. I den samme perioden er det også ferdigstilt et stort antall fritidsboliger i de fem kommunene. Vi mener det er rimelig å anta at den økte sysselsettingen innen varehandel har sammenheng med økt antall fritidsboliger.

Transportøkonomisk institutt har analysert økonomiske virkninger av reiselivet i Buskerud i 2010 og 2015 (Farstad og Dybedal, 2017). Der konkluderes det med at *«Antallet overnattinger i fylket har økt med ca. 500 000 fra 2010 til 2015, men dette har ikke gitt noen økning i sysselsettingen. Verdien av turistforbruket og den direkte og indirekte produksjonsverdien har økt med 0,5 milliarder kroner, men dette er ikke mer enn prisstigningen»*. I denne analysen analyseres det på regionnivå, og de fem kommunene i Norefjell-Reinsjøfjell fordeler seg på tre av de frem regionene som Farstad og Dybedals analyse er delt inn i.

Økningen på 0,5 millioner overnattinger utgjør en vekst på ca. 6 prosent, der ca. $\frac{3}{4}$ er norske overnattinger og $\frac{1}{4}$ er utenlandske. Interessant er det at det turistrelaterte forbruket på privatfritidsboliger/ fritidsboliger står for 37 prosent av overnattingene totalt i 2015, men bare 17 prosent av det turistrelaterte forbruket. Til sammenligning står hoteller og pensjonater for 14 prosent av overnattingene, og 38 prosent av turistrelatert forbruk. Utleiefritidsboliger og næringsbygg for åremålsleie står for 10 prosent av overnattingene, mens 5 prosent av turistrelatert forbruk. Tallene fra hele Buskerud er sammensatt og det er vridninger mellom regionene, og mellom kommunene innenfor regionene. Tallene viser likevel uansett at varme senger i et tilrettelagt opplegg rettet mot turister gir mye mer tilbake til regionen enn kalde senger i fritidsboliger. Tallene på sysselsettingsendringer i kommunene i tabell 7 underbygger også dette ved at særlig Krødsherad, men også Flå, får sysselsettingsvekst relatert til overnatting og servering.

En ulempe ved å redusere byggingen av fritidsboliger er redusert oppdragsmengde til bygg og anleggsektoren. Som vi så i tabell 5 har det allerede vært en reduksjon i sysselsettingen innfor bygg og anlegg, og næringen har fortsatt en betydelig høyre LQ enn landet ellers, noe som ikke nødvendigvis er positivt i et lengre tidsperspektiv siden bygg og anleggsbransjen er konjunkturutsatt. I Tofteng et al (2018) gir økt fritidsboligbygging i Sigdal marginalt høyere sysselsetting enn basisscenarioet som forutsetter folketall og sysselsettingsutvikling basert på mellomalternativet i SSBs framskrivinger til 2040. Ved å redusere handelslekkasjen oppnås bedre utvikling. Men for å oppnå en vekst må det en kraftig satsning på reiseliv med kombinasjon av økt fritidsboligbygging der flere skal brukes til utleie, bygging av 400 hotellsenger og redusert handelslekkasje. Selv med disse tilretteleggingsforutsetninger vil sysselsettingen være lavere i 2040 enn det var i 2017 som analysen er basert på.

5.7 Konklusjon

Med unntak av Nes har alle kommunene har hatt en økning i antall arbeidsplasser i perioden 2000 – 2018. Flå har den høyeste veksten. Alle kommunene har til felles at det pendler flere ut av kommunen enn til kommunen. Høyest utpendlingsandel er det i Krødsherad og lavest er den i Nore og Uvdal. Alle kommunene er dermed trolig avheng av et arbeidsmarked utenfor kommunen for å opprettholde bosettingen i kommunen.

Primærnæringene er viktige for sysselsettingen i kommunene. Satsningen på utvikling av fritidsboliger har også gjort næringer innenfor bygg og anlegg til en viktig sysselsettingssektor i alle kommunene. I særlig Krødsherad der hotell/ varme senger er en satsning er sysselsettingen innenfor overnatting og serveringssektoren viktig. I Flå er også overnatting og serveringssektoren viktig men som tabell 7 viser har det innenfor denne sektoren ikke vært sysselsettingsvekst fra 2015-2018. Varehandel er viktig i Flå og Nesbyen som har et godt utviklet handelstilbud. I alle kommunene er sysselsettingen i offentlig sektor viktig. Det er rimelig å legge til grunn at satsingen på fritidsboligbygging og reiseliv er viktige drivere for sysselsetting i regionen. Økt eiendomsskattegrunnlag på fritidsboliger øker inntektene i de fire kommunene som skriver ut eiendomsskatt.

En forenklet næringsanalyse viser at viktige aktører for utviklingen i regionen ikke har regional tilhørighet. Det gjelder bl.a. store reiselivsaktører i Norefjell, nasjonale fritidsboligutviklere som Boligpartner, hovedstadsbaserte eiendomsmeglere osv. Aksjeselskaper med kommunal tilhørighet viser i sum en god utvikling i omsetning og uttak av overskudd (utbytte). Det er også mange lokale håndverksbedrifter som rørlegger og elektro og en mulig forklaring på dette er at sekundærmarked for fritidsboliger (som vedlikehold, oppgraderinger og påbygging) øker med økende antall fritidsboliger.

Flå og Nes synes å høste gevinster som handelssentre der fritidsboligeiere og turister kan gjøre innkjøp. I tillegg kommer gjennomreisende på R7. Sammenlignet med antallet fritidsboliger det er i Sigdal, er det trolig et uforløst potensiale mht. økt lokal handel. Lokal handel gir imidlertid liten sysselsettingseffekt så lenge det ikke er kortreiste produkter som også selges.

