



Høgskolen
i Innlandet



**Tor Arnesen, Håvard Teigen og Aleksander
Bern**
**Fritidsboligene i fjellene -
Oppspill til kommunal hytte-
politikk for Lillehammer-regionen**

Skriftserien 17 - 2022



østlandsforskning
Eastern Norway Research Institute

© Forfatter/ Høgskolen i Innlandet

ISBN elektronisk versjon: 978-82-8380-357-0

ISSN trykt/elektronisk versjon: 2535-5678

Oppdragsgiver: Lillehammerregion Vekst

Prosjektleder: Tor Arnesen

Emneord: Fritidsbolig, Lillehammer, hytter, fritidsboligpolitikk, hyttepolitikk, næringspolitikk, verdiskaping, verdiskapning, eksternaliteter, Lillehammer-regionen, Øyer, Lillehammer, Gausdal

Dato: Juni 2022

FORORD

Utvikling av fritidsboliger i fjellområdene har de senere årene blitt gjenstand for en rekke analyser og kanskje enda flere debatter om hva som er status, hvilke virkning utviklingen har på samfunn og natur, hva som er drivkreftene i utviklingen, hvem som leder an og hva, om noe, som regulerer og styrer utviklingen. Etterspørselen etter en «hyttepolitikk» er her, både lokalt, regionalt og nasjonalt. Samtidig er det utviklet få vinklinger og begreper som er skreddersydd for en hyttepolitisk debatt, ikke minst på lokalt og regionalt nivå som denne analysen adresserer. De er vår hensikt og vårt håp at denne analysen kan gi et bidrag til begreper og vinklinger, og da og i denne omgang, i første rekke for å diskutere fritidsboligene i lokal- og regionaløkonomien.

Vi vil takke alle som velvillig har bidratt til gjennomføring av utredningen. Merethe G. Lurfald har gitt verdifulle bidrag til den prosessen det er å gjennomføre et slikt prosjekt.

Vurderinger og konklusjoner er helt og holdent forfatterens ansvar.

Til slutt; et særtrekk ved denne rapporten er at den er to-språklig. Det skiftes mellom bokmål og nynorsk – det kan glede noen, andre kan det ergre.

Lillehammer, den 14. juni 2022

Tonje Lauritzen (sign.)

Instituttleder

Tor Arnesen (sign.)

Prosjektleder

«Mannen som satt på toppen av fjellet falt ikke der fra himmelen»

INNHOOLD

SAMANDRAG	8
1 INNLEDNING	10
1.1 Hvordan stimulere til lokal / regional verdiskaping?	10
1.2 Metode og informasjonsinnhenting	11
2 FRITIDSBOLIG SOM VERDISKAPAR OG VERDIØYDELEGGAR I LILLEHAMMER-REGIONEN. 12	
2.1 Verdiskapingsmodellen	12
2.1.1 Verdikjedar i primær- og ettermarknaden	13
2.1.2 Ringverknader	14
2.1.3 Eksport.....	14
2.1.4 Alternativkostnad	14
2.2 Marknads- og fordelingssvikt	15
2.2.1 Marknadssvikt	15
2.2.2 Fordelingssvikt.....	18
2.2.3 Verdikapring	19
2.2.4 Styrenettverk – hvilken posisjon har utviklingsaktørene i regionen?	19
3 FRITIDSBOLIGUTBYGGINGEN I REGIONEN.....	24
3.1 Dagens bestand av fritidsboliger i regionen.....	24
3.2 Utviklingen siden 2010	25
3.3 Romlig sammenheng for utvikling	27
3.3.1 Fritidsboligutviklingen som integrert del av en alpindestinasjon.....	27
3.3.2 Lillehammer; områder uten alpindestinasjon	30
3.4 Sivil infrastruktur.....	33
3.4.1 Sammenheng med det omliggende samfunn	33
3.5 Fritidsboligfelt og ettermarkedet.....	35
3.5.1 Tetthet og ettermarked	35
3.5.2 Enkel standard – er det en god ide?.....	37
3.6 Hvem eier bygningene i regionen?	37
3.6.1 Eksport, import, stivhengighet	37
3.6.2 Fritidsboliger.....	38
3.6.3 Sekundærboliger	39
4 OMSETNING OG VERDISKAPING - FRITIDSBYGGING I REGIONEN SIDEN 2010.....	43
4.1 Omsetning.....	43
4.2 Primærmarkedet - verdiskaping	48
4.2.1 Eksport.....	49

