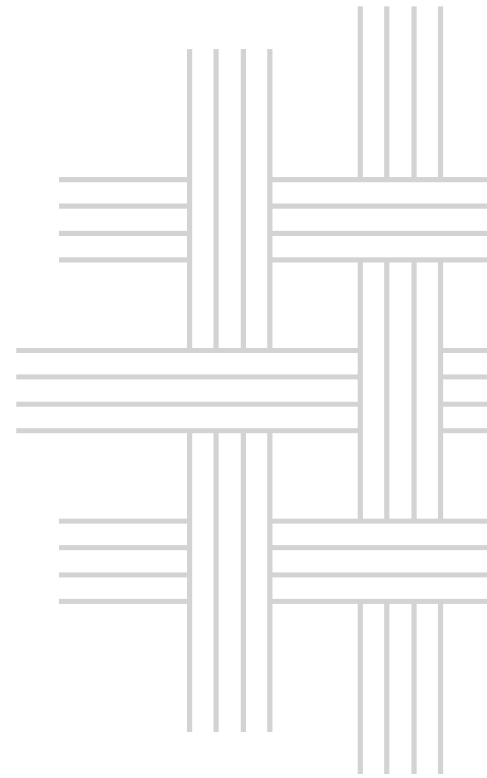




Høgskolen
i Innlandet



**Tor Arnesen, Winfried Ellingsen, Merethe
Lerfald, Anders Bryn**

Vil vi opp?

Omsetning av fritidsbygg i sonen mellom skog og fjell

Skriftserien 6 - 2020



østlandsforskning
Eastern Norway Research Institute

© Forfatter/ Høgskolen i Innlandet

ISBN elektronisk versjon: 978-82-8380-184-2

ISSN trykt/elektronisk versjon: 2535-5678

Oppdragsgiver: Klima- og moderniseringsdepartementet

Prosjektleder: Tor Arnesen

Emneord: fritidsbygg, fritidseiendommer, fjellområdet,
fjellkommuner, tilliggende fjellkommuner, omsetning av
fritidsbygg, omsetning av fritidsboliger, fjellhytter, fjellom-
rådet, megler, meglerhus, GIS-analyse, markedssone

Dato: Mai 2020

INNHold

1	OM RAPPORTEN	5
2	INFORMASJONSINNHEITING	6
2.1	Analyseområdet: Fjellområdet, kommunene	6
2.2	Utvalg av markeder, meglere og kommuner.....	7
2.2.1.	Markeder	8
2.2.2	Meglere	9
2.2.3.	Kommuner.....	9
3	SKOGGRENSER	11
3.1	Skog som opplevd landskap	11
3.1.1	Klimatisk skoggrense	12
3.1.2	Empirisk skoggrense	12
3.1.3	Valg av skoggrense i denne analysen	12
4	MATRIKKELDATA	13
4.1	Fritidsbygg i forskjellige høydelag	13
4.2	Fritidsbygg og klimatisk skoggrense for hele analyseområdet. Markedssonen.	14
4.3	Bygges det stadig nærmere skoggrensen?.....	15
4.4	Omsetning i Markedssonen	16
4.4.1	Fritidseiendommer i fritt salg – omsetninger og skoggrense	16
4.5	Omsetningsvolum i Markedssonen	17
4.5.1	Fra omsetning til kjøpesum: øker prisen med avtagende avstand til skoggrensen?	18
4.5.2	Omsetningsbeløp i Markedssonen	19
4.5.3	Omsetningsbeløp under Markedssonen.....	19
4.6	Nybygde fritidsbygg i fritt marked.....	20
5	MEGLERE OG KOMMUNER OM SAMMENHENG MELLOM FRITIDSBYGG OG SKOGGRENSE	
	22	
5.1	Meglere.....	22
5.2	Kommunene	27

6	KONKLUSJONER.....	29
6.1	Omsetningsvolum i det frie marked, og skoggrense	29
6.2	Forholdet mellom pris og skoggrense.....	29
6.3	Meglererfaringer: utsikt og infrastruktur	29
6.4	Kommuneerfaringer: betydelig variasjon	29
7	DISKUSJON	31
7.1	Økende andel omsetninger i Markedssonen, men ikke økende priser	31
7.2	Meglererfaringene	32
7.3	Kommunene – de mangfoldige	33
7.4	Begrepet skoggrense.....	33
	LITTERATURLISTE.....	34
	VEDLEGG	37
A.	Bygnings- og eiendomsinformasjon	37
B.	Meglerhus som er kontaktet	38
C.	Spørreguide meglere.....	39

Figurliste

Figur 1: Prosedyre for identifisering av relevante meglersmarkeder som utgangspunkt for intervjuer med meglere. Gule rammer, forberedende analyser, røde rammer, sluttanalyser.	6
Figur 2: Fjellkommuner og Tilliggende fjellkommuner (2019-kommuner). Kilde: Arnesen et al (2010).....	7
Figur 3: Skisse av Markedssonen og utvalg av objekter og aktører i analysen.	8
Figur 4: Andel av fritidsbyggene i analyseområdet i Markedssonen (røde punkt og regresjonslinje) eller i siste 100 meter under dagens klimatiske skoggrense eller over denne (blå punkt og regresjonslinje) fordelt på byggeår. Metode: Ikke-parametrisk regresjon; LOESS . 95 % konfidensintervall.	15
Figur 5: Andel fritidseiendommer med ett bygg i analyseområdet omsatt siden 2000 og som er lokalisert i Markedssonen. For fritidsbygg omsatt i fritt marked i prisklassen 1,5 mill. NOK til 15 mill. NOK og i perioden 2000 til 2019. Rød linje og punkt er for hele Markedssonen (inntil 200 meter under dagens klimatiske skoggrense, eller over denne), mens blå er for første 100 meter under klimatiske skoggrense (2019). n = 3053. Metode: Ikke-parametrisk regresjon; LOESS, 95 % konfidensintervall.	17
Figur 6: Regresjonslinjer for seks omsetningsnivå fra minst 0,5 MNOK til minst 5 MNOK for fritidseiendommer med ett bygg i sonen maksimalt 200 høydemeter under dagens klimatiske skoggrense eller over denne, og omsatt i perioden fra 2000 til 2019. Omsetningsbeløp i faste kroner (justert etter byggekostnadsindeks). n = 3053. Metode: Ikke-parametrisk regresjon; LOESS, 95 % konfidensintervall	19
Figur 7: Regresjonslinjer for seks omsetningsnivå fra minst 0,5 MNOK til minst 5 MNOK for fritidseiendommer med ett bygg i sonen minst minus 200 høydemeter under dagens klimatiske skoggrense i perioden fra 2000 til 2019. Omsetningsbeløp i faste kroner (justert etter byggekostnadsindeks). n=1837. Metode: Ikke-parametrisk regresjon; LOESS, 95 % konfidensintervall	20
Figur 8: Regresjonslinjer for seks omsetningsnivå fra minst 0,5 MNOK til minst 5 MNOK for fritidseiendommer med ett bygg i sonen inntil minus 200 høydemeter under dagens klimatiske skoggrense, eller over denne i perioden fra 2000 til 2019 og omsatt i fritt marked samme eller året etter byggeår. Omsetningsbeløp i faste 2020-kroner (justert etter byggekostnadsindeks). n=537. Metode: Ikke-parametrisk regresjon; LOESS, 95 % konfidensintervall	21
Figur 9: Utvalg av sammenhengende fritidsbyggområder samlet i 15 klynger som er gjenstand for detaljanalyse (målestokk 1:1600000, skraverte områder er nasjonalparker). Disse områdene inkluderer til sammen 49 fritidsbyggområder av forskjellig størrelse – fordeling av disse er vist i påfølgende tabell.....	22

Tabelliste

Tabell 1: Fritidsbygg i ulike høydelag. Kilde: Arnesen, Kvamme og Skjeggedal (2018)	13
Tabell 2: Avstand (høydemeter) fra klimatiske skoggrense for fritidsbygg i analyseområdet. Situasjon per 2019. 14	
Tabell 3: Avstand (høydemeter) fra klimatiske skoggrense (2019) for fritidsbygg i analyseområdet bygget i perioden før 2000 og deretter i tiårsperioder mellom 2000 og 2019.....	15
Tabell 4: Antall fritidsbygg i hele analyseområdet etter forskjellige omsetningsformer og tidspunkt. Kilde: Matrikkel/Infoland	16
Tabell 5: Utvalgte områder hvor meglere ble kontaktet for intervju.	24
Tabell 6: Oppsummering av intervjuer med meglerhus.	25

SAMMENDRAG

Formål:	Formålet med denne undersøkelsen er å identifisere og analysere mulige sammenhenger i markedet for omsetning av fritidsbygg og skoggrensener.
Problemstilling:	Er omsetningsomfang og omsetningsbeløp gjennomgående høyere jo nærmere eller over skoggrensen objektene er lokalisert?
Design og metoder:	<p>Analyseområdet er det indre fjellområdet med til sammen 113 (2919)-kommuner i Sør-Norge sør for Trøndelag Fylke.</p> <p>Undersøkelsen er basert på informasjon fra Matrikkelen. Fra denne databasen er hentet fritidseiendommer. Det er selektert for fritidseiendommer som er omsatt i perioden siden år 2000. Fritidseiendommer med ett bygg omsatt i det frie marked er trukket som utvalg for å analysere trender i markedet.</p> <p>Nasjonale kart for klimatisk skoggrense, bruk av geografiske informasjonssystemer for analyse (GIS-analyser; QGIS) og statistiske analyser (R) er benyttet. Alle fritidsbygg er tildelt høyde over havet etter nasjonal digital elevasjonsmodell med 10 meters nøyaktighet (DEM10).</p> <p>Det er definert en Markedssone rundt skoggrensen (inntil 200 høydemeter under klimatisk skoggrense, eller over denne), og omsetninger av fritidsbygg (antall og omsetningsbeløp) er analysert for mulig sammenheng mellom nærhet til skoggrense og omsetning i markedet.</p> <p>Det er gjennomført intervjuer med meglere i fjellområdet som i sitt markedsområde har til sammen 49 større fritidsbyggområder med en relativt stor andel fritidsbygg lokalisert i Markedssonen.</p> <p>Det er gjennomført samtaler med planavdelinger i et utvalg kommuner med fritidsbyggutvikling i sonen mellom fjell og skog.</p>
Konklusjoner:	<p>Studien konkluderer med at det for perioden 2000 til 2020 og i det indre fjellområdet ikke kan påvises sammenheng mellom omsetningsbeløp og avstand til klimatisk skoggrense. Derimot er en stadig økende andel fritidsbygg lokalisert til Markedssonen (inntil 200 høydemeter under klimatisk skoggrense, eller over denne) gjennom de knappe 20 år denne analysen dekker.</p> <p>Viktigere enn om et objekt er plassert over eller under skoggrensen, synes utsikt og tilgang til infrastruktur (teknisk infrastruktur, aktivitetsinfrastruktur, kommersiell infrastruktur) å være viktigere for etterspørsel og prising i markedet.</p>
Emneord:	fritidsbygg, fritidseiendommer, fjellområdet, fjellkommuner, tiliggende fjellkommuner, omsetning av fritidsbygg, omsetning av fritidsboliger, fjellhytter, fjellområdet, megler, meglerhus, GIS-analyse, markedssone

1 OM RAPPORTEN

Rapporten er en analyse av pris på omsetning i det frie marked av fritidsbygg som en funksjon av nærhet til skoggrenser. Analyseområdet omfatter 113 (2019) kommuner i det indre fjellområdet i Sør-Norge inklusive Trøndelag fylke.

Arbeidet er en oppfølging til Arnesen & Bryn (2020). Arnesen & Bryn (*ibid*) analyserer omfang av, og prognoser for fritidsbygg referert til skoggrensa i samme fjellområde som her, og med fritidsbyggutvikling i en tilsvarende sone som er fokusert på her. De analyserer også status for fritidsbyggutbygging referert til dagens klimatiske skoggrense for hele analyseområdet, samt empirisk (lokal) skoggrense(r) i 49 utvalgte områder med fritidsbyggagglomerasjoner. Det gjøres også en framskriving av hvordan utviklingen av forholdet mellom fritidsbygg og skoggrense kan forventes ettersom skoggrensa klatrer høyere i terrenget. Det er gjort en framskriving av utviklingen av skoggrenser med 20, 40 og 60 år. Det understrekes at det foreligger en betydelig usikkerhet i slike framskrivninger.

Arnesen & Bryn (*ibid*) konkluderer med at andelen fritidsbygg i en sone inntil 100 høydemeter under den klimatiske skoggrensen er uendret, også ettersom den hever seg i terrenget. I den forstand følger fritidsboligene etter. Men de finner ingen trend i retning av at andelen fritidsbygg av den samlede fritidsbyggingen i fjellområdet i denne sonen er økende. Snarere hevder de, basert på studier av 49 fritidsboliglokaliteter, at den empiriske (eller lokale) skoggrensen løfter seg så raskt at fritidsbyggområdene neppe kan følge etter. Prediksjonen er derfor at en stadig større andel av fritidsbyggområdene vil bli liggende i det som teknisk sett er definert som under den empirisk skoggrense. Men, empiriske skoggrenser er et resultat av naturlig faktorer og kulturelle faktorer (landskapsbruk). Selv om skoggrensene hever seg, kan allikevel lokal landskapspleie i fritidsbyggområdene sikre at for eksempel utsikt bevares. Snaufjellet vil allikevel trekke seg stadig lengre bort fra fritidsbyggagglomerasjonene.