6 FJELLOMRÅDETS ATTRAKSJONSKRAFT OG TÅLEEVNE

I dette kapitlet ser vi nærmere på tilnærminger til utvikling i de enkelte kommunene, motivasjonen til fritidsboligeiere/kjøpere som bruker regionen, før vi gjør en vurdering av attraksjonskraft og hvordan denne kan påvirkes av den planlagte utviklingen.

6.1 Kommunale tilrettelegging og utviklingsstrategier

Det er ulike arealsoner i regionen (se Figur 1) og vi har fokus på utbyggingssonen i denne rapporten. Utbyggingssonen omfatter utbygde områder, områder som skal fortettes og nye utbyggingssområder for fritidsbebyggelse og reiselivsbygg. Det er i denne sonen det alt vesentlige av videre utvikling i dette fjellområdet vil skje. Det er forutsatt tydelige grønne strukturer innenfor sonen og at ingen ny bebyggelse skal legges høyere enn 1000 moh. Kommunene er på ulike stadier i sine kommuneplanprosesser. Dette avspeiles i bruken av denne sonen.

Nes kommune

Nes kommune har en relativt ny kommuneplan. Regional plan viser kommuneplanens utbyggingssoner. Utbyggingssonene er omgitt av landbruks-, natur- og friluftssone. Interessene til grunneiere som ofte også er utbyggere, og kommunens strategi for utbygging har forrang. Grunneiere er stort sett organisert i lag, men det er fortsatt enkelte grunneiere som ønsker mindre utbygging og mer friareal. Planene for utbygging fremmes av private og kommunen godkjenner disse innenfor de definerte utbyggingssområdene.

Fortetting har mange positive sider for kommunene og for naturmangfoldet. Det innebærer bedre organisering av tjenester til fritidsboligeiere i form av vann- og avløp og det innebærer mindre arealbruk for veier mm. Men fortetting kan føre til uønskede konsekvenser og som en sier: «De bygger fritidsboligene rett ved siden av hverandre, det er tettere enn i sentrum». Ikke overraskende ønsker eksisterende fritidsboligeiere mindre fortetting men «de blir sjelden tatt hensyn til». Argumentasjonen er at fritidsboligeiere som kjøper fritidsbolig i et tettbebygget felt, må regne med mye folk i området. De kan heller kjøpe fritidsbolig en liten kjøretur unna.

Innføring av eiendomsskatt fra 2020 er heller ikke populært. Det er lite med kommersielle senger i denne kommunen, og det heller ikke en stor vekst i lokale firmaer. Likevel er begrunnelsen for utviklingen med over 100 nye fritidsboliger årlig flere arbeidsplasser og styrking av bosettingen i kommunen. Fortetting innebærer samtidig også en standardheving noe som vises i trafikkbildet. Grunnet bredbåndsutbyggingen er det økt trafikk på torsdager og mandager og fritidsboligbrukerne ser ut til å utvide helgene sine.

Kommunen er opptatt av sommeraktiviteter og satser – som så mange andre – på sykkel. Det finnes en golfbane og sentrumsutvikling er prioritert. Lokale innbyggere nyter godt av

flere sentrumsfunksjoner, flere tilbud og bedre infrastruktur. Kommunen gir tilskudd til to gjennomgående løyper. Ferdsel har et større fotavtrykk enn selve fritidsboligene og kommunen ønsker å kanalisere ferdsel via løyper og stier. Folk følger tilretteleggingen, men det kan føre til større trykk på løyper i nærområdet til fritidsboligene. For å opprettholde attraktiviteten bør det finnes flere varierte løyper.

Flå kommune

Flå kommune har flere utbyggingssoner innenfor planområdet, med et tyngdepunkt ved Fyrisjø/Gulsviksetrene. Utbyggingsområdet Høgevarde er avklart i egen områdereguleringsplan. Det er foreslått en utvidelse av dette området på ca. 2,7 km² mot Voldsetrene.

Flå er en reiselivskommune som samarbeider godt med grunneiere/utbyggere. Kommunen har årlige møte med velforeninger og har gjennomført brukerundersøkelser for å kartlegge turistenes/fritidsboligeiernes ønsker og behov. De to største hytteområdene i Flå er organisert som aksjeselskap der grunneierne har overført utbyggingsrettighetene for et stort område. Dette sikrer en helhetlig arealforvaltning. Generelt er det lite konflikter i forhold til hyttebygging blant lokalbefolkning og politikere, men det finnes enkelte kritiske røster som mener det kan bli for mye (spesielt fra naboer). Motivasjonen er å opprettholde bosetting, skape arbeidsplasser og inntekter og trekke flere mennesker og bedrifter til kommunen. Planen om utvidelse med 1 800 nye fritidsboliger fremstilles som overkommelig fordi potensielle kjøpere kan velge hvor de vil kjøpe fritidsbolig og er vant med å bo litt tettere.

Utbyggere styrer utviklingen i fritidsboligfelt iht. veier og stier/ løyper. Kommunen har begynt arbeidet med en sammenhengende sti- og løypeplan i samspill med det regionale planarbeidet. Flere mennesker i området vil melde behov for flere løyper. Satsingen på skiheis ol. skjer på deres premisser. Imidlertid setter villreinbestanden noen begrensninger. Kommunen er videre opptatt av sentrumsutvikling med jakt- og fiskesenter, kjøpesenter og leiligheter, og det er økende aktivitet og omsetning. Kommunen konsentrerer reiselivsutviklingen og bevarer store urørte områder.