4.3 Ettermarkedet - verdiskaping	52
4.3.1 Ettermarkedet og foretaksmiljøet – eksemplet Hafjell	54
4.3.2 Næringspolitikk	56
5 POLITIKK FOR VERDISKAPING OG MOT VERDIKAPRING	57
5.1 Politikk for verdiskaping	57
5.1.1 Arbeidskraft og kapital	57
5.1.2 Verdikjede versus spesialisering.....	58
5.1.3 Eksportstrategi	58
5.1.4 Primærmarknad og Ettermarknad	59
5.1.5 Offentleg sektor som verdiskapar og fordelar	60
5.2 Politikk mot marknadssvikt	61
5.2.1 Monopol-politikk	61
5.2.2 Politikk og eksternalitetar	62
5.2.3 Fellesgode-politikk.....	64
5.2.4 Politikk for lik informasjon	65
5.2.5 Alternativ: Det patriarkalske monopolet?	66
5.3 Finansiering av politikken	67
5.3.1 Eigedomsskatt	67
5.3.2 Frivillig og tvungen kurtakst	68
6 TIL DEBATTEN OM «HYTTEPOLITIKK»	70
6.1 Den samla verdiskapinga	70
6.1.2 Bærekraft.....	71
6.1.3 Verdien av natur.....	71
6.1.4 Kommunanes nøkkelrolle.....	72
6.1.5 Kjensla av eit ran (fordelingsproblemet)	73
REFERANSER	74
7 VEDLEGG	79
Liste over intervjuer / formelle samtaler	79

Figurliste

Figur 1: Faser i fritidsboligutvikling; oppføring (primærmarked), og bruk, oppgradering og vedlikehold av bygget (ettermarked). Verdiskaping, ringvirkninger og fordelingsvirkninger som kan tilfalle regionen, eller ikke. Kilde: Arnesen og Teigen (2019).	12
Figur 2: Styregenererte nettverk i Lillehammer-regionen per 2021. Røde symboler er foretak med adresse Gausdal, blå med adresse Lillehammer og grønne med adresse Gausdal. Kilde: Foretaksregisteret, Brønnøysund	20
Figur 4: Hovedkomponenten i styregenererte nettverk i Lillehammer-regionen per 2021. Kilde: Brønnøysund-registret.....	21
Figur 5: Styregenererte nettverk i Lillehammer-regionen per 2021 blant foretak med særlig relevans for fritidsboligsegmentet. Blå, med adresse Lillehammer kommune, Grønne md adresse Øyer og brune med adresse Gausdal. Kilde: Foretaksregisteret, Brønnøysund	22
Figur 8: Antall fritidsboliger (byggtype = 161) i Gausdal, Lillehammer og Øyer (n = 8442).	24
Figur 9: Antall nye fritidsboliger (byggtype = 161) i Gausdal, Lillehammer og Øyer etter 2009 fordelt på de viktigste ansamlingene / feltene (n = 2434).....	26
Figur 10: Hafjell - fritidsboliger med gule "tak".....	28
Figur 11: Mellom Skei og Segalstad Bru er det ca 17 kilometer langs vei. Fra Musdalsæter til Tretten er det ca 8 km	30
Figur 12: Nordseter, Reina og Melsjøen-området i Lillehammer kommune. De grønne punktene viser at det de siste 10 år så å si kun er bygget nye fritidsboliger sør i feltet og særlig på nedsiden av veien mellom Nordseter og Sjusjøen.	31
Figur 13: Det tyngste fritidsboligområdet i Lillehammer kommune er Nordseter, Reina, Melsjøen området. Avstanden mellom Lillehammer sentrum og dette området er 14 km til Nordseter. Avstanden til Sjusjøen sentrumsområde er 8 kilometer. I området den gule pilen peker ut, er det diskusjon om å etablere et fritidsboligområde.....	32
Figur 14: Illustrasjon av en utbyggingsmodell for fritidsboliger som har dominert på 2000-tallet. Figuren viser et felt med ca 185 fritidsboliger som dekker 0,8 kvadratkilometer i et kupert landskap. Kilde: Matrikkel, GeoNorge, Norge i Bilder.	36
Figur 15: Illustrasjon av en utbyggingsmodell for fritidsboliger som er utviklet senere år. Figuren viser et felt med ca 172 fritidsboliger som dekker 0,2 kvadratkilometer i et nærmest flatt eller lett skrånende landskap. Kilde: Matrikkel, GeoNorge, Norge i Bilder.....	36
Figur 16: Lillehammer-regionen har anslagsvis fått 5000 nye deltidssinnbyggere [2434 nye fritidsbolighusholdninger, blir ca 5000 om vi legger til grunn at hver fritidsbolig har en husholdning på 2 personer – et konservativt anslag] siden 2010. Kilde: Matrikkel.....	39
Figur 17: Sekundærboliger (røde punkter) i boligmassen (gule bygg) i Lillehammer-regionen. Kilde: Matrikkel. 41	
Figur 18: Sekundærboliger (røde punkter) i boligmassen (gule bygg) i Lillehammer i og rundt sentrum. Kilde: Matrikkel.....	42
Figur 17: Årlig gjennomsnittlig omsetningsbeløp for fritidsboliger (enebolig og leilighet) bygget i perioden 2010 til 2021. Linjene viser polynom trendlinje (grad 6). Kilde: Matrikkel.	44
Figur 20: Årlig gjennomsnittlig omsetningsbeløp for fritidsleiligheter bygget i perioden 2010 til 2021. Linjene viser lineær trendlinje. Kilde: Matrikkel.....	45
Figur 21: Leve-bedriftene i Øyer kommune er del av et større konsern, FH-gruppen (med adresse i Oslo kommune) som igjen er eid av Sportlov-gruppen (med adresse i Oslo kommune).	51
Figur 22: Hafjell Maskin AS som en spin-off fra aktiivteten i Hafjell, realisert av konserngrupperingen Vestsiden Invest. Kilde: Proff.....	52