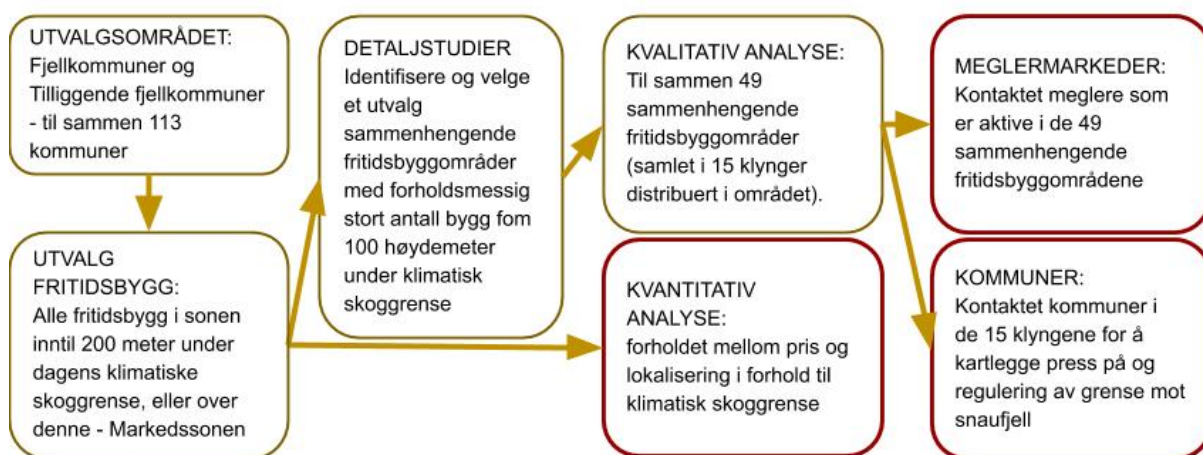
Til forskjell fra Arnesen & Bryn (*ibid*) omfatter den foreliggende analysen hele analyseområdet samlet¹. Arbeidet er en videreføring av Arnesen & Bryn (*ibid*) ved å rette søkelys på om, og på hvilken måte omsetning av fritidsbygg påvirkes av om byggene er lokalisert over eller under skoggrensen. Fordi det ikke finnes en nasjonal fastlagt empirisk skoggrense, så er klimatisk skoggrense valgt som referanselinje i terrenget.

Det drøftes også om det er grunnlag for å si at endring i skoggrense og / eller tilskoging som følge av klimaendringer er i ferd med å bli priset inn i markedet. Den drøftingen tar utgangspunkt i framskrivingen av skoggrenser og fritidsbyggaktiviteten i Arnesen & Bryn (*ibid*).

¹ Arnesen & Bryn (2020) opererer med to utvalg. Hele utvalgsområdet er analysert med utgangspunkt i nasjonal klimatisk skoggrense, mens 49 sammenhengende fritidsbyggområder er analysert med utgangspunkt i lokale klimaframsrevet skoggrense. For en prisanalyse som er tema her, er det nødvendig å se benytte utvalget for hele utvalgsområdet for å ha et volum av antall omsetninger som gir grunnlag for å trekke rimelig robuste konklusjoner.

2 INFORMASJONSINNHEITING

Analysen baserer seg på et utvalg markeder, meglere og kommuner for erfarings- og informasjonsinnhenting.



Figur 1: Prosedyre for identifisering av relevante meglersmarkeder som utgangspunkt for intervjuer med meglere. Gule rammer, forberedende analyser, røde rammer, sluttanalyser.

I til sammen 113 fjellkommuner og Tilliggende fjellkommuner (Arnesen et al., 2010) er det definert en Markedssone inntil 200 høydemeter under dagens klimatiske skoggrense. Alle fritidseiendommer med ett bygg i denne sonen er inkludert i analysen av omsetning i det frie marked (indeksregulert til 2019-kroner, høyde (meter over havet - moh) og avstand til klimatiske skoggrense) siden år 2000. Til sammen 49 sammenhengende fritidsbyggområder² med forholdsvis³ stor andel og/eller antall fritidsbygg fra og med 100 høydemeter under klimatiske skoggrense (dvs del av Markedssonen) er valgt for detaljstudier. I disse markedene er meglere kontaktet for intervju, samt et utvalg kommunale planavdelinger for erfarings- og informasjonsinnhenting.

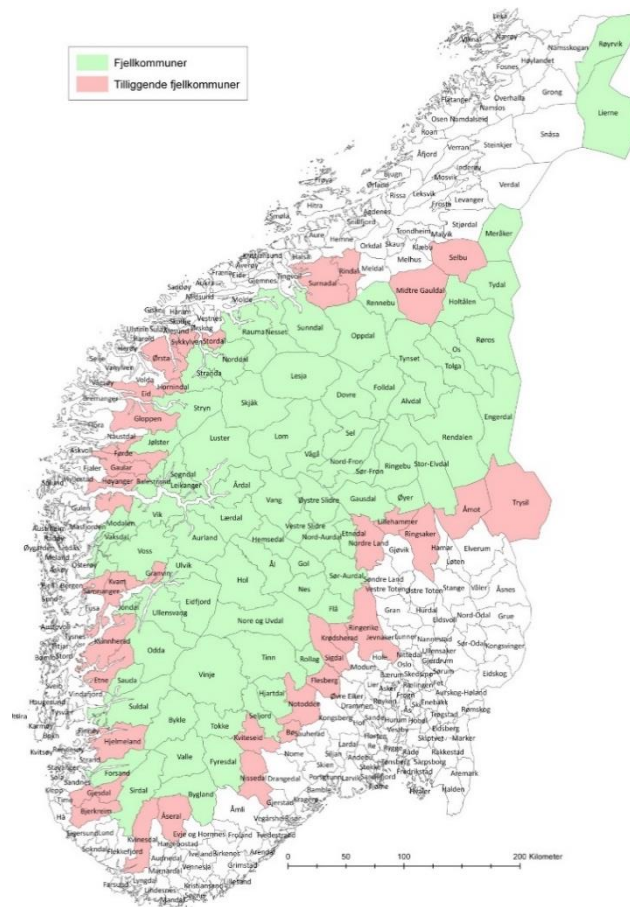
2.1 Analyseområdet: Fjellområdet, kommunene

Arnesen med flere (2010; 2015) definerte fjellområder som areal over 699 moh. sør for tidligere Nord-Trøndelag fylke og 599 moh. i tidligere Nord-Trøndelag fylke, og basert på dette har 77 (2019) kommuner minimum 50 prosent av sitt areal som fjellområde. Disse er definert som Fjellkommuner. 36 (2019) kommuner med mindre enn 50 prosent som

² **Sammenhengende fritidsbyggområder:** Områder der det kan være større avstand mellom fritidsbygg. Tettbygde fritidsbyggområder inngår i sammenhengende fritidsbyggområder. Utøving av friluftsliv vil være en vesentlig del av arealbruken, og områdene vil nok ofte bli betegnet som «flebruksområder».» (Statistisk Sentralbyrå, 2019b)

³ I forhold til alle sammenhengende fritidsbyggområder i utvalgsområdet

fjellområde, men hvor fritidsboliger i den andelen av kommunen som er fjellområde er særlig viktige for kommunen, er definert som 'Tilliggende fjellkommuner'. Disse 113 kommunene utgjør analyseområdet på kommunenivå – se neste figur.



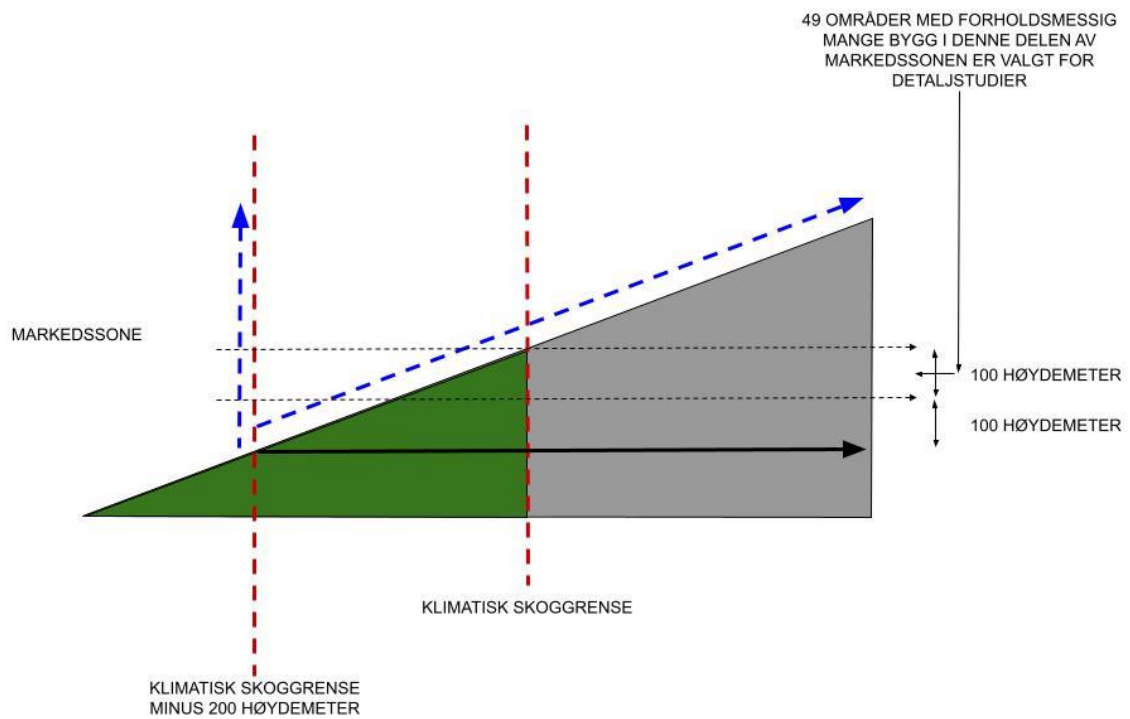
Figur 2: Fjellkommuner og Tilliggende fjellkommuner (2019-kommuner). Kilde: Arnesen et al (2010)

Hele analyseområdet er inkludert i den kvantitative delen av arbeidet. Denne behandler antall fritidsbygg, lokalisering i høydelag og omsetningsvolumer og -priser.

I tillegg er det definert et utvalg markeder hvor det er innhentet erfaringer fra meglerhus og fra kommuner.

2.2 Utvalg av markeder, meglere og kommuner.

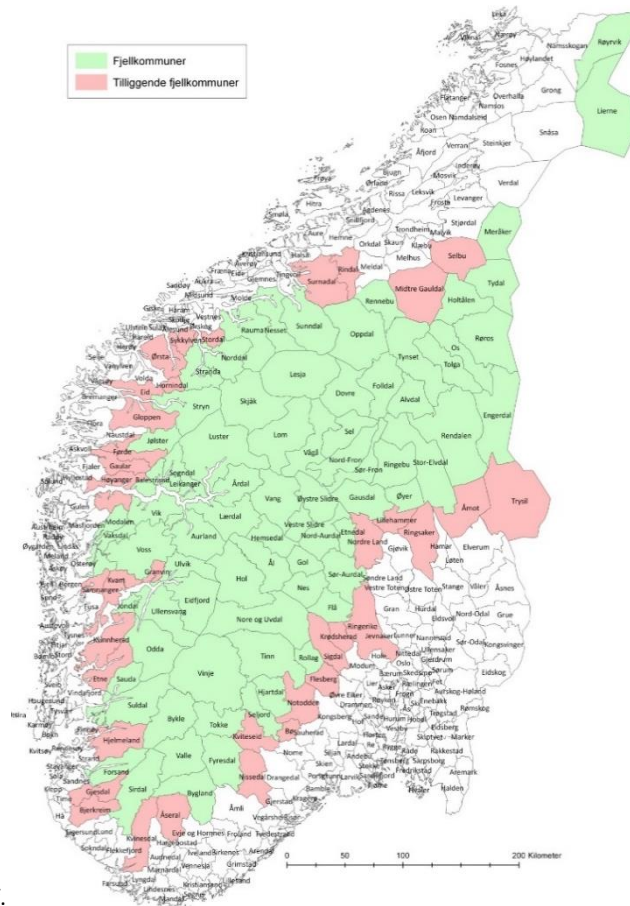
Analysen baserer seg på kvantitative data (omsetningssummer for fritidsbygg i det åpne marked) og kvalitativ informasjon (kontakt med meglere og med kommunale planmyndigheter). Den kvantitative informasjonen er hentet fra matrikkeldata og dekker hele utvalgsområdet. Den kvalitative delen av informasjonsgrunnlaget består av intervju med meglere og kommuner fra et utvalg områder eller markeder.



Figur 3: Skisse av Markedssonen og utvalg av objekter og aktører i analysen.

2.2.1. Markeder

Undersøkelsen opererer med to perspektiv på markedet. Den kvantitative analysen ser på



hele utvalgsområdet – ref.

Figur 2. Her er søkelyset på alle fritidseiendommer med ett bygg omsatt siden år 2000 og i Markedssonen (definert som inntil 200 høydemeter under dagens klimatiske skoggrense eller over denne). Omsetningsbeløp er hentet fra Matrikkelen, og bygggekostnadsjustert til 2019-kroner. Fritidseiendommene er høydelokalisert og avstand til dagens klimatiske skoggrense er beregnet.

Den kvalitative delen av analysen er gjort i et delutvalg av markedet i utvalgsområdet. Det er hentet erfaringer fra områder/markeder med et forholdsvis betydelig antall og andel fritidsbygg fra og med 100 høydemeter under klimatiske skoggrense (dvs den delen av Markedssonen som begynner inntil 100 høydemeter under klimatiske skoggrense) – se Figur 3. Utvalget av delmarkeder baserer seg på Arnesen & Bryn (2020). Det er her valgt 49 områder innenfor hele utvalgsområdet, hvor kriteriet nettopp er et forholdsvis betydelig antall og en andel fritidsbygg fra og med 100 høydemeter under klimatiske skoggrense. For disse 49 områdene har Arnesen & Bryn (*ibid*) også fastlagt empirisk skoggrense, mens det kun er klimatiske skoggrense definert for hele utvalgsområdet.

Samtidig viser analysen til Arnesen & Bryn (*ibid*) at det er et rimelig godt sammenfall mellom dagens klimatiske skoggrense og empirisk skoggrense i de 49 utvalgte lokaliteter. Med en Markedssonen definert som inntil 200 høydemeter under dagens klimatiske skoggrense eller over denne, så vil analysen også omfatte lokale eller empiriske skoggenser. Og i den utstrekning disse i første rekke er betinget av høydeparametere (og ikke primært av

kulturbetinget landskapsbruk, som beiteområder eller andre funksjoner som holder skogen unna), så vil også prising i forhold til empirisk skoggrense bli fanget opp i analysen.