Krødsherad kommune

Krødsherad kommune har definert en øvre byggegrense som varierer mellom 700-850 moh. Innenfor planområdet ligger deler av kommunens reiselivsområde, hvor det planlegges for å øke kapasiteten på overnatting, aktiviteter og servicetilbud. Det planlegges for 9 400 nye senger i basene Bøseter og Norefjellbyen i planområdet til Regionalplan Norefjell-Reinsjøfjell. På kartet til den regionale planen omfatter utbyggingssonen begge basene på fjellet, eksisterende hytteområde på Norehammeren og grøntstrukturene mellom basene og mot kommunegrensen til Sigdal. Nord i planområdet er en utbyggingsssone ved Snauhaug og en ved kommunegrensen til Flå.

I planområdet til regional plan er det i dag ca. 1 500 enheter innenfor definisjonen fritidsbebyggelse. I den videre utvikling av reiselivsdestinasjonen planlegges det for vekst innenfor basene Bøseter og Norefjellbyen, med høy intensitet og lavt fotavtrykk. Dette er i tråd med Norefjell Vision Master plan, som er kommunedelplan Norefjell sitt kunnskapsgrunnlag fra Ecosign- International Mountain Resort Planners. Hver base har krav om områdeplan, som skal avsette de ulike arealformålene, ivareta de planfaglige

retningslinjene og definere utbyggingsrekkefølge. I basene skal det være krav om ski in/out og fokus på miljøvennlige og så langt som mulig, bilfrie løsninger.

Nede ved fjorden, utenfor planområdet til den regionale planen, planlegges det tre baser.

Krødsherad har definert en utbyggingsgrense mot fjellet, og med LNFR¹¹ videre opp til Fjellsonen/hensynsone villrein. Det er areal avsatt til idrettsformål i alle soner. I disse arealene er det mulig å etablere strukturer for aktivitet, eks alpin infrastruktur.

Kanaliserings av ferdsel blir et viktig arbeid, for å møte det økende tallet med besøkende. Dette gjelder i grøntstrukturene mellom basene, og i skogsterrenget sør for basene. I forhold til nasjonale føringer om helhetlig planlegging vil det være viktig at arbeidet med kanalisering på tvers av kommunegrensene arbeides med fra regionalt hold. Sammen med nabokommunen Sigdal er det utarbeidet en designmal for fjellveien mellom Noresund og Eggedal, Norefjellvarden. Denne skal være veiledende for utviklingen av det offentlige rom, eks rasteplasser, holdeplasser, avfallspunkt, parkering ol.

Kommunen jobber videre med styrking av Noresund, som kommunesenter skal det også være et godt sted å bo og handelssentrum for fastboende og besøkende.

Det er mange muligheter for aktivitet på og ved Krøderfjorden, og dette er en aktivitets- og rekreasjonsarena som kan utvikles videre. Krøderfjorden er et viktig element i arbeidet med Norefjell som helårsdestinasjon.

Fire kommuner arbeider sammen med reiselivsnæringen for å sertifisere Norefjell som bærekraftig reisemål etter Innovasjon Norge sin standard.

Målsetninger for Krødsherad kommune sitt arbeid med kommunedelplan Norefjell er økt verdiskaping, flere arbeidsplasser og flere innbyggere.

Sigdal kommune

I pågående kommunedelplanprosess for Tempelseter og Djupsjøområdet er det spilt inn store utbyggingsplaner med både fritidsboliger og alpinanlegg over og under 1 000 moh. I høringsforslaget til regional plan følger øvre byggegrense stort sett 1 000 moh. Store sammenhengende utbyggingssoner er avgrenset mellom Fjellsonen og ytre plangrense.

Ved Haglebu er utbyggingsområder i gjeldende kommuneplan, samt en del nye arealer foreslått som utbyggingssone i regional plan. De største nye utbyggingssonene ligger ved Buin setergrend, ved Sandvassetra og ved Tempelseter og Djupsjøen. Samlet utgjør dette nye området om lag 24 km².

Sigdal er en av de største fritidsboligkommunene i landet med ca. 5 000 fritidsboliger og en stor planreserve. Grunneiere som ofte også er utbyggere, gir innspill til arealplaner. Kommunen siler forslagene etter allmennhetens adgang, løyper, artsmangfold mm. Fortettingsplaner fører til negative reaksjoner, men kommunen synes å tro at utformingen og tilrettelegging av stier, løyper og landskapstilpasninger kan øke tålegrensen for brukere. Argumentet er her at det er veldig mye natur igjen med bl.a. et stort skogsreservat og

¹¹ Arealer som er avsatt til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift.

skjerming av bebyggelsen. Løypeplaner utarbeides i samspill med grunneiere. Riktignok kan det bli tett nær knutepunktene. Fritidsboliger anses å være en viktig ressurs for kommunen som legger grunnlaget for et blomstrende samfunn og bosetting. En stor andel av de lokale firmaer er involvert i fritidsboligbyggingen.

Sigdal Utvikling er etablert for å tilrettelegge sommeraktiviteter og kommunen arbeider aktivt for senterutvikling av Eggedal med flere tilbud fra lokale aktører. Fritidsboligene brukes mer om sommeren og året har flere sesongtopper. Kommunen samarbeider med nabokommunen Krødsherad for å skape en reiselivsdestinasjon.

Nore og Uvdal kommune

I Nore og Uvdal kommune er det ikke definert utbyggingssoner. Kommunens potensiale for utbygging ligger i den såkalte utviklingssonen og Landbruk-, natur- og friluftssone. I begge disse sonene er det forutsatt forsiktig utvikling. Kommunen har flere fritidsboliger andre steder i kommunen enn i denne regionen og et annet forhold enn de andre kommunene har til utviklingen i planområdet. Området anses å være et viktig beiteområde som ikke skal bygges ned. Det består av eldre fritidsboligbebyggelse med nyere høystandard fritidsboliger og noe fortetting. Den kommunale sti- og løypeplanen som er juridisk bindende brukes for å kanalisere ferdsel.