Tabelliste

Tabell 1: fordeling av fritidsboligene i Lillehammerregionen per ultimo januar 2022 fordelt på utvalgte sentrale områder / felt / ansamlinger. n=8442. Kilde: Matrikkel.	25
Tabell 2: Nye fritidsboliger i Lillehammer-regionen siden 2010 og fram til og med januar 2022. Kilde: Matrikkel.	27
Tabell 3: Fritidsboligene, -områdene og -husholdningene/brukerne er avhengige av flere typer sivil infrastruktur, både fysisk og institusjonell. Dette berører i stor grad kommunene som institusjon og er dermed også et kommunaløkonomisk anliggende.....	33
Tabell 4: Fordeling av antall (n=4535) og andel eiere av fritidsboliger i Lillehammer-regionen på kommuner i regionen og utenfor regionen (som en ekstern gruppe). For fritidsboliger bygget i perioden 2010 til 2021. Kilde: Matrikkel.	38
Tabell 5: Antall boliger og andel av boligmassen i Lillehammer-regionen som eies av personer folkeregistert adresse utenfor Lillehammer-regionen (eksternt eide sekundærboliger). Kilde: Matrikkel.	40
Tabell 6: Antall fritidsboliger (frittstående fritidsboliger (FB ^{enebolig}) og fritidsleiligheter (FB ^{leilighet}) med opplysninger om omsetningsdato og -beløp i perioden 2010 til 2021 i Lillehammerregionen. Kilde: Matrikkelen.	43
Tabell 7: Totalt bruksareal fritidseneboliger og fritidsleiligheter bygget i perioden 2010 til 2021 i Lillehammer-regionene fordelt på år og kommune. Kilde: Matrikkel.....	46
Tabell 8: Gjennomsnittlig kvadratmeterpris (i løpende kroner) for fritidseneboliger og fritidsleiligheter bygget i perioden 2010 til 2021 i Lillehammer-regionene fordelt på år og kommune. Kilde: Matrikkel - Datagrunnlag for omsetning er Ambita/Infoland.....	46
Tabell 9: Anslag samlet omsetningsbeløp i 2021-kroner (korrigert for byggeprisindeksen) for fritidseneboliger og fritidsleiligheter bygget i perioden 2010 til 2021 i Lillehammer-regionene fordelt på år og kommune. Avrundet til nærmeste million. Kilde: Matrikkel.....	47
Tabell 10: Anslag samlet verdiskaping i 2021-kroner for fritidsboliger bygget i perioden 2010 til 2021 i Lillehammer-regionen. Avrundet til nærmeste ti million. Kilde: Matrikkel og Arnesen & Teigen (2019)	48
Tabell 11: Investeringer i påbygg og tilbygg til fritidsboliger i Lillehammer-regionen i perioden 2010 til 2021. Kilde: Matrikkel og gjennomsnittlig kvadratmeterpris (se Tabell 8, side 47). Omfatter boligareal og areal til annet enn bolig. For areal til annet enn bolig er kvadratmeterprisen satt til ½-parten av kvadratmeterpris til bolig.....	54
Tabell 12: Foretak med «Hafjell» i navnet. Kilde: Foretaksregisteret, Brønnøysund.	55
Tabell 13: Foretak med Hafjell i foretaksnavnet og med mer enn to ansatte. Kilde: Foretaksregisteret, Brønnøysund.	55
Tabell 14: Foretak med Hafjell i foretaksnavnet. Alle mikro-foretak med opplysninger om ansatte, definert som med 2 ansatte eller mindre. Kilde: Foretaksregisteret Brønnøysund.	56
Tabell 15: Sykehuset Innlandet, Lillehammer har et system for registrering av skader, men systemet er ikke komplett. Ikke alle skadene er registret, og ikke alle med rett skadested og aktivitet ved skadetidspunkt Kilde: Sykehuset Innlandet, Lillehammer.....	63