2.2.2 Meglere

Et utvalg meglerhus som opererer i de 49 områdene samlet i 15 klynger omtalt foran er kontaktet for å innhente erfaringer og synspunkter på etterspørsel for fritidsbygg.

Meglere ble intervjuet per telefon, og utesket om erfaringer på følgende områder:

- etterspørsel over skoggrensa, inklusive anslagsvis hvor stor andel av henvendelsene
- Hva etterspørres mer konkret:
 - Spesifikt snaufjell?
 - Adgang/tilgang til åpent landskap?
 - Utsikt?
- Hvis utsikt, aksepteres skogsterreng?
- Er markedet opptatt av skjerming (vind etc.)?
- Hvordan vektet andre behov, som skiheis, løyper, matbutikk, vei, annet?
- Er markedet opptatt av klimaendringer i forhold til snøikkerhet, heving av skoggrensa?
- Hva er din markedsvurdering, er fritidsboligene dyrere når de ligger over skoggrensa, eller er utsikt eller andre faktorer det viktigste, og nærhet til skog underordnet?
- Mulig å angi prisforskjellen? (prosent)

Til sammen 15 meglere ble kontaktet og intervjuet.

2.2.3. Kommuner

Et utvalg kommuner hentet fra de 49 fritidsbyggområdene som også utvalget av meglerhus er hentet fra, er kontaktet for et intervju. Hovedmålsetningen med intervjuet var å hente ut erfaringer om kommunene opplevde press fra utbyggerhold på bygging over skoggrense/på snaufjell, og kartlegge om kommunene hadde fastlagt en «fjellgrense» for utvikling av fritidsbygg.

Respondentene i kommunene har i alle sammenhenger vært rettet mot planavdelingen.

Følgende tema ble dekket i samtalen / intervjuet – rekkefølge, relevans og utdyping er avhengig av svar på de enkelte spørsmål:

- Har kommunen utbyggingsgrense over skoggrensa (fjellgrense)?
- Gjelder det for hele kommunen?

- Gjelder det for utvalgte felt / utbygginger?
- Er det en bestemmelse til kommunens arealplan?
- Legges det vekt på først når forslag til utbyggingsområder behandles / på (område)reguleringsplannivå / eller liknende?
- Opplever kommunen press på å få bygge i åpent fjell når det kjøres planprosesser?
- Er det et politisk hett tema?
- Er vektingen av skog/fjell betinget av befaringskart? Er det betinget av flyfoto? Benyttes nasjonalt kartgrunnlag?

Til sammen 15 kommuner er kontaktet telefonintervju.

3 SKOGGRENSER

Skoggrensa markerer overgang fra skog til fjell. I Norge er skoggrensa høyest i Jotunheimen, omkring 1250-1300 moh., men faller raskt mot vestlige kyststrøk. Skoggrensa i Norge domineres av fjellbjørk (*Betula pubescens* ssp. *Czerepanovii*), som er et lavere og mindre varmekrevende treslag enn gran og furu. Men i noen sørøstlige strøk kan gran (*Picea abies*) også danne skoggrensa (Bryn & Potthoff, 2018).

Opp til noen titalls meter over skoggrensa finnes det som regel spredte trær, som vokser på spesielt klimatisk gunstige lokaliteter. De øverste enkeltstående trærne er som regel lavere av vekst enn trærne nede i skogen, og danner det som ofte kalles tregrensa (Bryn & Potthoff, 2018). Tregrensa er mer dynamisk enn skoggrensa, og endringer i tregrensa brukes ofte som en indikator på klimaendringer (Smith et al., 2009). Skoggrensa reagerer ikke like raskt ved klimaendringer, og responsen henger derfor oftest noe etter i forhold til tregrensa (Bryn & Potthoff, 2018; Volden, 2018). I Norge defineres vanligvis skoggrensa gjennom to forhold (Bryn & Potthoff, 2018): 1) høyden på trær og 2) avstanden mellom trær. Kravet til trehøyde varierer, men er som regel 2 eller 2,5 meter for fjellbjørk. Minimumsavstanden mellom trærne varierer også, men er som regel et sted mellom 15 til 30 meter.

3.1 Skog som opplevd landskap

Fra et markedsperspektiv er det viktig å merke seg at områder som ligger under skoggrensa kan være temmelig glissne, ha lave trær som fjellbjørk og i liten grad forstyrre ikke minst utsikt – et element som gjerne tillegges vekt i markedet (behandles senere). Også områder over skoggrensa kan ha trær, ettersom tregrensa normalt ligger høyere enn skoggrensa. Opplevelsesmessig og i terrenget er det derfor ikke en klar linje som forteller at nå passerer skoggrensa. Man må derfor huske på at denne analysen baserer seg på en teknisk definisjon som ikke har et klar motstykke i opplevd terreng. I et markedsperspektiv er det opplevelsen, og ikke den tekniske definisjonen som er viktig. Det er også slik at når fritidsbyggfelt etableres så gjennomføres gjerne en «skogpleie», for å kalle det det, som fjerner vegetasjon for å maksimere utsikt. Empirisk skoggrense for så vidt den er bestemt av kulturelle forhold, kan i løpet av kort tid endres til fordel for å maksimere kvaliteter som er verdsatt i markedet, som utsikt, skjerming mot gjenboereffekter og så videre.

Når sammenhengen mellom skog- og fjell (som ikke-skog) i markedet skal analyseres, er det derfor nyttig å se på en sone under skoggrensa. Det er nødvendig både fordi grensa er dynamisk og fordi skogen under grensa kan være så glissen at landskapet oppfattes som åpent.

Hvor langt en slik sone skal strekke seg er en vurderingssak. Som behandlet senere, er det i denne analysen definert en «Markedssone» som inntil 200 høydemeter under dagens klimatiske skoggrense, eller over denne.

Som vi kommer tilbake til i kapittel 5, er det nok snarere skog som opplevd landskap og overgang mellom skog og ikke skog som er utgangspunkt for responsen, snarere enn at markedet forholder seg til tekniske definisjoner av skoggrense. Og opplevde skoggrenser vil variere med den enkeltes oppfatning av områder, og av måten områdene er tilrettelagt visuelt. Vi tar høyde for nettopp det ved å velge en Markedssone som strekker seg såpass

mye som 200 høydemeter under og over skoggrensa, og ta med de områdene i hele analyseområdet som har en betydelig andel fritidsbygg nettopp i denne sonen. På den måten antar vi at meglere som opererer i disse markedene har konkrete erfaringer med skoglandskap og overgangen mot skogløst landskap.

3.1.1 Klimatisk skoggrense

Klimatisk skoggrense defineres av de øverste skogteigene, og reguleres av klimatiske forhold, særlig sommertemperatur og vekstsesongens lengde (Bandeckar, Skeie, Dvořák, & Odland, 2017; Aas & Faarlund, 2000). Den klimatiske skoggrensa framstilles som en linje i terrenget, som samsvarer med den høyden de øverste skogteigene forekommer i. Langs linjene i områdene mellom de øverste skogteigene, der det ikke er skog, representerer linjene interpolerte data.

Kart og modeller med klimatisk skoggrense representerer derfor et geografisk generalisert uttrykk for skogens utbredelsespotensial, gitt dagens klima og skogutbredelse. Den *klimatiske* skoggrensa er derfor godt egnet i nasjonale eller regionale sammenhenger (Hofgaard et al., 2013; Odland, 2015). I 2018 publiserte Bryn & Potthoff (2018) en ny og oppdatert modell over *klimatisk* skoggrense for Norge, med betydelig bedre oppløsning enn tidligere modeller (for eksempel Moen et al., 1999; Aas & Faarlund, 2000).

3.1.2 Empirisk skoggrense

Den *empiriske* skoggrensa, varierer fra lokalitet til lokalitet. Den empiriske skoggrensa brytes til stadighet opp av myrer, vann, blokkmark, beitemark og vindutsatte områder. I åpent terreng finnes gjerne småteiger med skog spredt rundt i landskapet. Denne skoggrensa er derfor ikke like godt egnet til å presenteres som ei linje i et kart. Det finnes per i dag ingen nasjonal modell over empirisk skoggrense, og dermed heller ikke for analyseområdet.

3.1.3 Valg av skoggrense i denne analysen

I Arnesen & Bryn (2020) er empirisk skoggrense kartlagt for til sammen 49 sammenhengende fritidsbyggområder i analyseområdet. Denne analysen viste at for fritidsbygg i fjellområder (samme analyseområde som for denne foreliggende analysen) så er det bra overenstemmelse mellom registrert klimatisk skoggrense og empirisk skoggrense. Gitt at denne sammenhengen kan generaliseres til å gjelde hele analyseområdet, kan klimatisk skoggrense benyttes for å analysere sammenheng mellom skoggrense og omsetningsmarked.

Gitt denne forutsetningen, velges klimatisk skoggrense som grunnlag for å gjøre en analyse av skoggrense som en faktor for prising av fritidsbygg i hele analyseområdet.

4 MATRIKKELDAPA

4.1 Fritidsbygg i forskjellige høydela

Alle fritidsbygg i analyseområdet er tildelt høyde over havet og lagt til Matrikkeldata.

Innledningsvis kan det være nyttig å identifisere fritidsbyggenes lokalisering i forskjellige høydela innen analyseområdet. Flest fritidsbygg er lokalisert under 1000 moh. Etter 2010 har det blitt lokalisert flest fritidsbygg mellom 800-999 moh. 38 prosent av nye fritidsbygg ble lokalisert i denne sonen. Høydela 1 000–1 199 moh. har størst prosentvis vekst (19 prosent) denne perioden. Fritidsbyggene i dette høydela utgjør allikevel bare 5 prosent av fritidsbyggene som er registrert oppført etter 2010.

Fritidsbygg i analyseområdet er lokalisert og tildelt variabelen 'høyde over havet'. For den analysen er det benyttet en nasjonal digital elevasjonsmodell (DEM10) med matrikelinformasjon om fritidsbyggenes bredde- og lengdegrad. Dette er analysert i QGIS.

Tabell 1: Fritidsbygg i ulike høydela. Kilde: Arnesen, Kvamme og Skjeggedal (2018)⁴

<i>Moh.</i>	<i>FB per 2010</i>	<i>FB per 2018 (aug)</i>	<i>Vekst 2010-2018</i>	<i>%-andel 2010</i>	<i>% vekst 2010-2018</i>	<i>%-andel av vekst 2010-2018</i>	<i>%-andel 2018</i>
< 600	62141	68616	6475	35,3 %	10,4 %	25,3 %	34,0 %
600 – 799	46797	54599	7802	26,6 %	16,7 %	30,5 %	27,1 %
800 – 999	58355	68053	9698	33,1 %	16,6 %	37,9 %	33,7 %
1000 – 1199	8532	10148	1616	4,8 %	18,9 %	6,3 %	5,0 %
≥ 1200	225	253	28	0,1 %	12,4 %	0,1 %	0,1 %
Totalt	176050	201669	25619	100 %	14,6 %	100 %	100 %

Foregående tabell viser antall fritidsbygg etter lokalisering i forskjellige høydela. Den klimatiske skoggrensene ligger som omtalt foran, høyt i terrenget og er på vei oppover, særlig øst for langfjella. Dette er også et området som utgjør et «hinterland» for lokalisering av fritidsbygg for husholdninger som kommer fra Stor-Oslo-regionene. Vi ser allerede her at det er relativt begrensede andeler av alle fritidsbygg i analyseområdet som vil befinne seg i en sone rundt skoggrensene.

⁴ For data om fritidsbygg for hele landet og fordelt etter høydela, se også SSB (2018, 2019c, 2020), og Lepperød (2018)

4.2 Fritidsbygg og klimatisk skoggrensse for hele analyseområdet. Markedssonen.

Påfølgende tabell viser dagens fordeling av avstanden til klimatisk skoggrensse samlet for alle fritidsbygg i hele analyseområdet.

Tabell 2: Avstand (høydemeter) fra klimatisk skoggrensse for fritidsbygg i analyseområdet. Situasjon per 2019.

Avstand (høydemeter) fra dagens klimatiske skoggrensse for fritidsbygg i analyseområdet. Situasjon per 2019.	Antall fritidsbygg	Andel av fritidsbyggene
Mer enn 200 høydemeter under skoggrensa – under Markedssonen	145573	74,7 %
Tall for Markedssonen (i 100-meters intervaller):		
Mellom 200 og 100 høydemeter under den klimatiske skoggrensa	40660	20,6 %
Inntil 100 høydemeter under den klimatiske skoggrensa, eller over denne	8668	4,4 %
Inntil 100 høydemeter over skoggrensa	440	0,22 %
Mer enn 100 høydemeter over skoggrensa	243	0,12 %
Delsum Markedssonen	50011	
Sum med kjent høydemeter avstand til skoggrensa	195584	100 %
Antall med ukjent høydemeter avstand til skoggrensa	6369	
Sum totalt i analyseområdet (per januar 2019)	201953	

Som Markedssonen er definert maksimalt 200 høydemeter under dagens klimatiske skoggrensse, eller over denne.

I Markedssonen er medianverdien for lokalisering i forhold til dagens klimatiske skoggrensse minus 150 høydemeter (n = 42889). Lokaliseringen av bygging de siste 100 meterne opp mot dagens klimatiske skoggrensse siden 1990 er medianverdien minus 76 høydemeter (n=7806) – og denne er uendret om vi tar med alle bygg⁵ (n = 9125) som er i denne 100-meter under og over skoggrensen.