Mange små lokale bedrifter står for utbyggingen i området. Det er ukjent i hvilken grad fritidsboligene brukes om sommeren. Utfordringen for kommunen er utbyggingen som skjer i de andre delene av regionen som genererer mye ferdsel, som en der sier. «Vi kunne hatt større nytte av å ikke være med i regionen, vi stiller med friarealet».

6.2 Hva er fritidsboligeiere opptatt av

Tilbudet i planområdet har forskjellige kvaliteter og er dermed også forskjellig for ulike interessent-/ brukergrupper, sier en av informantene. Samtidig er det noen felles trekk i hva som er viktige for fritidsboligeiere. Gjennomgangen nedenfor bygger hovedsakelig på intervjuene vi har gjennomført og resultatene fra spørreundersøkelser. Undersøkelsene er gjennomført på ulike tidspunkt, slik at både utvelgelse av respondenter til undersøkelsen og spørsmålsstillingen med faste svaralternativer, er forskjellig i undersøkelsene. Det medfører at sammenligning er vanskelig, og i tillegg innebærer det at en kan trekke feil eller unøyaktige konklusjoner. Sammenstillingen må derfor leses som det det er, et forsøk på å trekke ut essensen i forskjeller og likheter i hva som er viktig for fritidsboligeiere i planområdet.

Til felles har alle at en stor andel av fritidsboligeiere er bosatt i Oslo, Akershus og Buskerud. Vei frem til hytta er en felles nevner og i alle områdene er de opptatt av naturen. I områdene nær Osloområdet som Flå, Norefjell og Sigdal er kort/ akseptabelt reisevei viktigere enn for de som har fritidsbolig i Nore og Uvdal. Tilgang til naturbaserte aktiviteter er viktig for fritidsboligeierne i hele området.

I Norefjellområdet og søndre delen av Sigdal (Tempelseter og Djupsjøområdet) er det viktigere å ha et mer tilrettelagt tilbud vinterstid, enn de øvrige områdene, selv om også øvrige deler av Sigdal og i Flå trekkes frem tilgang til oppkjørte løyper og utbygd løypenett. I Nore og Uvdal er ikke løyper trukket frem som viktig for de som har fritidsbolig mot

Reinsjøfjell, men er det for de som har fritidsbolig på i Imingfjell og i Uvdal (som ligger utenfor planområdet). Fritidsboligtrykket er betydelig lavere ved Reinsjøfjellet. Derimot er gode turmuligheter sommertid viktig i denne gruppen, noe de har til felles med eiere i Flå. I Sigdals undersøkelse som omfatter hele kommunen er turtilbudet sommertid også viktig, men dette kommer ikke så tydelig frem i fellesundersøkelsen med Krødsherad som omfatter områdene Tempelseter og Norefjell. En del av eiendomsskatten i Flå kommune blir satt inn i et infrastrukturfond. Dette skal gå til tilrettelegging av stier og løyper i Flå, og kommunen tildeler betydelige beløp til dette formålet hvert år. Også i Norefjell/ Krødsherad settes eiendomsskatten inn i et infrastrukturfond.

Med unntak av Nore og Uvdal fremstår planområdet som mest attraktivt på vinteren, men også sommeraktiviteter er viktig. Her skiller Norefjell seg ut som en destinasjon der en er mest opptatt av alpintilbudet, og i mindre grad av mulighetene på sommeren. Felles for alle områdene med unntak av i Nore og Uvdal, er ønsket om fullstandard i fritidsboligen. Det gir bedre mulighet til å bruke boligen hele året. I Nore og Uvdal er det mange eldre fritidsboligområder som er bygd på mer tradisjonelt vis uten vann og strøm.

Områdene har særegenheter som bidrar til å tiltrekke seg ulike segmenter av fritidsboligbrukere. Norefjell er nok først og fremst en alpindestinasjon. Samtidig er det en oppfatning om at bruken sommerstid er økende. Høgevarde brukes hele året, og her har en klart å tilrettelegge for jakt og fiske, som også oppfattes som positivt av mange. I Sigdal er tilgangen til fjellet som helårstilbud viktig. I Nore og Uvdal synes det som er viktig å være tilgangen til fjellet sommerstid, mens de som søker alpintilbud vil velge Imingfjellet og Uvdal fremfor området mot Reinsjøfjell. Felles for Sigdal, Norefjell og Nes er også nærhet til handelssenter. Andre tilgjengelig tilbud i nærområdet har også betydning, hvor Bjørneparken, Langedrag, Kittelsens hjem og Blaafarveverket er viktig, om en for ulike aldersgrupper. Madonnastatuen sies å ha hatt 25 000 besøkende i 2018 pga. tilrettelegging og oppgradering av stien.

Felles for alle områdene er et ønske om å tilrettelegg for helårsbruk, og her skiller Høgevarde og Norefjell se spesielt ut, der en ønsker å knytte fjellområdene mer ned mot dalbunnen og vassdraget gjennom Hallingdal.

Vårt inntrykk er at varme senger oppfattes som positivt for utviklingen, men det kan være forskjellig oppfatninger i de ulike områdene. I f.eks. Norefjellområdet er det virkningen i skianlegget med kø og venting som kan bidra til å virke negativt. En ser også at det er interesse for å leie ut private fritidsboliger både her og i hele området opp til Natten. I tillegg til utleietjenester som AirBNB og Finn.no, er det etablert annonseringsmuligheter i Nes (visitnesbyen.no).