KORT SAMMENDRAG

Formål:	Formålet med denne undersøkelsen er å bidra til å utvikle vinklinger på, analyser av og begreper for å fremme den lokal- og regionalpolitiske debatten om den samfunnsøkonomiske betydningen av fritidsboligutviklingen.
Problemstilling:	Oppdragsgiver ønsker å få belyst handlingsrommet for en politikk som skal stimulere til verdiskapingen som er og blir igjen i regionen som en følge av fritidsboligutviklingen.
Design og metoder:	Primært en kvalitativ drøfting av kommunal og regional fritidsboligpolicy hvor foreliggende kunnskap og litteratur er det sentrale informasjonsgrunnlaget. I tillegg er det gjort en analyse av næringsstrategier og -tiltak, gjennomført samtaler / intervjuer med sentrale aktører, og en oppdatering av utbyggingsutviklingen etter 2010 fra matrikkeldata.
Emneord:	fritidsboliger, hytter, fritidsboligpolitikk, hyttepolitikk, næringspolitikk, verdiskaping, verdiskapning, eksternaliteter, Lillehammer-regionen, Øyer, Lillehammer, Gausdal
Kortreferat:	<p>Lillehammer-regionen er avgrenset av de tre kommunene Gausdal, Lillehammer og Øyer. Det er gjennomført en drøfting av hvordan kommunal og regional policy kan bidra til at fritidsboligutviklingen gir størst mulig lokal verdiskaping (verdiskaping defineres som lønn pluss profitt) og andre fordeler for regionen.</p> <p>Det sentrale spørsmålet handlingsrom for kommunal og regional policy for å fremme den fritidsboligbetingede <u>verdiskapingen og tilhørende muligheter for næringsstrukturen i Lillehammer-regionen</u>. Oppgaven er derfor først og fremst en drøfting av <u>strategier og mekanismer tilgjengelig for kommunal og regional policyutvikling i den sammenheng</u>.</p>

SAMANDRAG

Sterkt forenkla, men likevel i hovudsak riktig: Verdiskaping i er løn pluss profitt. Slik er det i den enkelte bedrifta. I kor stor grad denne verdiskapinga kjem regionen til gode er da avhenging av om arbeidarane bur, skattar og brukar løna i regionen eller om det er arbeidskraft som kjem utanfrå. Tilvarande når det gjeld profitt, eller løn til kapital: det avgjernande er om profitten går ut av bedrifta og ut av regionen.

Verdiskaping må altså ikkje forvekslast med omsetting, men tilhøvet mellom verdiskaping og omsetting viser viktige forskjellar frå bransje til bransje og derfor også innanfor ulike verdikjeder. Verdikjeda frå råtomt til ferdig fritidshus er eit godt døme på dette. Innan eigedomsmeikling er nesten heile omsetninga løn og profitt (altså verdiskaping) medan ferdighytta har lønskostnader og profitt som ein mindre del av omsetninga.