Ser vi på alle fritidsbygg registrert som bygd etter 1990 (n=172602), så er medianverdien minus 285 høydemeter under dagens klimatiske skoggrensse (som da lå ca 15 høydemeter lavere enn i dag). Om vi ser på alle fritidsbygg bygd før 1990 (n = 29351), så er medianverdien minus 279 høydemeter under dagens klimatiske skoggrensse. Neste tabell viser fordeling av fritidsbygg i analyseområdet lokalisert under klimatisk skoggrensse, i Markedssonen som helhet og i deler av denne

⁵ I alle disse tilfellene er det snakk om bygg med data både om år for etablering og om høydelokalisering.

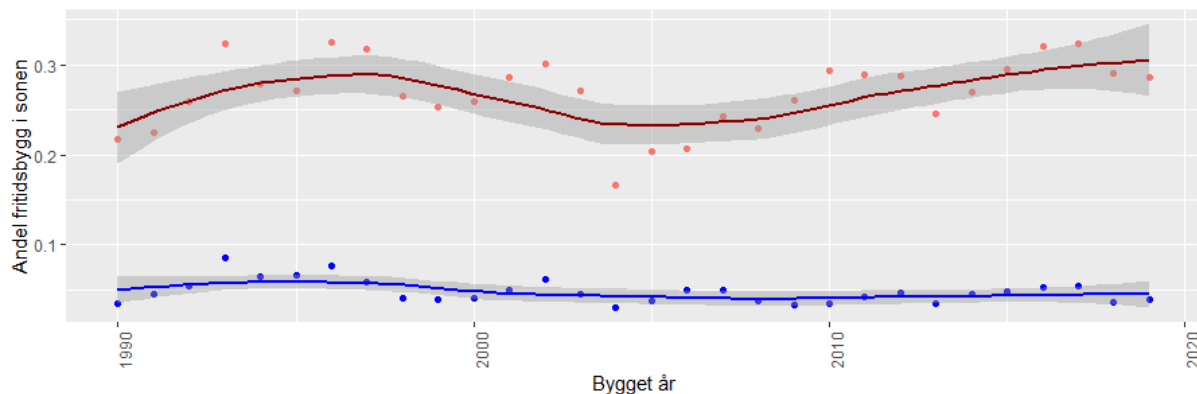
Tabell 3: Avstand (høydemeter) fra klimatiske skoggrense (2019) for fritidsbygg i analyseområdet bygget i perioden før 2000 og deretter i tiårsperioder mellom 2000 og 2019.

Avstand fra dagens klimatiske skoggrense for fritidsbygg i analyseområdet. Situasjon per 2019.	For fritidsbygg (antall) bygd eller (melde- eller søknadspliktig) påkostet i perioden:			
	ukjent	inntil 2000	2000-2009*	2010-2019
Mer enn 200 høydemeter under klimatisk skoggrense	14081	18289	92699*	22495
Markedssonen:				
200 til 100 høydemeter under klimatisk skoggrense	4213	5193	23335*	7919
Inntil 100 høydemeter under den klimatiske skoggrensa eller over denne	911	1646	4823*	1288
Av disse igjen:				
Inntil 100 meter over klimatisk skoggrense	38	25	315*	62
Mer enn 100 meter over klimatisk skoggrense	24	9	170*	40
Delsum Markedssonen	= 50011 →	5186	28643*	9309
Sum kjent høydemeter avstand til klimatisk skoggrense	19267	25162	121342*	31804

*tallene for perioden 2000 – 2009 er høyere enn den reelle byggingen i denne perioden. Registeringsaktiviteten er knyttet til innføring av eiendomsskatt i hele kommunen, dvs at også fritidsbygg inkluderes. 77 av 113 kommuner i analyseområdet har nå eiendomsskatt for hele kommunen.

4.3 Bygges det stadig nærmere skoggrensen?

Det er 50011 fritidsbygg i Markedssonen. Bygges fritidsbygg stadig nærmere den klimatiske skoggrensen?



Figur 4: Andel av fritidsbyggene i analyseområdet i Markedssonen (røde punkt og regresjonslinje) eller i siste 100 meter under dagens klimatiske skoggrense eller over denne (blå punkt og regresjonslinje) fordelt på byggeår. Metode: Ikke-parametrisk regresjon; LOESS⁶. 95 % konfidensintervall.

Som grafen viser har andelen nye fritidsbygg fordelt på byggeår og lokalisert i Markedssonen (n = 42889) (røde punkter i figuren), variert over årene omkring ¼-del av nye fritidsbygg i

⁶ Velger i disse figurene å benytte ikke-parametrisk regresjon; i praksis gjøres ingen forutsetninger om at det er en sammenheng mellom de to variablene i spredningsplottene. Med denne metoden (LOESS - locally weighted scatterplot smoothing) er det nok bare å tilpasse (lokale) segmenter av dataene.

analyseområdet. Man kan se en jevn økning fra om lag 2005 og fram mot 2020-tallet hvor andelen har passert 1/3-del av fritidsbyggene.

Figuren viser også andelen fritidsboliger i de siste 100 meter opp mot dagens klimatiske skoggrensene (blå punkter og regresjonslinje). Mindre enn en 1/5-del av byggene som lokaliseres i Markedssonen ligger inntil 100 høydemeter under den klimatiske skoggrensen (n=7806). Andelen av nye bygg lokalisert i denne øvre delen av Markedssonen har holdt seg konstant rundt 5 prosent av alle nye fritidsbygg i analyseområdet. Isolert kunne man forvente at denne andelen hadde økt, dersom det var en voksende trend her.

Isolert sett gir antall bygg et blandet signal med hensyn til spørsmålet om markedet driver byggingen stadig nærmere skoggrensene. Det er mulig at byggene prises høyere jo høyere opp i Markedssonen de er lokalisert.

4.4 Omsetning i Markedssonen

4.4.1 Fritidseiendommer i fritt salg – omsetninger og skoggrensene

Matrikkelen har data om eiendomsoverdragelser, og ikke overdragelse av bygg som sådan. Det er informasjon om hvor mange bygg det er på eiendommene som omsettes. I denne analysen er primær interesse knyttet til overdragelser hvor det er ett fritidsbygg på eiendommen.

I matrikkelen er det samlet informasjon om 19786 omsetninger av fritidseiendommer i analyseområdet. Av disse er 9978 – tilsvarende 50 prosent - eiendomsomsetninger med ett bygg, herav 6591 – tilsvarende 33 prosent - liggende i Markedssonen.

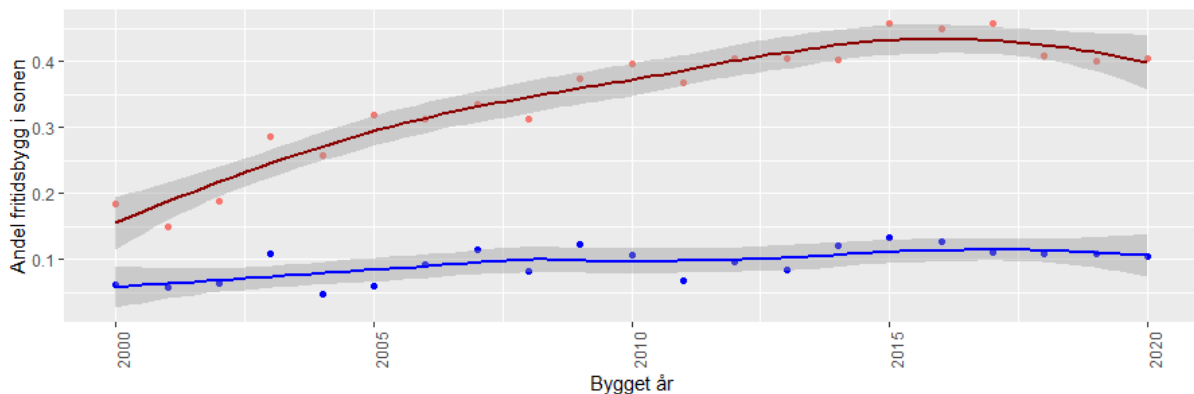
Tabell 4: Antall fritidsbygg i hele analyseområdet etter forskjellige omsetningsformer og tidspunkt. Kilde: Matrikkel/Infoland

Omsetningstype:	ett eller flere fritidsbygg	med ett fritidsbygg	med ett fritidsbygg og i Markedssonen	
			Alle	Etter 2000
Annet	1466	632	417	351
Ekspropriasjon	3	1	1	1
Fritt salg	11472	6301	4103	3717
Fusjon/Fisjon	1	1	1	1
Gave	2004	789	572	494
Opphør av samboerskap	61	33	18	18
Skifteoppgjør	1016	444	304	270
Skifteoppgjør ved samlivsbrudd	7	5	2	2
Tvangssalg	39	18	13	12
Uoppgitt	3317	1584	1042	208
Uskifte	400	170	118	109
Sum omsatt	19786	9978	6591	5183

Matrikkelen gir ikke informasjon om prising av nye fritidsbygg som ikke omsettes i fritt salg. Det omfatter nye bygg som omsettes i henhold til kontrakt mellom utbygger og byggherre, men altså ikke nybygg som legges ut på markedet.

Omsetningsformen «Fritt salg» gir signal fra markedet om hvorvidt avstand til skoggrensen gjennomgående prises høyere. Fritt salg med ett bygg på eiendommen utgjør 50 prosent av alle registrerte omsetninger i analyseområdet, og 33 prosent i Markedssonen. Det er disse vi går videre med. Av disse er det 4103 objekter registrert omsatt i markedssonen, hvorav 3717 objekter omsatt siden 2000 er i Markedssonen.

4.5 Omsetningsvolum i Markedssonen



Figur 5: Andel fritidseiendommer med ett bygg i analyseområdet omsatt siden 2000 og som er lokalisert i Markedssonen. For fritidsbygg omsatt i fritt marked i prisklassen 1,5 mill. NOK til 15 mill. NOK og i perioden 2000 til 2019. Rød linje og punkt er for hele Markedssonen (inntil 200 meter under dagens klimatiske skoggrense, eller over denne), mens blå er for første 100 meter under klimatiske skoggrense (2019). n = 3053. Metode: Ikke-parametrisk regresjon; LOESS, 95 % konfidensintervall.

Figuren viser andelen av fritidseiendommer omsatt i hele analyseområdet (kapittel 0

2.1 *Analyseområdet*: Fjellområdet, kommunene, side 6) som er lokalisert i Markedssonen (inntil 200 høydemeter under dagens klimatiske skoggrense, eller over denne).

Markedssonen har siden 2000 åpenbart styrket sin posisjon i markedet for fritt salg av fritidseiendommer (med ett bygg på objektet). Objekter i denne sonen har tatt en stadig større del av markedet. I 2000 sto de for 15 prosent av den samlede omsetningen i fritt salg markedet, økende til 50 prosent i 2015. Siden 2015 har andelen sunket noe, og ligger nå på 40 prosent av alle omsetninger i det frie markedet i Markedssonen.

Men den største delen av denne omsetningen har skjedd i sonen mellom 200 meter til 100 meter under klimatiske skoggrense. I de første 100 meterne under eller over, den klimatiske skoggrensen, er andelen av alle omsetninger kun 10 prosent; et nivå som har vært stabilt gjennom hele perioden.

Utviklingen figuren viser gjelder for objekter solgt i markedet, uavhengig av når byggene er satt opp. Det er forskjellig fra byggeaktiviteten i Markedssonen. Hovedtyngden av omsetninger knyttet til nybygg skjer etter kontrakt mellom utbygger og byggherre, og denne type nybygg er ikke i fritt salg, før et eventuelt resalg.

17 prosent av omsetningene i Markedssonen har siden 2000 skjedd som omsetning av nyoppførte bygg i fritt salg (målt etter sammenfall mellom etableringsår og omsetningsår innen samme år eller året etter)⁷. Dette kommer vi tilbake til under.

4.5.1 Fra omsetning til kjøpesum: øker prisen med avtagende avstand til skoggrensen?

Matrikkelen gir videre informasjon om kjøpssum, sammen med dato for omsetning. Det gir grunnlag for å indeksregulere beløpene til faste 2020-kroner og dermed simulere longitudinelle sammenliknende analyser av omsetningsbeløp over årene. For dette formålet er byggkostnadsindeksen (og ikke kostnadsindeksen) benyttet. Byggekostnadsindeksen benyttes for å fange opp at byggekostnader har steget mer enn det generelle kostnadsnivået. Forskjellen her kan tilbakeføres til strengere byggeforskrifter for fritidsbygg innført i senere tiårene, og at det generelt har blitt et hevet standardnivå for fritidsbygg.

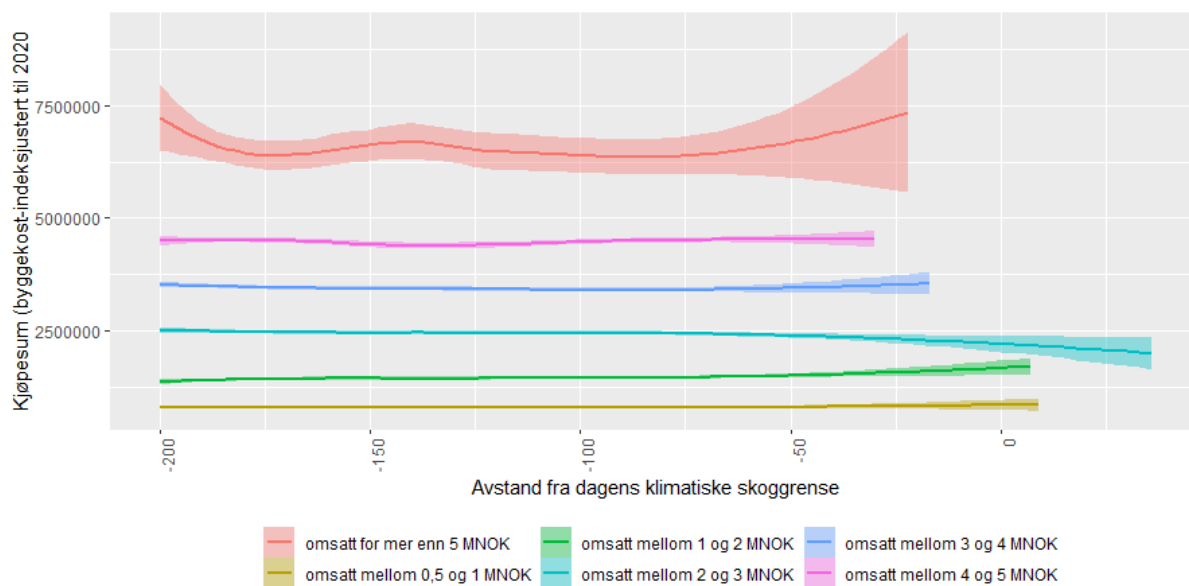
En slik justering etter byggekostnadsindeksen kan strekke seg tilbake til 1979, men det blir problematisk å gjøre dette med lengre tidshorisont (Statistisk Sentralbyrå, 2019a).