Det som oppfattes som veldig negativt er utleieklausuler ved nybygging. Utleieplikt gjør i praksis også objektene tilnærmet uselgelige, med ditto lav pris. For å øke andelen varme senger i private fritidsboliger, må det en planmessig tilrettelegging til. Det er blitt trukket frem hvor vellykket dette er gjort i bl.a. Myrkdalen ved Voss hvor en har oppnådd en utleieandel på rundt 50 prosent, noe som er høyere enn alle områder med utleieplikt.

6.2.1 Fortetting i fritidsboligområdene

Når vi har spurt om virkning av fortetting, sitter vi igjen med et inntrykk av at det er ulike oppfatninger om temaet. Generelt sett synes grunneiere, utbyggere, kommunene og andre kommersielle interesser (f.eks. meglere) og fritidsboligeiere i fortettete områder mer positive enn fritidsboligeiere i eldre områder. De fleste av de vi har snakket med trakk frem at fortetting kunne virke negativt, men at det var usikkert hvor mange det er som mener dette er negativt. For Norefjell kom det også en kommentar på at det var positivt, ettersom det bidro til å gi bedre infrastruktur. Det som er viktig er gode infrastrukturiltak som korte heiskøer, godt utbygd løypenett og tilrettelagte, merkede stier. I områder med leiligheter og flermannsboliger er oppfatningen at det er en god balanse mellom flermannsboliger og frittliggende fritidsboliger i dag. En fordel med flermannsenheter er også lavere byggekostnader. I ett område trekkes det frem at utbygging av store arealer medfører at de som bygde tidlig må gå lange strekninger for å komme utenfor bebygde områder, og at dette er en ulempe med fortetting.

Spredtbygde områder innebærer en mindre effektiv infrastruktur i form av veier, VA nett og elektrisk nett. Dette er kostnadsdrivenende. Vårt inntrykk basert på samtaler med de profesjonelle respondentene er at fritidsboligeiere er mindre opptatt av den årlige driftskostnaden. Når det gjelder eiendomsskatt fremstår det ikke som en viktig negativ faktor for interessen for å kjøpe eller eie fritidsbolig. Likevel bør ikke den samlede årlige kostnaden være for høy da det kan påvirke interessen for fritidsbolighandel. Velforeningene mener at eiendomsskatt er veldig negativt. Det kom også til uttrykk at fritidsboligene er «melkekyr» i kommunene.

Basert på intervjuene vi har gjort og resultater fra tidligere spørreundersøkelser sitter vi igjen med et inntrykk av at tilgangen til «uberørt» natur er en viktig egenskap for områdets attraktivitet. Dette kommer til uttrykk gjennom respondentenes fokus på at fremover må det fokuseres på en mer bærekraftig utvikling med tilrettelagte tilbud, og mindre fotavtrykk. Fra flere hold, særlig sørøstre delen (Flenten – Norefjellområdet), er det stor skepsis til forslaget i Sigdal om å bygge over tregrensen. I det samme området er det også gitt uttrykk for at den samlede satsingen vil øke trafikken i fjellområdet og at det kan virke negativt samlet sett. Samtidig er en opptatt av å øke tilbudet i sommersesongen med sikte på økt tilreisning.

Fortetting er det som opptar velforeningene, spesielt i Sigdal kommune. Det er noe større aksept for tettbebygde felt og flere mennesker i nyere områder, men selv her antydes det at «det forringer opplevelsen når det blir for tett». Representanter for arbeidsutvalget Norefjell Vest som representerer ca. 2 000 fritidsboligeiere var mye tydeligere. Det er et eldre område fra 60/70-tallet med enkle fritidsboliger som har gjennomgått flere fortettinger og NIMBY (not in my backyard) effekten er påtakelig fordi området er oppfattet som negativt forandret. Rundt år 2000 skjedde en markant endring med bedre infrastruktur, fordobling av tomteprisene og nye fortettinger. «Vi er fortvilte fordi det området vi en gang søkte til blir bygget bort» og «hvis de store planene realiseres er det ikke noe fremtid for oss; da velger vi å kjøre litt lengre og får noe som er mer snøssikker» er utsagn som understreker frustrasjonen. Terrenget og naturen endres (fjerning av trær) og grønne belter rundt løype traseene bør utvides. Nye løyper skal spre trafikken men det er ofte de mindre værutsatte, lavere liggende traseene som brukes. I prinsipp er tilrettelegging og kanalisering av ferdsel til mindre sårbare områder et godt virkemiddel. Dette gjelder stier og skiløyper, så vel som

mer moderne former som kiting og sykling. Enkelte mener også at «*Vi bør sørge for at det ikke blir for tungt utbygd for å bevare attraktiviteten*».

6.3 Attraksjonskraft og lokal verdiskaping

Stadig flere kan i løpet av året, og i løpet av livet, veksle mellom boliger/bosteder. Det skarpe skillet mellom bolig og fritidsbolig har derfor i mange år vært i oppløsning. Det er all grunn til å tro at dette bare vil forsterkes framover pga. økt privat kjøpekraft, et mer fleksibelt arbeidsliv og flere pensjonister. Fritidsboligeiere har et forbruksmønster som ligner mye på lokalbefolkningen, og som bidrar til å sikre og utvikle den lokale sysselsetting og servicenivået innen bygg og anlegg, varehandel, servering, mv. Det kan derfor være fruktbart å se på fritidsboligeiere som «deltidsbosatte» eller «fritidsbeboere», og som en viktig gruppe i utviklingen av dalen/fjellet som attraktive samfunn, både for bosatte, deltidsbosatte og turister.