Innan fritidshusnæringa er derfor ikkje berre verdiskapingsdelen av den ferdige hytta viktig, men også verdikjeda – og eit grunnleggjande spørsmål er: kor stor del av verdikjeda er bedrifter som ligg i regionen? Er tomta eigd lokalt? Kvar er byggjematerialene innkjøpt osv.

Desse enkle, men grunnleggjande samanhengane viser at utbygging av fritidshus han gjerast slik at det nesten ikkje blir att verdiskaping i regionen: Er areala eigd av utanbygds, ferdighytter innkjøpt frå andre regionar (eller land) og hyttene reist på tomta med handverkarar som er tilsett i ferdighytte-firmaet og bur utanbygds, gjev bygging av fritidshus nesten ingen lokale gevinstar.

Denne rapporten om fritidshusutbygging i Lillehammer-regionen viser at dette er tre kommunar som kjem relativt godt ut, men det er store skilnader mellom dei tre kommunane. Øyer har i løpet av dei ca. 30 åra med sterk utbygging spesielt i Hafjell, utvikla ei fritidshusnæring som har gitt stor lokal verdiskaping både knytt til bygging av fritidshuset og utvikling av store delar av verdikjeda. Dei tre kommunane er i all hovudsak ein felles bo- og arbeidsmarknadsregion og verdiskapinga kjem alle kommunane til gode. Ser vi dei tre kommunane som ei samla eining har dei også ei uvanleg komplett verdikjede der Gausdal er «spesialisert» på leveranser av bygningsmateriell og Lillehammer er «på toppen» av verdikjeda med det største miljøet i finans- og eigedomsmeikling.

All utbygging som krev areal, ebbar ut. Ein spesiell styrke ved utviklinga i regionen er at bedrifter har utvikla seg til å bli uavhengig av at veksten i fritidshusutbygginga held fram i same tempo i denne regionen. Fleire bedrifter har utvikla seg til «eksportbedrifter», altså med marknader utanfor denne regionen. Like viktig kan det vere at fleire også har utvikla kompetanse som kan brukast i andre marknader enn fritidshus, som bygging av vanlege boliger og anna bygg- og anleggsverksemd.

Utviklingstrenden er å konsentrere fritidshusutbygginga i eksisterande destinasjonar. Dette fører til at det blir bygd tettare og med større innslag av høgghus. Både delar blokkerer

framtidig utvikling på den enkelte tomta og det enkelte fritidshuset. Det er altså ei målkonflikt mellom maksimal verdiskaping på kort og lang sikt. Denne målkonflikta blir forsterka av at påbygg, anneks osv. på eksisternade tomt brukar lokal arbeidskraft og lokale bedrifter i større grad enn tette feltutbyggingar. Dette er målkonflikter og dilemmaer som kommunane må gå opent inn i knytt til arealplanlegging.

Verdiskapinga i primær- og ettermarknaden er forskjellig frå det vi kan kalle «konsumverknaden» av fritidshusutbygging, men det er viktig å sjå samanhangar mellom dei. Konsumverknaden er det forbruket av varer og tenester som følger med bruken av fritidshusa. Fritidshusfolket er deltidsinnbyggjarar og har same verknaden på etterspørsel av varer og tenester som permanente innbyggjarar. Dei kompensere for folketalsnedgang og aukar veksten i vekstkommunar. Gjennom dette forbruket gjer dei at kommunane og regionen får ein betre utvikla tenestesektor. Men på dei område der tenestene er ei rettigheit, som i delar av den kommunale tenesteproduksjonen, krev fritidshusbefolkninga utbygging av skattefinansierte tenester.

Fritidshusutbygging har ulike verknader avhengig av kjenneteikn ved kommunane. Dette gjev grunnlag for ulik politikk både mellom kommunar og innan den einskilde kommune. Eit slikt skille går mellom sentrum og utkant. I sentrum kan fritidshus konkurrere om areal og tilgjengelege boligar på ein måte som er uheldig for lokalbefolkninga. I utkanten kan bygging av fritidshus kompensere for boligbygging og fritidshusfolket kan gje grunnlag for å halde oppe handel, kulturtilbod og tenester som elles kunne forfalle. Alle dei tre kommunane er innafor same bo-, arbeidsmarkeds- og tenesteregion, men har også utkantar som fell utanfor. Politikk-tilpassing kan vere svaret.