Det må allikevel understrekes at det å simulere slike longitudinelle serier på basis av indeksjusterte omsetninger som har skjedd tilbake i tid, representerer en approksimasjon. Usikkerheten i disse kommer vi tilbake til i drøftingen.

Tallgrunnlaget kan med slike forutsetninger gi grunnlag for å anslå prisnivå ved omsetninger av fritidseiendommer under og over Markedssonen, og innad i Markedssonen hvor avstand til den klimatiske skoggrensen faktoreres inn.

⁷ Kun 3 prosent av omsetningene av nybygg i det frie marked har siden 2000 skjedd i sonen de første 100 meter under dagens klimatiske skoggrense eller over denne. Det vises også til egen analyse av byggeaktiviteten i denne sonen, se Arnesen & Bryn (2020).

4.5.2 Omsetningsbeløp i Markedssonen



Figur 6: Regresjonslinjer for seks omsetningsnivå fra minst 0,5 MNOK til minst 5 MNOK for fritidseiendommer med ett bygg i sonen maksimalt 200 høydemeter under dagens klimatiske skoggrense eller over denne, og omsatt i perioden fra 2000 til 2019. Omsetningsbeløp i faste kroner (justert etter byggkostnadsindeks). n = 3053. Metode: Ikke-parametriske regresjon; LOESS, 95 % konfidensintervall

0,5 – 1 MNOK: n = 506 | 1 – 2 MNOK n = 951 | 2 – 3 MNOK n = 541 | 3 – 4 MNOK n = 495 | 4 – 5 MNOK n = 304
| Minst 5 MNOK n = 256

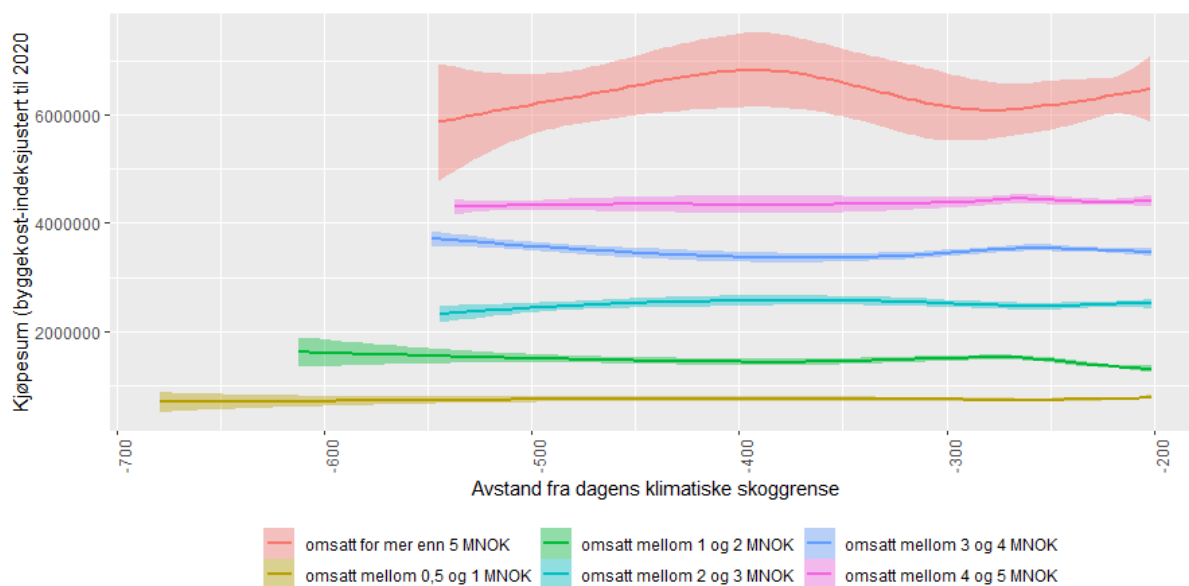
Figuren viser at det ikke er en trend i retning av høyere kjøpesum jo nærmere eller over dagens klimatiske skoggrense eiendommen er lokalisert. Et unntak er for eiendommer i den dyreste klassen. Eiendommer som ble omsatt for minst 5 millioner kroner viser en viss tendens til økning ettersom de nærmer seg skoggrensen, men som figuren viser dekker konfidensintervallet et bredt prisområde for denne gruppen⁸ nettopp når man nærmer seg skoggrensen.

Figuren viser også at det kun er i de «rimeligste» segmentene, fra 3 millioner kroner og under, at det er noe vesentlig omsetning av fritidsbygg helt opp til og over klimatiske skoggrense. Det er videre bare de eiendommene som er omsatt for inntil 3 millioner kroner som har fritidsbygg over den klimatiske skoggrensen.

4.5.3 Omsetningsbeløp under Markedssonen

Fordelingen og sammenhengene som er vist i forrige figur for eiendommer i Markedssonen, er ikke ulike det som gjelder objekter omsatt under Markedssonen – se neste figur.

⁸ I en lineær regresjonsmodell ville dette falle ut som en horisontal linje; ingen sammenheng.



Figur 7: Regresjonslinjer for seks omsetningsnivå fra minst 0,5 MNOK til minst 5 MNOK for fritidseiendommer med ett bygg i sonen minst minus 200 høydemeter under dagens klimatiske skoggrensene i perioden fra 2000 til 2019. Omsetningsbeløp i faste kroner (justert etter byggekostnadsindeks). n=1837. Metode: Ikke-parametrisk regresjon; LOESS, 95 % konfidensintervall

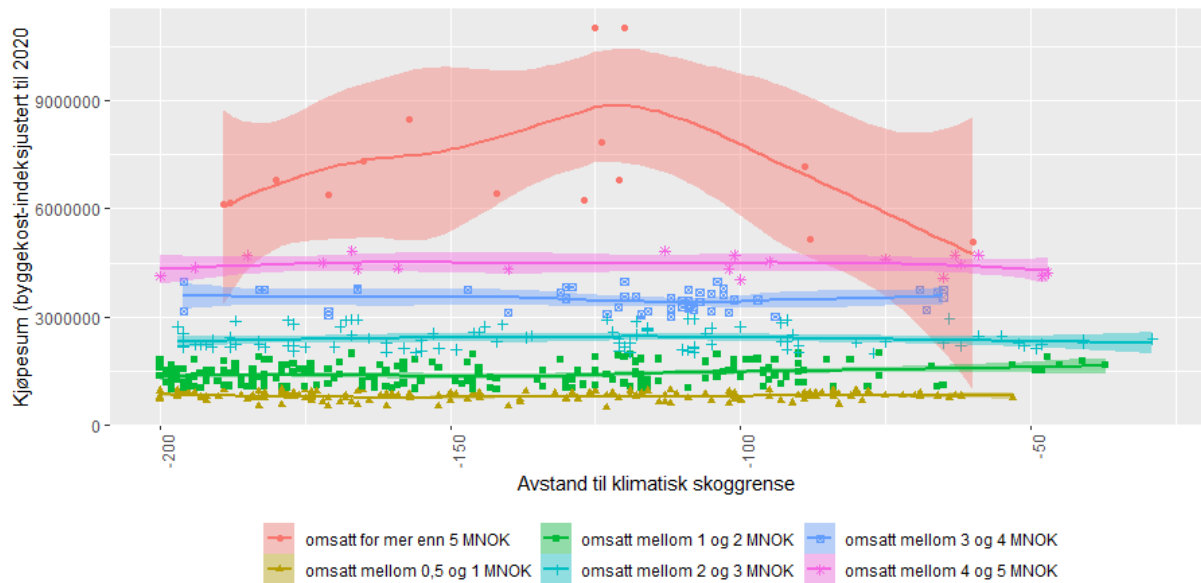
0,5 – 1 MNOK: n = 364 | 1 – 2 MNOK n = 531 | 2 – 3 MNOK n = 284 | 3 – 4 MNOK n = 345 | 4 – 5 MNOK n = 176
| Minst 5 MNOK n = 137

Regresjonslinjene⁹ viser at det gjennomgående ikke er noen sammenheng mellom lokaliseringen relativt til den klimatiske skoggrensene mer enn 200 høydemeter under dagens klimatiske skoggrensene (2019), og omsetningsbeløp for fritidsbygg i fritt salg. Det er som for fritidsbygg i Markedssonen, et unntak – og det er for eiendommer i den dyreste klassen. Referert til klimatiske skoggrensene: en trend med økende priser mellom minus 550 høydemeter og minus 400 høydemeter, synkende igjen til om lag minus 350 høydemeter, og noe økende igjen til minus 200 høydemeter.

4.6 Nybygde fritidsbygg i fritt marked

Hva så med de nybygde fritidsbyggene? Selv om hoveddelen av nye fritidsbygg settes opp på kontrakt mellom utbygger og byggherre og således ikke kommer ut på det frie marked før et resalg, så gjelder dette ikke alle. Både enkeltstående fritidsboliger og leiligheter bygges tidvis uten kontrakt med byggherre, men selges nybygde på det frie markedet. Disse er søkt identifisert her som fritidsbygg etablert og omsatt samme år, eventuelt året etter etablering.

Påfølgende figur viser til sammen 537 objekter fordelt på seks omsetningsnivå. Sammenliknet med forrige figur, så viser den om lag samme situasjon.



Figur 8: Regresjonslinjer for seks omsetningsnivå fra minst 0,5 MNOK til minst 5 MNOK for fritidseiendommer med ett bygg i sonen inntil minus 200 høydemeter under dagens klimatiske skoggrense, eller over denne i perioden fra 2000 til 2019 og omsatt i fritt marked samme eller året etter byggeår. Omsetningsbeløp i faste 2020-kroner (justert etter byggekostnadsindeks). n=537. Metode: Ikke-parametriske regresjon; LOESS, 95 % konfidensintervall

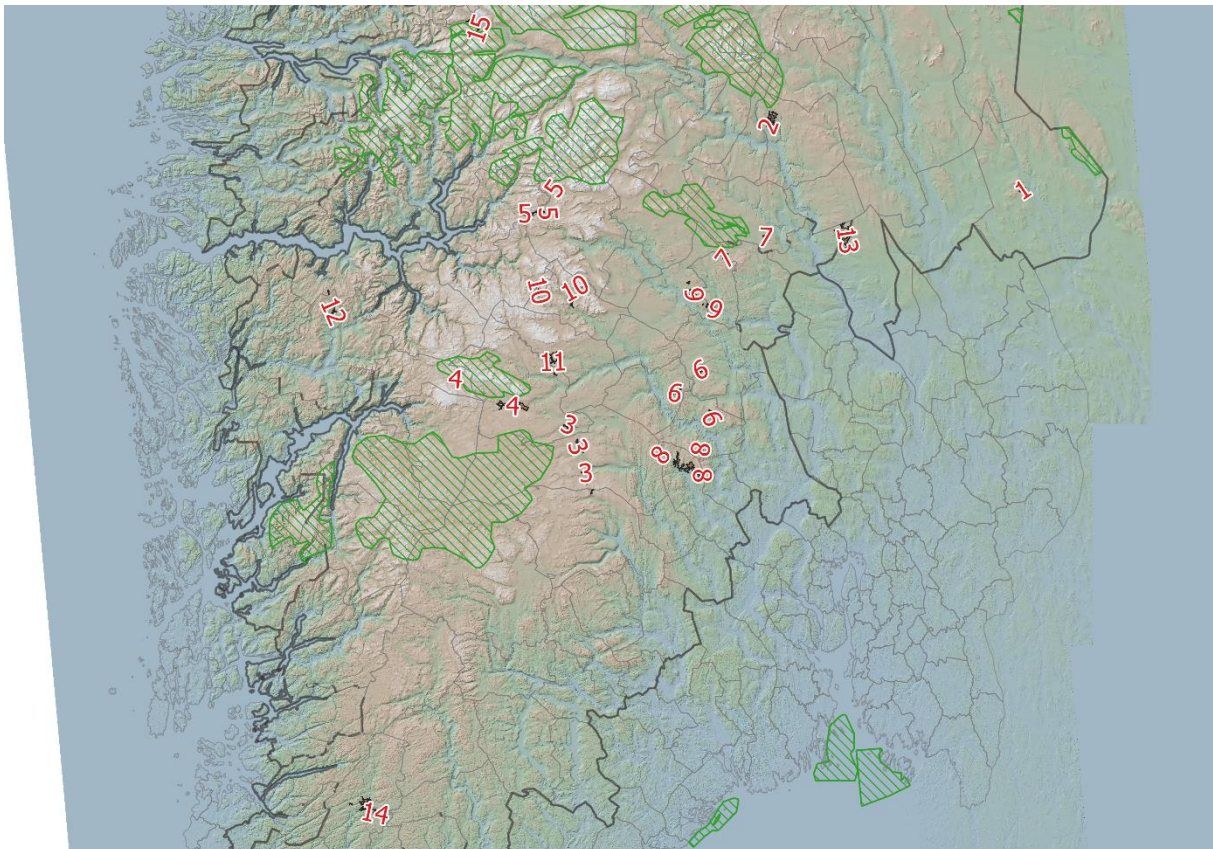
0,5 – 1 MNOK: n = 147 | 1 – 2 MNOK n = 209 | 2 – 3 MNOK n = 95 | 3 – 4 MNOK n = 50 | 4 – 5 MNOK n = 20 |
 Minst 5 MNOK n = 16

Også for nybygg omsatt i fritt marked, er det ingen sammenheng mellom prisnivå og nærhet til klimatiske skoggrense (2019) omsatt i perioden etter 2000. Igjen er det et unntak for de dyreste objektene; fritidsbygg som omsettes for minst 5 millioner kroner. Sammenhengen her er en økning i pris med økende høyde til cirka 125 høydemeter under dagens klimatiske skoggrense, for så å falle opp mot klimatiske skoggrense. Men som illustrert, er det stor variasjon i kjøpesum. Ved cirka minus 60 meter under klimatiske skoggrense er variasjonsbredden stor, fra noe over 1 million kroner til opp mot 9 millioner kroner. Det gjøres oppmerksom på at det kun er 15 objekter i denne gruppen.