Det å kunne ha et høyt nivå på service og aktivitets- og opplevelsestilbud kan være minst like viktig for stedenes attraktivitet og for bosetting, som den sysselsettingen som generes av fritidsboligdestinasjonene. Stedenes attraktivitet for bosetting har også i økende grad betydning for næringsutviklingen i en region. Å være et attraktivt sted å bo for personer som har preferanser for friluftsliv, idrett ol. i dal og fjellområdene vil derfor kunne ha betydning både for «fast» bosetting og for næringsutviklingen i regionen.

I spørreundersøkelsene som er tilgjengelig, verdsettes også natur, ro og stillhet, og i en kost-nyttebetraktning må en vurdere nytteverdien av å legge til rette for økt fritidsbebyggelse opp mot verdien av å redusere arealtrykket. Dersom kommunene er opptatt av å øke den økonomiske verdiskapingen, får en mer igjen for å satse på varme senger fremfor kalde senger. Basert på undersøkelsene er det i liten grad utleie av fritidsboliger fra private. Dagens ferierende svarer på hva de verdsetter som fritidsboligeier, og med kraftig utvikling av reiselivet med flere tilreisende, kan dette redusere attraktiviteten til området som turistmål.

Naturen og 'ro og fred' er verdier (immateriell verdiskaping) som preger motivasjonen til fritidsboligeiere for å ha fritidsbolig i dette området. I undersøkelsen fra Norefjell – Tempelseter kommer det også frem at «en ikke må bygge ned fjellet». Denne undersøkelsen omfatter fritidsboligeiere i områder der store områder er bebygd/ belagt med aktivitet, noe som gir større avstander til uberørt natur. Dette kan tolkes om et uttrykk for at det er grenser for hva er tilfredsstillende mht. fortetting og båndlegging av arealer til utbygging og tilrettelagt aktivitet. Naturen med villrein, er en viktig del av opplevelseskvaliteten i området.

En gjengs oppfatning er at fritidsboligeiere ikke i tilstrekkelig grad blir tatt på alvor av kommunene. Dette gjelder både innflytelse på kostnadmessige forhold, og ikke minst på innflytelse på utvikling av nærområdene til etablerte fritidsboliger/ - felt. Det er en utbredt oppfatning at små kommuner er grunneierstyrte og at utbyggingen skjer på deres premisser uten at de som allerede har fritidsbolig i området blir hørt. Dette bidrar til frustrasjon som forringer attraktiviteten. Det finnes eksempler på en annen tilnærming som er mye mer inkluderende av fritidsboligfolk, slik som Valdres hytteforum som har etablert en organisasjon for deltidsinnbyggerne for å samordne sine interesser og styrke sine bidrag

overfor kommuner og institusjoner i Valdres. Det viser respekt til de som har investert i kommunen og bidrar til den dialogen som er nødvendig for å diskutere tålegrenser.

Spørsmål om overturisme har blitt satt på dagsorden flere steder i verden. Deler av planområdet, spesielt i Sigdal kommune, med sin korte avstand til de store befolkningssentrene på Østlandet og sin villreinstamme kan stå i fare for det samme. Kortsiktig kan flere løyper og stier og utformingen av feltene bøte på problemet, men langsiktig sett bør kommunene inkludere sin fritidsboligbefolkning for å komme frem til gode løsninger. Hvor tålegrensen for villreinstammen går vet man ikke. Nærvær av villrein og muligheten til å møte den bidrar til fjellets attraktivitet, men kan også være konfliktfylt. Vi har heller ikke grunnlag for å si hvor mange flere fritidsboliger innebærer en «nedbygging av fjellet». Det er heller ikke mulig å tallfeste «overturisme» eller påvirkningen på tomte- og fritidsboligpriser hvis attraktiviteten synker. Hva personer opplever som attraktivt kan være høyst individuelt. Men det er tydelig at en del fritidsbolighusholdninger i etablerte strøk mister noe av attraktiviteten til området, ikke minst med planforslagene og reservene som ligger på bordet. Kommunene jobber godt med utviklingen av sentrene, en strategi som kan lønne seg i det lange løp. For å balansere utviklingen i en bærekraftig retning bør arbeidsdelingen mellom kommunene og grunneiere/utbyggere komplementeres med reell innflytelse til de som betaler skatt til kommunen, dvs. alle innbyggere i kommunene.

REFERANSELISTE

Alnes, P. K., Arnesen, T., Kvamme, S., & Lerfald, M. (2018). Fjellindeksen 2018 (ØF-Rapport No. 05/2018). Lillehammer, Norway: Østlandsforskning | Eastern Norway Research Institute.

Arnesen, T. (2015). Utmarksnæringer – begrep og bruk i LNFR-områder på Hardangervidda. Lillehammer: Østlandsforskning.

Arnesen, Tor, & Kvamme, S. (2018). Fritidsboliger og friluftsliv i fjellområdene. (ØF-Rapport No. 2018/14). Retrieved from Østlandsforskning | Eastern Norway Research Insitute website: https://www.ostforsk.no/wp-content/uploads/2019/01/201814_Fritidsboliger_og_friluftsliv_i_fjellomradene.pdf

Arnesen, Tor, Overvåg, K., Gløersen, E., Schurman, C., & Riise, Ø. (2010). Fjellområder og fjellkommuner i Sør-Norge. Definisjon, avgrensning og karakterisering. (ØF-rapport No. 2010/08; p. 112). Lillehammer: Østlandsforskning.

Arnesen, T, Teigen, H (2019), «Fritidsboliger som vekstimpuls» ØF rapport, publiseres Juni/ juli 2019, Lillehammer: Østlandsforskning

Baadsvik, K. og Daugstad, K. (2003): Kulturminner og kulturmiljøer som grunnlag for verdiskaping. Norsk institutt for naturforskning, Oppdragsmelding 783.