5 MEGLERE OG KOMMUNER OM SAMMENHENG MELLOM FRITIDSBYGG OG SKOGGRENSE

De kvantitative analysene er supplert med kvalitative undersøkelser i form av intervjuer med meglere som opererer i fjellområdet.

Det er valgt til sammen 49 sammenhengende fritidsbyggområder med samlet om lag 9000 fritidsbygg. De 49 områdene er samlet i 15 klynger fordelt på 25 kommuner (ref. kapittel 0, side 7), og fordeler seg som vist i figuren og tabellen:



Figur 9: Utvalg av sammenhengende fritidsbyggområder samlet i 15 klynger som er gjenstand for detaljanalyse (målestokk 1:1600000, skraverte områder er nasjonalparker). Disse områdene inkluderer til sammen 49 fritidsbyggområder av forskjellig størrelse – fordeling av disse er vist i påfølgende tabell.

5.1 Meglere

Når vi har kontaktet meglere fra disse områdene, er de ikke bedt om kun å uttale seg på bakgrunn av omsetninger i de 15 klyngene. Snarere har vi lagt til grunn at meglere som er

aktive i dette området som vi vet har en betydelig andel fritidsbygg i Markedssonen, kan forventes å ha konkrete erfaringer som er relevante for problemstillingen i dette arbeidet.

Fra arbeidet til Arnesen & Bryn (2020) er det for hver av de 15 klyngene med til sammen 49 sammenhengende fritidsbyggområder, kartlagt hvordan den empiriske skoggrensa forventes å utvikle seg gitt den forventede klimautviklingen de neste 20, 40 og 60 år. Det er her konkludert med at allerede på 20-års sikt vil den empiriske skoggrensa ha løftet seg såpass mye og altså raskt, at andelen av dagens fritidsbygg over skoggrensa i disse områdene vil raskt bevege seg mot null. For alle disse områdene er derfor spørsmålet om en skoggrens under vandring oppover i terrenget aktuelt, uten dermed å forskuttere at det tillegges vekt i markedet.

Tabell 5 gir grunnleggende informasjon om de utvalgte områdene hvor meglere er kontaktet (klyngenummer, hvor mange sammenhengende fritidsbyggområder hver klynge omfatter, andel fritidsbygg inntil 100 høydemeter under eller over dagens klimatiske skoggrens, og i hvilke kommuner områdene ligger).

Tabell 6 oppsummerer intervjuene med meglerne.

Intervjuguide og liste over meglerhus som er kontaktet, er gitt i vedlegg. Den enkelte megler er anonymisert. Kun navnet på meglerhus / -kontor er gitt.

Tabell 5: Utvalgte områder hvor meglere ble kontaktet for intervju.

<i>Klynge nummer:</i>	<i>Antall Sammenhengende fritidsbyggfelt i Klyngen:</i>	<i>Andel fritidsbygg i sonen 100 høydemeter under eller over dagens klimatiske skoggrense, eller over denne:</i>	<i>Navn på klyngen, og kommunetilhørighet:</i>
<i>Klynge 1</i>	<i>1</i>	<i>30 %</i>	<i>Fageråsen Trysilfjellet Nord – Trysil kommune</i>
<i>Klynge 2</i>	<i>1</i>	<i>14 %</i>	<i>Ringebuffjellet – Ringebu kommune</i>
	<i>3</i>		<i>I Nore og Uvdal kommune</i>
<i>Klynge 3</i>	<i>1</i>	<i>52 %</i>	<i>I Skurdalen - Hol kommune</i>
	<i>1</i>		<i>I Tinn kommune</i>
<i>Klynge 4</i>	<i>1</i>	<i>27 %</i>	<i>Haugastøl / Ustadoset – Hol kommune</i>
	<i>1</i>		<i>Finse - Ulvik kommune</i>
<i>Klynge 5</i>	<i>4</i>	<i>97 %</i>	<i>Tyin – Vang kommune</i>
	<i>2</i>		<i>Eidsbugarden – Vang kommune</i>
	<i>3</i>		<i>Blåfjell – Nes kommune</i>
<i>Klynge 6</i>	<i>1</i>	<i>30 %</i>	<i>Sørbofjellet – Flå kommune</i>
	<i>1</i>		<i>Begnadalen - Sør-Aurdal kom.</i>
	<i>2</i>		<i>Forset – Gausdal kommune</i>
<i>Klynge 7</i>	<i>1</i>	<i>70 %</i>	<i>Synnfjell – Etnedal kommune, Nordre Land kommune</i>
<i>Klynge 8</i>	<i>1</i>	<i>1 %</i>	<i>Høgevarde – Krødsherad kommune, Flå kommune</i>
	<i>3</i>		<i>Norefjell – Flå, Sigdal, Krødsherad kommuner</i>
	<i>2</i>		<i>I Etnedal kommune</i>
<i>Klynge 9</i>	<i>1</i>	<i>19 %</i>	<i>Aurdal - Nord-Aurdal kommune</i>
	<i>1</i>		<i>Leirin - Nord-Aurdal kommune</i>
	<i>1</i>		<i>I Hemsedal (kommune)</i>
<i>Klynge 10</i>	<i>1</i>	<i>25 %</i>	<i>Ragnastongi – Hemsedal kommune</i>
	<i>1</i>		<i>Mørkedalen – Hemsedal kom.</i>
	<i>3</i>		<i>Hallingskarvet – Ulvik kom.</i>
<i>Klynge 11</i>	<i>2</i>	<i>57 %</i>	<i>Bergsjø – Ål kommune</i>
	<i>1</i>		<i>Vats -</i>
<i>Klynge 12</i>	<i>1</i>	<i>11 %</i>	<i>Myrkdalen – Voss kommune</i>
	<i>1</i>		<i>Vikafjellet – Vik kommune</i>
<i>Klynge 13</i>	<i>2</i>	<i>40 %</i>	<i>Nordseterfjellet – Lillehammer kommune</i>
	<i>1</i>		<i>Ringsakerfjellet – Ringsaker kommune</i>
<i>Klynge 14</i>	<i>2</i>	<i>7 %</i>	<i>I Sirdal kommune</i>
<i>Klynge 15</i>	<i>2</i>	<i>15 %</i>	<i>Grotli – Skjåk kommune</i>

I klynge 8 er det begrensninger på bygging av fritidsboliger over 1000 moh.

Vi kontaktet meglerhus med flest FINN-annonser i de enkelte områdene. Dette har resultert i god variasjon av meglerhus som opererer i markedet (DNB, Sparebanken 1, Sparebanken Vest, Privatmegleren, Nordvik, Eie, mm.).

Telefonintervjuene er basert på en intervjuguide (vedlegg B). Utvelgelsen av aktuelle meglere er tilfeldig foretatt etter aktuelle annonser på finn.no i de 15 klyngene. Telefonintervjuene hadde en varighet på mellom 15 og 30 minutter.

Vi har ikke presentert eller lagt som premiss for samtalene med meglere en teknisk definisjon av skoggrensa, slik at meglernes forståelse er basert på hva som menes med skoggrens og snaufjell, om ikke i dagligspråket, så i markedsføringspråket. Og det er jo ikke en klart definert størrelse, og vil åpenbart variere med både med den enkeltes oppfatning, med det enkelte området, med landskapskarakteristika, med landskapstilrettelegging, tomtebearbeiding, og markedsføringsframstøt. Begrepet «fjellhytte» har en verdi og validitet i markedskommunikasjon. Denne kommunikasjonen er ikke styrt av tekniske definisjoner av skog. Snarere er den frikoblet fra en skogfaglig tilnærming til fordel for å karakterisere flere hytter som fjellhytte enn hva tekniske definisjoner skulle tilsi.

En oppsummering av intervjuene er gjengitt i påfølgende tabell.

Tabell 6: Oppsummering av intervjuer med meglerhus.

Navn på Klyngen, og kommunetilhørighet:	Skoggrensa og andre faktorer som påvirker omsetning av fritidsboliger
1.Fageråsen Trysilfjellet Nord – Trysil kommune	<i>Hyttene over skoggrensa er generelt ettertraktet og bevissthet om klimaendringer gjør at folk vil opp i høyden. Snø er det viktigste hensynet og hyttene kan da også ligge i skogsterreng og være mer skjermet for vind. Kundene vil ha «alt», en ferdig funksjonell hytte med bredbånd, vei frem til fritidsbolig, ski inn/ut mv. Prisforskjellen mellom dal og fjell kan innebære en dobling for hyttene over skogsterreng, men det er avhengig av en helhetsvurdering.</i>
2.Ringebu Ringebu kommune	<i>Her i område etterlyses ikke hytter over skoggrensa men utsikt til åpen landskap og skjerming på eiendommen. Kundene ønsker et friluftsområde for løyper og turer, og er klimabevisste i forhold til snøikkerhet. Prisen har noe med utsikt å gjøre men er avhengig av mange faktorer.</i>
3.I Nore og Uvdal kommune I Skurdalen - Hol kommune I Tinn kommune	<i>Det er noe etterspørsel av hytter over skoggrensa, folk vil gjerne ha adgang til åpent landskap og utsikt. De kan ligge i skogsterreng hvis det er kort vei opp til snaufjellet. Nærhet til infrastruktur, løyper, alpint er viktige faktorer. Snøikkerhet og klimaendringer er knyttet til ønske om høyereliggende hytter. Prisforskjeller er derimot avhengig av solforhold, utsikt og destinasjonen.</i>
4.Haugastøl / Ustadset – Hol kommune Finse - Ulvik kommune	<i>Vi har kunder som etterspør hytte over skoggrensa men det er vanskelig å si hvor stor andelen er. Tilgang til åpent landskap og utsikt er viktigere faktorer enn skoggrensa. Skjerming fra innsyn er ønskelig men det kan være værbitt. Klimaendringer er ikke et tema. Det er andre faktorer slik som fasilitetene rundt hyttene (løyper mv.) som er viktige. Generelt er hyttene over skoggrensa noe dyrere.</i>
5.Tyin – Vang kommune Eidsbugarden – Vang kommune	<i>Her er det mange som etterlyser hytte over skoggrensa og det finnes mange. Sol, utsikt og fjell er stikkord. Skjerming er ikke et aktuelt tema, men hytten kan ligge i skogsterreng med utsikt. Tilgjengelighet er det viktigste med bilvei frem. Klimaendringer er relatert til snøikkerhet. Hyttene over skoggrensa er dyrere med ca. 30 prosent.</i>

Navn på Klyngen, og kommunetilhørighet:	Skoggrensa og andre faktorer som påvirker omsetning av fritidsboliger
6. Blåfjell – Nes kommune Sørbøfjellet – Flå kommune Begnadalen - Sør-Aurdal kom.	Det finnes de som ønsker hytte over skoggrensa men usikker hvor mange det er. Hyttene kan gjerne ligge i skogsterreng så lenge det er utsikt. Det er en kombinasjon av mange faktorer som er viktig slik som aktiviteter og turområder. Men folk søker oppover på grunn av klimaendringer og hyttene over skoggrensa er noe dyrere avhengig av beliggenhet og tomt.
7. Forset – Gausdal kommune Synnfjell – Etnedal kommune, Nordre Land kommune	De fleste vil ha hytte over skoggrensa. Utsikt og snøforhold er de viktigste årsakene. Skjerming er ikke etterlyst men heller tilgjengelighet og løyper. Det er en økende bevissthet på klimaendringer. Prisen er avhengig av området, utsikt og mange andre faktorer (nærhet til skiheis, tomt mv.)
8. Høgevarde – Krødsherad kommune, Flå kommune Norefjell – Flå, Sigdal, Krødsherad komm.	Det er en del etterspørsel etter hytter over skoggrensa, ca. halvparten. Utsikt er viktig og kort vei til skianlegg. Utsikt trumfer over skoggrensa. Skjerming fra innsyn etterlyses. Det viktigste er kort vei fra Oslo og adkomst til hytta. Folk tenker på klima i forhold til snøsikkerhet. Prisen er avhengig av utsikt og standard på hytta.
9. I Etnedal kommune Aurdal - Nord-Aurdal kommune Leirin - Nord-Aurdal kommune	Ca. 50 prosent av kundene etterlyser fritidsbolig over skoggrensa. Det handler mest om utsikt og følelsen av høyde. Utsikt er viktigst og gode snøforhold. Vindskjerming er uvesentlig og fritidsboliger kan også ligge i skogsterreng. I tillegg er kundene opptatt av tilgjengelighet: helårsvei, løyper. Prisene er heller avhengig av disse faktorene enn skoggrensa.
10. I Hemsedal (kommune) Ragnastongi – Hemsedal kommune Mørkedalen – Hemsedal kom.	I Hemsedal er hytter over skoggrensa ettertraktet og det handler mest om tilgang til åpent landskap og utsikt. Skogsterreng godtas hvis utsikt er tilstede. Natur og toppturer og helårlig bruk er viktigere enn skjerming. Andre behov (vei, mm.) er avhengig av ulike grupper og innstilling. Ikke alle må ha vei helt frem. Klimaendringer relateres til snøsikkerhet. Hyttene over skoggrensa kan være rimeligere, det er helt avhengig av nærhet til skiheis, ski inn/ut og andre faktorer slik som standard.
11. Hallingskarvet – Ulvik kom. Bergsjø – Ål kommune	Hyttene over skoggrensa er etterspurt og det er over 100 i året. Folk vil ha høyfjell og et snøikkert område. Det med skjerming varierer men utsikt og tilgang til åpent landskap er viktig. Andre behov varierer også men mange føler også tilhørighet til kommunen. Flere er opptatt av klimaendringer nå. Det er vanskelig å anslå prisforskjeller, det varierer i forhold til mange faktorer.
12. Myrkdalen – Voss kommune Vikafjellet – Vik kommune	Vi har ikke etterspørsel etter hytter over skoggrensa, her er alle opptatt av å kunne gå på ski. Utsikt er en bonus og hyttene ligger stort sett i skogsterreng og er skjermet. Det er andre faktorer slik som adkomst til hytta og interne fasiliteter som differensierer prisen. Klimaendringer er ikke et tema.
13. Nordseterfjellet – Lillehammer kommune Ringsakerfjellet – Ringsaker kommune	Det er ikke så mange i dette området, det er utsikt som ønskes selv om fritidsboligen ligger i skogsterreng. Folk vil ha det lunt og fasiliteter inne og ute. Tilgjengelighet er viktig. Kundene er bevisst klima og vær spesielt i forhold til snø. Det er den totale vurderingen med beliggenhet og standard som bestemmer prisen.
14. I Sirdal kommune	Ca. halvparten av kundene etterspør hytte over skoggrensa. De vil gjerne ha det åpent og snøikkert, men hyttene kan også ligge i skogsterreng og skjermet. Snøsikkerhet er viktigste faktor, også i henhold til klimaendringer. Andre faktorer (alt av ski inn/ut, vei, adkomst, standard mv.) er en del av pakken. Hytter over skoggrensa kan være dyrere på grunn av dyrere infrastruktur.

Navn på Klyngen, og kommunetilhørighet:	Skoggrensa og andre faktorer som påvirker omsetning av fritidsboliger
15.Grotli – Skjåk kommune	<i>Her er det mindretallet som ønsker hytte over skoggrensa. Er utsikt og snø ivaretatt kan hyttene også ligge i skogsterreng. Tilgjengelighet med vei og løyper er viktige faktorer. Folk er opptatt av klimaendringer i forhold til skoggrensa på grunn av utsikten. Hyttene over skoggrensa kan være noe dyrere, men det er avhengig av andre faktorer også.</i>

Alle kontaktede meglere opererer i områder med sammenhengende fritidsbyggområder hvor vi vet at det er en forholdsmessig¹⁰ stor andel fritidsbygg inn mot eller over dagens klimatiske skoggrensa. Områdene er valgt fordi de har en stor andel fritidsbygg i Markedssonen – stor andel relativt til gjennomsnittet av sammenhengende fritidsbyggområder i hele analyseområdet.

Meglertilbakemeldingene tilsier at fritidsbygg over skoggrensa er etterspurt i fjellområder. I dette utvalget er det kun 3 områder (Ringebu, Ringsaker og Voss/Vik kommuner) hvor dette ikke er nevnt som en etterspurt kvalitet. Men det er ikke mulig å skille dette fra underliggende faktorer som synes å oppsummeres i denne etterspørselen, nemlig utsikt og snøsikkerhet. Så lenge utsikt er sikret kan fritidsboligen gjerne ligge i terreng med skog.

Skogsterreng kan og bidra til mer skjerming, både i klimatisk forstand og hva angår gjenboereffekten.

Forståelsen og opptattheten av klimaendringer i markedet er ifølge meglere i hovedsak relatert til snøsikkerhet, og ikke til flytting av skoggrensa oppover. Ingen av meglerne gav uttrykk for at markedet er opptatt av pågående utviklingen med heving av skoggrensa, og heller ikke gjengroingseffekter.

Kjøp av fritidsbygg innebærer en avveining av mange faktorer hvor lokalisering i forhold til skoggrensa bare er en av flere, og ikke den mest tungtveiende. De viktigste faktorene utendørs er knyttet til aktiviteter og fasiliteter i nærheten: løyper, turstier, ski inn/ut (delvis), skiheis etc. I tillegg er fysisk infrastruktur som vei, vann, avløp viktig. Innendørs standard er selvfølgelig en viktig del av avgjørelsen og av prisen på hytta.

Samlet er det vanskelig for meglere å vurdere prisnivået på fritidsbygg som en funksjon av faktoren 'skoggrensa' isolert fra andre faktorer. Vårt inntrykk er at den rollen faktoren 'skoggrensa' spiller i vurderingene, primært kan omsettes til to mer grunnleggende kvaliteter for markedsaktørene; utsikt og snøsikkerhet. Hvis det er ivaretatt, så er skoggrensa i seg selv ikke en sentral faktor for annet enn mindre markedsnisjer.

5.2 Kommunene

15 kommuner¹¹ er kontaktet, og i alle sammenhenger er det tatt kontakt med planavdeling, fortrinnsvis kommuneplanlegger, arealplanlegger eller saksbehandler som jobber direkte med fritidsboligutvikling i kommunen.

1/3-del av kommunene praktiserer en utbyggingsgrense mot snaufjell (mens det kun unntaktsvis var knyttet til en teknisk definisjon av skoggrensa eller tregrensa). Kun i ¼-del av

¹⁰ Relativt til et gjennomsnitt i utvalgsområdet.

¹¹

Trysil, Ringebu, Vang, Nesbyen, Flå, Sør-Aurdal, Gausdal, Etnedal, Nordre Land, Hemsedal, Nore og Uvdal, Sirdal, Krødsherad, Vik, Ål

kommunene var en slik utbyggingsgrense nedfelt som en bestemmelse til kommuneplanens arealdel. Men kommuner som ikke hadde nedfelt en slik grense, kunne allikevel ha omtalt bygging på snaufjell som uønsket som ett av flere kriteriene som etter en samlet vurdering ville bli lagt vekt på i behandling av innspill og søknader i neste trinn mot en utbygging. I kommunene som praktiserte en utbyggingsgrense, men ikke hadde nedfelt det som en grense på arealplankartet eller på liknende måter, så var problematikken knyttet til utvalgte felt / utbygginger og gjerne baseret på inntrykk fra befaringer.

Her finnes åpenbart flere varianter av måter å behandle problematikken på, og status unndrar seg en entydig oppsummering.

1/3-del av kommunene meldte at det var press fra utbyggerhold på å få bygge i åpent fjellterreng, 2/3 at det ikke var et slikt press. Av de kommuner som har nedfelt klare reguleringer mot bygging i åpent fjellterreng i planverket mente at dette var en viktig grunn til at de ikke opplevde press fra utbyggerhold.

Halvparten av kommunene meldte at det var et politisk «hett» tema. Politisk interesse for tema bygging i åpent fjellterreng er både være knyttet til overordnet planlegging og til enkeltsaker. Også her er status mangfoldig, og også avhengig av når overordnet planlegging som kommuneplan sist ble gjennomført. Det er et klart inntrykk etter samtale med kommunene at spørsmålet i økende grad er blitt relevant og omfattet av større politisk oppmerksomhet de senere årene. Men igjen, denne oppmerksomheten har blitt omsatt til flere typer handlinger / reguleringer / bestemmelser / kriterier i de forskjellige kommunene. I samtalene var det en klar tendens til at man fra saksbehandlernivå ønsket klare reguleringer som kunne anvendes på enkeltsaker, mens saksbehandlernivået mener at politikernivået lettere havner i en situasjon hvor enkeltsaker gis forrang for generelle reguleringer.

Flere kommuner som har avklarte regler for bygging i åpent fjellterreng, i første rekke den tredjedelen som har en nedfelt bestemmelse i overordnet planverk, meldte at det nå ikke var et «hett» politisk tema og at de heller ikke opplevde et press fra utbyggerhold; situasjon var avklart.

6 KONKLUSJONER

6.1 Omsetningsvolum i det frie marked, og skoggrense

Siden 2000-tallet har en økende andel av den samlede omsetningen i det frie marked i fjellområdet foregått i Markedssonen. Endringen har vært markant, fra 15 prosent av omsetningene i år 2000 til 40 prosent i 2019.

Denne økende andelen omsetninger gjelder først og fremst i lavereliggende deler av Markedssonen, nemlig mellom minus 200 meter og minus 100 meter under dagens klimatiske skoggrense. I de siste 100 meterne opp til klimatisk skoggrensa har andelen av omsatte fritidsbygg ikke endret seg vesentlig, og ligger på ca ¼-del av den samlede omsetningen i Markedssonen (tilsvarende 10 prosent av alle omsetninger i fjellområdet).

Omsetningen av fritidsbygg i det frie marked domineres av omsetning av eksisterende bygg. Omsetning av nyoppførte fritidsbygg utgjør om lag 1/3 - del av det samlede omsetningsvolumet i Markedssonen.

6.2 Forholdet mellom pris og skoggrense

Studien konkluderer med at det for perioden 2000 til 2020 og i det indre fjellområdet ikke kan påvises sammenheng mellom omsetningsbeløp og avstand til klimatisk skoggrense. Det gjelder også for omsetning i det frie markedet av nyoppførte bygg.

6.3 Meglererfaringer: utsikt og infrastruktur

Flere meglere framhevet at det er en etterspørsel etter fritidsbygg over skogbeltet – men dette referer seg neppe til den tekniske definisjonen av skoggrenser, det være seg klimatisk eller empirisk. Det siste støttes av at markedet ikke synes å være opptatt av, eller ha utbredt kunnskap om, at disse hever seg i terrenget. Den utviklingen er tross alt en integrert del av kunnskapen om skoggrenser.

Det er derfor grunn til å tro at det er underliggende faktorer som utsikt og snøsikkerhet som summeres opp i forestillingen om «fjellhytte», snarere enn avstand til skoggrense.

I tillegg vektlegger etterspørsel, og tilbud, tilgang til infrastruktur (teknisk infrastruktur, aktivitetsinfrastruktur, kommersiell infrastruktur) tyngre enn om et objekt er plassert over eller under skoggrensen.

6.4 Kommuneerfaringer: betydelig variasjon

Det er betydelig variasjon i hvilken policy kommunene har i forhold til fritidsbyggutvikling over skogbeltet. Det gir seg utslag i flere reguleringstilnærminger. Disse strekker seg fra å ha utbyggingsgrense nedfelt i kommuneplanens arealdel, via bygging over skogbeltet som del av et kriteriesett hvor det gjøres en samlet vurdering, det være seg til innspill til kommune(del)planprosesser eller på (område)reguleringsplannivå, til ikke å ha noen

retningslinjer som adresserer dette spesifikt. Bygging over skogbeltet er et politisk viktig tema i flere kommuner, og inntrykket etter å ha innhetent kommunenes vurderinger her, er at det er økende oppmerksomhet om spørsmålet.

Det er et gjennomgående trekke at kommuner som har fastlagt en grense i overordnet planverk, melder at når det først er gjort, så avtar presset på å få tillatelse til slik bygging fra utbyggerhold og spørsmålet blir «roet ned» politisk.

7 DISKUSJON

7.1 Økende andel omsetninger i Markedssonen, men ikke økende priser

En økende andel av omsetningen av fritidsbygg er lokalisert i Markedssonen. Det er et klart uttrykk for at denne sonen er attraktiv i markedet. Men snarere enn at fritidsbyggene som omsettes ligger over skoggrensen – i dette tilfellet den klimatiske skoggrensen – så er hovedtyngden av omsetningene i området godt under selve grensen (fra minus 100 høydemeter og lavere).

Det kan være flere grunner til at omsetningsvolumet er mye større såpass langt under skoggrensen. Det kan være at de siste 100 meterene opp mot det som teknisk sett er definert som skoggrensa rent opplevelsesmessig oppfattes mer som spredte trær, snarere enn som skog. I den grad det er tilfelle, kan et sterkt økende omsetningsvolum i sonen minus 100 til minus 200 høydemeter under dagens klimatiske skoggrense tolkes som et uttrykk for at overgangssonen mellom skog og åpent fjellandskap er svært attraktivt i markedet.

En annen grunn kan være det som kan kalles for 'de infrastrukturelle imperativene' som i romlig forstand binder måten fritidsbyggutviklingen i all hovedsak forløper i dag; feltmessige utvikling. Fortetting i sammenhengende fritidsbyggområder (se fotnote **Feil! Bokmerke er ikke definert.**) dominerer, og innenfor disse igjen i form av tettbygde fritidsbyggområder¹². De infrastrukturelle imperativene knyttet til slike områder er av teknisk og funksjonell art (vei, vann, avløp, aktivitetsanlegg, løyper, stier, tilbud om varer og tjenester), og krever betydelige grunnlagsinvesteringer.

Som det framgår av meglererfaringene så er etterspørselen etter tilgang til slik infrastruktur en dominerte faktor i markedet, som sammen med kvaliteten 'utsikt' trumfer skoggrensen som sådan. Når først slike områder er utviklet, så vil også fritidsbyggutviklingen bindes i romlig utstrekning – langt på vei slik vi kjenner det fra vanlig boligutvikling i byer og tettsteder (om enn med et annet fokus, nemlig rekreasjon). Og gitt disse imperativene blir fritidsbyggutviklingen mindre «foot-loose», og vil i avtagende grad følge en skoggrense ettersom den flytter seg oppover i terrenget.

En markant økende andel av omsetningen i fjellområdet skjer i Markedssonen. Dette kan allikevel ikke avleses som prisøkning i samme periode. En rimelig forklaring her er at, ja, det

¹² I henhold til SSBs definisjon: «**Tettbygde fritidsbyggområder:** Tettbygde fritidsbyggområder er intensivt utnyttede områder. Disse områdene er som oftest sterkt preget av utbyggingen/inngrepet i naturen, med sannsynligvis også relativt god infrastruktur og tilbud til beboerne. Typiske områder er eksempelvis såkalte «hyttelandsbyer».

er økende etterspørsel, men tilbudet holder åpenbart tritt med etterspørselen slik at prisene i faste kroner er rimelig konstante.