Clark, T. N., Lloyd, R., Wong, K. K. og Jain, P. (2002). Amenities Drive Urban Growth. *Journal of Urban Affairs*, 24 (5): 493-515.

Ellingsen, W. (2017). Rural Second Homes: A Narrative of De-Centralisation. *Sociologia Ruralis*, 57(2), 229–244.

Ericsson, Birgitta, Flognfeldt, Thor, (2018), Fritidsboliger i Sjusjøenområdet. Om eiere og bruk, ØF Notat 2018/ 09, Lillehammer: Østlandsforskning

Farstad, Eivind, Dybdal, Petter. (2017). Økonomiske virkninger av reiseliv i Buskerud I 2015, TØI rapport 1549/ 2017, Oslo

Gundersen, Frants, Juvkam, Dag. (2013), Inndeling I senterstruktur, sentralitet og BA-regioner., NIBR-rapport 2013:1, Oslo

Lerfald, Merethe, Ericsson, Birgitta (2019), Hyttebruksundersøkelse 2018 Rollag kommune, HIL skriftserie 4 – 2019, Lillehammer

Mimir (2017), Helhetlig strategi for Norefjell. Fra OK til WOW, 2017, Norefjell

Mulligan, G. (2009). Urban Amenities. Tilgjengelig fra: www.scitopics.com/Urban_Amenities.html (lest 17.08.2010).

Norsk Turistutvikling as. (2017), Fritidsboligundersøkelsen i Flå commune, Januar 2017, Lillehammer

Norsk Turistutvikling as. (2015), Fritidsboligundersøkelse i Nore og Uvdal Kommune, Mai 2015, Lillehammer

Røtnes, Rolf, (2019), Virkninger av økt satsning på reiseliv i Sigdal. SØA Oppfølgende notat til rapport 20 – 2018, Oslo

Tofteng, Maja, Steen, Jørgen. Røtnes, Rolf, (2018), Virkninger av økt satsning på reiseliv i Sigdal, SØA rapport 20 – 2018, Oslo

Velvin, Jan, Kvikstad, Tor Martin, (2013), Fritidsboligforskning. Rapport fra survey undersøkelse i Sigdal commune med focus på utvikling av et bærekraftig lokalsamfunn. HIB rapport 96. Kongsberg

Price, M. F., Arnesen, T., Metzger, M. J., & Gloersen, E. (2018). Mapping Mountain Areas: Learning from Global, European and Norwegian perspectives. *Journal of Mountain Science*, (), 1-15. <https://doi.org/10.1007/s11629-018-4916-3>

Skjeggedal, T., Overvåg, K., Arnesen, T., & Ericsson, B. (2015). Hytteliv i endring - fra fritidsbolig til flerhushjem. In *Fjellbygd eller feriefjell?* Bergen: Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS.

Storm, H.N. (2010). Stedskvalitet og attraktivitet. En litteraturgjennomgang. *Telemarksforskning*, TF-notat nr: 59/2010.

Wall, H. J. (1999). Voting with your feet in the United Kingdom: Using crossmigration rates to estimate relative living standard. *Papers in Regional Science*, 80 (1): 1-23.

VEDLEGG

Vedlegg 1: Intervjuguider

Intervjuguide Hyttevelforening

1. Kan du beskrive strukturen i området som utgjør velforeningen (eldre, standard mv.)?
2. Hva er motivasjonen for å ha hytte akkurat der?
3. Hvilke aktiviteter foregår der (sommer – vinter)?
4. Hva synes du mangler ift attraktivitet (vinter – sommer)?
5. Hvordan har området forandret seg de siste årene (positiv – negativ)?
6. Er det økt bruk av området som følge av flere varme senger/ økt utleie av hyttene?
7. Hvordan vurderer du tilbudet av aktiviteter, hva savner du?
8. Hvordan vurderer du innkjøpsmuligheter i området, hva savner du?
9. Hvordan er forholdet mellom velforeningen og kommunen?
10. Hva synes du om kommunens reguleringer (veier, løyper, stier, annet)?
11. Hvordan tror du ser fremtiden ut med tanke på miljø, utbygging og attraktivitet?

Intervjuguide Planleggere/kommunene

1. Hvor lenge har du jobbet som planlegger i kommunen?
2. Hvilke konfliktområder er aktuelle i planarbeidet (klager mv.)?
3. Hvordan vil du beskrive kommunens forhold til grunneiere, utbyggere (investorer), hytteeiere og lokalbefolkning?
4. Hvem ønsker å bygge i et spesielt område: grunneierne, eksterne investorer, privatpersoner som, eller er det kommunen som presser på (eller holder igjen) på i utviklingen?
5. Hva er kommunens motivasjon for økt utbygging/ holde igjen på utbyggingen?
6. Er det meningsforskjeller mellom folkevalgte og administrasjonen, mellom grunneiere og de som ikke er grunneiere osv.?
7. Hvordan vil du beskrive samarbeidet med Fylkesmannen og fylkeskommunen er (mht innsigelser osv.)
8. Hvordan vurderer du verdiskapingspotensialet av hyttebygging og reiselivet generelt?
9. Hva gjør kommunen for å balansere naturinngrep og verdiskaping?
10. Hvordan planlegges løyper og stier (inkl. merking), nye og vedlikehold, spesielt i forhold til variasjon, antall brukere, brøytetider?
11. Hvilke andre kritiske faktorer vil du nevne for å sikre fjellområdenes attraksjonskraft og dermed evne til langsiktig verdiskaping, for eksempel tilrettelegging, kanalisering, fellesgodeløsninger mm.?
12. Hva er generelt viktig for å få til mest mulig helårig etterspørsel?
13. Er senterutvikling et viktig formål med planlegging?
14. Hvordan jobber dere med destinasjonsutvikling?
15. Hva er attraktiviteten til området for hytteeiere og lokalbefolkning?

16. Hvordan kan attraktiviteten økes og er det noen av de planlagte utviklings-/utbyggingstiltak i utredningsområdet som særlig vil kunne ha positive effekter for fjellets attraksjonskraft og dermed den langsiktige lokale verdiskapingen?
17. Hvordan kan attraktiviteten svekkes og er det noen av de planlagte utviklings-/utbyggingstiltak i utredningsområdet som særlig vil kunne ha negative effekter for fjellets attraksjonskraft og dermed den langsiktige lokale verdiskapingen?
18. Synes du det er riktig å ha store planreserver for hyttebygging med tanke på at det kan bli for tettbygd og gjør området mindre attraktivt?

Samtaleguide Reiseliv og tilretteleggere av utbygging og/ eller aktiviteter

Kan du overordnet beskrive hvilke områder dere har som arbeids-/ interessefelt?

Har du noen formening om hvilke områder som er det mest attraktive området å ha hytte i Norefjell-Reinsjøfjell? Ev. fordelt på ulike segmenter av hytteeiere/ kjøpere. Hva er de viktigste årsakene/ driverne?

Har områdenes attraktivitet endret seg de siste 10 – 20 årene? Kan du utdype hva endringen består i?

Har du inntrykk av hva som er de viktigste årsakene til at hytteeiere Selger hytta? Hva er vil du si er de to-tre viktigste driverne?

Har du noe inntrykk av hva som er de viktigste årsakene til at folk velger å kjøpe hytte i området? Hva er vil du si er de to-tre viktigste driverne?

Er det forhold/ tiltak som kan påvirke attraktiviteten til hytteområdene i positiv retning fremover? (som handelstilbud, utvidet alpint anlegg, flere løyper, «fred og ro» osv).

Er det forhold/ tiltak som kan påvirke attraktiviteten til hytteområdene i negativ retning fremover? (som fortetting, kommunale avgifter, økt satsning på flere turister osv)

Slik du ser det, er det ønskelig å øke eller redusere andelen varme senger i området, ev holde det på dagens nivå.?

Noen spørsmål om tilrettelegging (som også kan ha blitt berørt i samtalen om spørsmålene ovenfor.

Er det noen konfliktområder relatert til utbyggingen av området/ planarbeidet (som klager osv.)?

Hvordan vil du beskrive forhold til kommunen, andre utbyggere (investorer), hytteeiere og lokalbefolkning?

Hvordan vurderer du verdiskapingspotensialet av hyttebygging og reiselivet generelt?

Hvordan er det mulig å balansere naturinngrep og verdiskaping?

Hvordan planlegges løyper og stier (inkl. merking), nye og vedlikehold, spesielt i forhold til variasjon, antall brukere, brøytetider?

Hvordan jobber dere med destinasjonsutvikling?

Samtaleguide Eiendomsmegler/ eiendomsutvikler

Hvilke områder på Norefjell/Reinsjøfjell har du/ din meglerfirmaet erfaring med?

Basert på din erfaring – hva det det mest attraktive området å ha hytte i Norefjell-Reinsjøfjell? Ev. fordelt på ulike segmenter av hytteeiere/ kjøpere.

Har områdenes attraktivitet endret seg de siste 10 – 20 årene? Kan du utdype hva endringen består i?

Har du inntrykk av hva som er de viktigste årsakene til at hytteeiere Selger hytta? Hva er vil du si er de to-tre viktigste driverne?

Har du noe inntrykk av hva som er de viktigste årsakene til at folk velger å kjøpe hytte i området? Hva er vil du si er de to-tre viktigste driverne?

Er det forhold/ tiltak som kan påvirke attraktiviteten til hytteområdene i positiv retning fremover? (som handelstilbud, utvidet alpint anlegg, flere løyper osv.)

Er det forhold/ tiltak som kan påvirke attraktiviteten til hytteområdene i negativ retning fremover? (som fortetting, kommunale avgifter, økt satsning på flere turister osv.)

Kjennetegn ved hytte og hytteområde som kan være aktuelle drivere

(*-merket har vi en oppfatning om er viktige)

Selveiertomter vs. festetomt *

Fullstandard vs. enkel standard

Fortetting vs. «store tomter»

Leiligheter vs. frittstående hytteløsninger

Innendørs parkering *

Hyttepriser *

Alpint skianlegg

Oppkjørte løyper

Varierte skiløyper

Toppturer og frikjøringsmuligheter

Tilgang til jakt, fiske, spesielle naturtyper

Flersesongtilbud vs. ensesongtilbud (som alpint, stangfiske etter ørret osv.)

Kort vei til tregrensen / ev. over tregrensen *

Kommunale avgifter

Nytt bygg vs. ferdig oppsatt bygg *

Lokal leverandør

Reiseavstand fra hjemmet

«Kjøre til døren» *

Veikvalitet og andre infrastruktur forhold

Kollektive tilbud tilgjengelig



Høgskolen
i Innlandet

Denne utredning belyser konsekvenser av videre utvikling av reiselivsnæring og fritidsboligbygging relatert til attraksjonskraft og verdiskaping. Utredningen inngår i kunnskapsgrunnet for arbeidet med regional plan for Norefjell og Reinsjøfjell. Formålet med den regionale planen er å komme frem til en langsiktig og helhetlig strategi for bruk av fjellområdene, som inkluderer de fem kommunene Krødsherad, Sigdal, Flå, Nes og Nore og Uvdal.