Det er viktig å understreke at den omsetningen av fritidsbygg som analyseres her, er begrenset til omsetning i det frie markedet. Det betyr at nyoppsatte fritidsbygg som er bygget på kontrakt mellom utvbygger og byggherre ikke er med i denne omgang. Det er trolig i denne delen av markedet at prisnivået har steget, men da primært som ent resultat av standardheving. Fra andre analyser har vi sett at størrelser og standard på fritidsbygg har økt i denne perioden, noe som først gir seg utslag i det frie marked nå det skjer et resalg av de nyoppførte fritidsbyggene – og det tar gjerne en del år før skjer.

7.2 Meglererfaringene

Utvalget av meglermarkeder bør være rimelig robust for å innhente erfaringer om sammenheng mellom skog og ikke skog i overgangssoner mellom de to. Flere meglere melder om erfaringer med etterspørsel etter fritidsbygg over skoggrensen. Enkelte melder også at det resulterer i høyere priser å bevege seg oppover i terrenget; dels på grunn av økte grunnlagsinvesteringer (som henger ved inn i annahåndsmarkedet), dels på grunn av opplevd kvalitet som slår ut i høyere pris. Selv om dette ikke er en erfaring som dekker hele fjellområdet (da ville det kunne avleses i den kvantitative analysen), så er det en erfaring i enkeltområder hvor også feltene er arrondert slik i terrenget i dag at det er et utbud i det som da gjerne vil være «øverst i feltet». Og «øverst i feltet» kan ofte assosieres med over skogbeltet, eller i det minste i temmelig glissen skog, uten at det med det er over skoggrensa i teknisk forstand.

Om utvalget av meglermarkeder er robust for å hente inn erfaringer om mulige sammenhenger mellom skog og fjell i fritidsbyggutvikling, så er det også viktig å peke på at fritidsboligmarkedene som er plukket ut er av de som har flest fritidsbygg i overgangssonen mellom skog og fjell. Ser vi hele analyseområdet ut under ett, så er utvalget overrepresentert med «fjellhytte»-andelen i folkelig forstand av begrepet, men og etter en teknisk definisjon av skoggrensa. Erfaringene hos de meglerne som er kontaktet styres rimeligvis også av dette.

Innhentede meglererfaringer tross alt er tvetydige på markedseffekten av skoggrensen, og legger større vekt på utsikt, snøsikkerhet og infrastruktur. Disse kan finne en annen løsning enn «over skoggrensa». Det er derfor grunn til å tro at skoggrensa i markedet for fritidsbyggutviklingen som sådan, altså også utenfor de utvalgte områdene, i nokså begrenset grad tillegges vekt.

Meglerne melder at det er liten fokus på at skoggrensa hever seg. Arnesen & Bryn(2020) har vist at man kan forvente seg at skoggrensa er i ferd løfte seg godt over dagens grenser, selv på bare 20-års sikt. Dette vil ikke minst omfatte de utvalgte områdene hvor meglerne er kontaktet. Dette er kanskje overraskende at det ikke er større fokus på dette. En forklaring kan være at fritidsbyggområdene også oppfattes som kulturlandskap, og at brukerne har den oppfatning at landskapspleie innenfor områdene vil sikre at ikke minst utsikten blir beholdt. Hva man har utsikt til høyere opp, om det er bart fjell eller skogkledd fjell, har man uansett liten påvirkning på.

7.3 Kommunene – de mangfoldige

Kommunene varierer markant i tilnærmingen til spørsmålet om bygging over skoggrensa. Gitt at dette alle er kommuner som har fritidsbyggfelt med forholdsvis stor andel fritidsbygg i Markedssonen, er det klart demonstrert at det finnes ikke én måte å håndtere dette på.

7.4 Begrepet skoggrense

Den tekniske definisjonen, som vi operer med som grunnlag for de kvantitative analysene er ikke nødvendigvis sammenfallende med den opplevde skoggrensen, det være seg hos husholdningene som bebor fritidsbyggene, eller meglerne som omsetter dem. Den tekniske definisjonen registrert som skog ned til det som opplevelsesmessig oppfattes som nokså glissent og lite i konflikt med OK utsikt? Det er også lite kunnskap om hvordan fritidsbolighusholdningene oppfatter landskapet rundt seg; som naturlandskap eller kulturlandskap?

LITTERATURLISTE

- Arnesen, T., & Bryn, A. (2020). *Fritidsbygg og skoggrenser i fjellområder*. (Oppdragsrapport in. prep.). Høgskolen i Innlandet og Norsk Institutt for bioøkonomi.
- Arnesen, T., Kvamme, S., & Skjeggedal, T. (2018). *Fritidsboliger og friluftsliv i fjellområdene*. (ØF-rapport 2018/14). Østlandsforskning | Eastern Norway Research Institute.
https://www.ostforsk.no/wp-content/uploads/2019/01/201814_Fritidsboliger_og_friluftsliv_i_fjellomradene.pdf
- Arnesen, T., Overvåg, K., Gløersen, E., Schurman, C., & Riise, Ø. (2010). *Fjellområder og fjellkommuner i Sør-Norge. Definisjon, avgrensing og karakterisering*. (ØF-rapport 2010/08; s. 112). Østlandsforskning.
- Bandekar, G., Skeie, G., Dvořák, Z., & Odland, A. (2017). Vegetation, soil-and air temperature studies within alpine treeline ecotones of southern Norway. *Oecologia Montana*, 26(2), 19–33.
- Bryn, A., & Potthoff, K. (2018). Elevational treeline and forest line dynamics in Norwegian mountain areas—a review. *Landscape ecology*, 33(8), 1225–1245.
- Hofgaard, A., Tømmervik, H., Rees, G., & Hansen, F. (2013). Latitudinal forest advance in northernmost Norway since the early 20th century. *Journal of Biogeography*, 40(5), 938–949.
- Lepperød, T. (2018, desember 10). *Hyttebygging skyter fart—Her bygges det tett og høyt*. Nettavisen. <http://nettavisen.no/artikkel/3423565802>
- Moen, A., Odland, A., & Lillethun, A. (1999). *Vegetasjon*. Statens Kartverk.

- Odland, A. (2015). Effect of latitude and mountain height on the timberline (*Betula pubescens* ssp. *Czerpanovii*) elevation along the central Scandinavian mountain range. *Fennia-International Journal of Geography*, 193(2), 260–270.
- Skjeggedal, T., Overvåg, K., Arnesen, T., & Ericsson, B. (2015). Hytteliv i endring—Fra fritidsbolig til flerhushjem. I *Fjellbygd eller feriefjell?* Fagbokforlaget Vigmostad & Björke AS.
- Smith, W. K., Germino, M. J., Johnson, D. M., & Reinhardt, K. (2009). The altitude of alpine treeline: A bellwether of climate change effects. *The Botanical Review*, 75(2), 163–190.
- Statistisk Sentralbyrå. (2017, desember 1). *Fritidsbyggområder*. ssb.no.
<https://www.ssb.no/natur-og-miljo/statistikker/fritidsbyggomr/aar/2017-12-01>
- Statistisk Sentralbyrå. (2018). *Tettere hyttebygging*. Tettere hyttebygging.
<https://www.ssb.no/natur-og-miljo/artikler-og-publikasjoner/tettere-hyttebygging>
- Statistisk Sentralbyrå. (2019a). *08653: Byggjekostnadsindeks for einebustad av tre (2000=100), etter måned. Einebustad av tre i alt, Byggjekostnadsindeks.. Statistikkbanken*. <https://www.ssb.no/statbank/table/08653/chartViewLine/>
- Statistisk Sentralbyrå. (2019b). *Fritidsbyggområder*. Statistikkbanken.
<https://www.ssb.no/statbank/list/fritidsbyggomr>
- Statistisk Sentralbyrå. (2019c). *Nesten 5 000 nye hytter i året*. ssb.no.
<https://www.ssb.no/natur-og-miljo/artikler-og-publikasjoner/nesten-5-000-nye-hytter-i-aret>

Statistisk Sentralbyrå. (2020). 12511: *Fritidsbygg, etter høyde over havet, innenfor og utenfor tettbygd fritidsbyggområde, og størrelse på område (K) 2016—2019*. PX-Web SSB.

<https://www.ssb.no/statbank/table/12511/>

Volden, I. K. F. (2018). *Dynamics of tree-and forest lines over time. A case study from Lærdal, Western Norway*.

Aas, B., & Faarlund, T. (2000). Forest limits and the subalpine birch belt in North Europe with a focus on Norway. *AmS-Varia*, 37, 103–147.

VEDLEGG

A. Bygnings- og eiendomsinformasjon

Databasen Infoland administreres av Ambita og er en portal for eiendomsinformasjon. Databasen bygger på matrikkelinformasjon, som er Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger, boliger og adresser. Data lastet ned fra Infoland ligger til grunn for analysen.

Fritidsbygninger i analyseområdet er identifisert og lokalisert. Hver bygning er ved bruk av GIS-analyseverktøy tildelt en høyde over havet etter nasjonal digital elevasjonsmodell med 10 meters nøyaktighet (DEM10).

Det var 19 815 fritidsboliger i analyseområdet hvor lokasjonen målt i høyde over havet var tildelt. Følgende trinn ble gjennomført for å koble disse bygningene til eiendomsinformasjon, herunder bl.a. variabelen kjøpesum.

- Eiendom med bygg. Omfatter alle eiendommer med bygg. Selekterte eiendommer i fjell- og tilliggende fjellkommuner og videre fritidsbygg (161-163). Totalt 475 122 cases.
- Eiendom alle felt. Inneholder bl.a. variabelen kjøpesum. Kobles med foregående. Koblingsvariabel eiendom_id. Totalt 475 122 cases.
- Foregående fil kobles med fil med bygningsinformasjon for fritidsboligene i analyseområdet (inkl. høyde over havet). Fra fil med bygningsinformasjon for fritidsboligen er det 29 cases som ikke har angitt eiendom_id (koblingsvariabel), disse slettes.

Koblet fil har 19 786 cases (bygninger).

B. Meglerhus som er kontaktet

Navn på Klyngen, og kommunetilhørighet:

1.Fageråsen Trysilfjellet Nord – Trysil kommune	Sparebank 1
2.Ringebu fjellet – Ringebu kommune	Sparebank 1
3.I Nore og Uvdal kommune I Skurdalen - Hol kommune I Tinn kommune	Sparebank 1
4.Haugastøl / Ustadoset – Hol kommune Finse - Ulvik kommune	Privatmegleren
5.Tyin – Vang kommune Eidsbugarden – Vang kommune	DNB
6.Blåfjell – Nes kommune Sørbofjellet – Flå kommune Begnadalen - Sør-Aurdal kom.	Nordvik
7.Forset – Gausdal kommune Synnfjell – Etnedal kommune, Nordre Land kommune	Privatmegleren LL
8.Høgevarde – Krødsherad kommune, Flå kommune Norefjell – Flå, Sigdal, Krødsherad komm.	DNB
9.I Etnedal kommune Aurdal - Nord-Aurdal kommune Leirin - Nord-Aurdal kommune	DNB
10.I Hemsedal (kommune) Ragnastongi – Hemsedal kommune Mørkedalen – Hemsedal kom.	Sparebank 1
11.Hallingskarvet – Ulvik kom. Bergsjø – Ål kommune	Privatmegleren
12.Myrkdalen – Voss kommune Vikafjellet – Vik kommune	Sparebank Vest
13.Nordseterfjellet – Lillehammer kommune Ringsakerfjellet – Ringsaker kommune	DNB
14.I Sirdal kommune	Eie
15.Grotli – Skjåk kommune	Eiendomsmegler Otta

C. Spørreguide meglere

Innledning:

På veggen av klima- og miljødepartementet gjennomfører Høgskolen i Innlandet og Universitetet i Oslo en undersøkelse som blant annet omfatter spørsmålet om fritidsboliger/hytter som ligger i eller over skoggrensa er særlig etterspurt i markedet. Eller er det slik at andre faktorer som utsikt (som man også kan ha om fritidsboligen er plassert under skoggrensa), tilgjengelighet, tilgang til vare- og serviceområder, nærhet til løyper og anlegg osv. som er viktigere enn plassering i forhold til skoggrense?

1. Har du kunder som etterspør hytte over skoggrensa?
2. Hvor mange er det anslagsvis (i prosent)?
3. Hva er den spesielle etterspørselen avhengig av:
Adgang/tilgang til åpent landskap? Utsikt?
4. Hvis utsikt, kan de da ligge i skogsterreng?
5. Er kundene dine opptatt av skjerming (vind etc.)?
6. Hvilke andre behov er i tillegg inkludert, har kunde behov for nærhet til: skiheis, løyper, matbutikk, vei til hytta, annet?
7. Er kundene bevisst på klimaendringer i forhold til snømangel, flytting av skoggrensa?
8. Hva er din markedsvurdering, er hyttene dyrere når de ligger over skoggrensa, eller er utsikt eller andre faktorer det viktigste, og nærhet til skog underordnet?
9. Hvor stor er prisforskjellen etter din vurdering? (prosent)

Østlandsforskning har på oppdrag fra Klima- og moderniseringsdepartementet identifisere og analysert mulige sammenhenger i markedet for omsetning av fritidsbygg og skoggrenser.

Er omsetningsomfang og omsetningsbeløp gjennomgående høyere jo nærmere eller over skoggrensen objektene er lokalisert?

Analyseområdet er det indre fjellområdet med til sammen 113 (2919)-kommuner i Sør-Norge sør for Trøndelag Fylke.

Studien konkluderer med at det for perioden 2000 til 2020 og i det indre fjellområdet ikke kan påvises sammenheng mellom omsetningsbeløp og avstand til klimatisk skoggrense. Derimot er en stadig økende andel fritidsbygg lokalisert til Markedssonen (inntil 200 høydemeter under klimatisk skoggrense, eller over denne) gjennom de knappe 20 år denne analysen dekker.

Viktigere enn om et objekt er plassert over eller under skoggrensen, synes utsikt og tilgang til infrastruktur (teknisk infrastruktur, aktivitetsinfrastruktur, kommersiell infrastruktur) å være viktigere for etterspørsel og prising i markedet.