Denne rapporten legg mest vekt på verdiskaping og politikk for verdiskaping, men kastar også ljós over dei mørkare skyer på fritidshussektoren. Den sterke veksten fører til at verdier også kan bli øydelagt og gå tapt for alltid. Vi har langt meir fri natur i fjellbeltet enn i kystsonen, men heller ikkje fjellet er areal og uendeleg gode. Ikkje minst legg vi vekt på at kommunane i større grad enn tidlegare må ha eksplisitt politikk for å unngå uheldige fordelingsverknader. Vi har løfta fram politikk for å gje alle lik informasjon på riktig tidspunkt gjennom begrepet «assymetrisk informasjon» og den tilhøyrande faren for at dei best informerte kan tileigne seg verdier (gjennom verdikaping) som gjer utbygging mindre legitimt.

1 INNLEDNING

1.1 Hvordan stimulere til lokal / regional verdiskaping?

Lillehammerregionen er avgrenset av de tre kommunene Gausdal, Lillehammer og Øyer. Lillehammer-regionen Vekst¹ vil ha en drøfting av hvordan kommunal og regional policy kan bidra til at fritidsboligutviklingen gir størst mulig lokal verdiskaping (verdiskaping defineres som lønn pluss profitt) og andre fordeler for regionen.

I dette arbeidet holdes kommuneøkonomi² utenfor, og avgrenses til regionenes markedsøkonomi og andre ikke-prisede markedseffekter som følger av fritidsboligaktivitet i denne. Det er tatt utgangspunkt i tilbudssiden i økonomien og hvordan regionens næringsaktører er i posisjon til å betjene markedet og tilhørende muligheter fritidsboligutviklingen skaper.

Det sentrale spørsmålet her er handlingsrommet for kommunal og regional policy³ for å fremme den fritidsboligbetingede verdiskapingen og tilhørende muligheter for næringsstrukturen i Lillehammer-regionen. Oppgaven er derfor først og fremst en drøfting av strategier og mekanismer tilgjengelig for kommunal og regional policyutvikling i den sammenheng.

Strategier og mekanismer som kan inngå i en fritidsboligpolicy vil typisk omfatte hvordan både fysisk planlegging (byggenes hvor og hvordan), næringspolitikk (hvordan utviklingstempo og profil kan hensynta balansen i næringsstrukturen for ikke å forfordele lokale næringsaktører), men også by- og tettstedsutvikling i bredt (herunder hvordan ettermarkedet (bruk av fritidsboligene – se under) bidrar til å styrke samfunnsutviklingen i Lillehammer-regionen. Selv om selve utbyggingene foregår i de enkelte kommunene, så vil effektene av utbyggingene måtte omfatte regionen som sådan.

Rapporten åpner med å utvikle relevante begrep for å drøfte økonomien i fritidsboligutviklingen, i hovedsak fra et samfunnsøkonomisk perspektiv. Dette er begrep som er nødvendig for i neste omgang å vurdere mulighetsrommet for kommunale og regionale politikker.

I det påfølgende kapittelet gjennomgås fritidsboligutviklingen i regionen siden 2010. Hva er bygget, hvor mye er bygget og hvor og når i regionen er det bygget. Dette kapittelet presenterer det tallmessige grunnlaget for å kunne gi et anslag over størrelsen på de relevante markedene, og om fordeling mellom kommunene i regionen og i regionen som helhet. Deretter gjennomgås i et eget kapittel noen trekk ved næringsstrukturen i regionen og nettverk mellom sentrale aktører og bedrifter. Til slutt følger et kapittel som drøfter mulige politiske strategier, tiltak eller angrepsvinkler (vi opererer på forskjellig nivå av konkretisering her) for kommunene i den hensikt å stimulere til lokal og regional verdiskapingen.

¹ Lillehammer, Gausdal og Øyer kommuner har samlet sine næringsutviklere i en felles enhet, sammen med Regionrådets koordinator. Enheten er lokalisert i Hub LHMR og går under betegnelsen Lillehammer-regionen Vekst.

² Kommuneøkonomien er for en stor del et resultat av forhandlinger mellom stat og kommune, og koblingen til næringslivet er av indirekte karakter.

³ Med policy menes her iverksatt politikk.

1.2 Metode og informasjonsinnhenting

Analysen er primært en kvalitativ drøfting av kommunal og regional fritidsboligpolicy hvor foreliggende kunnskap og litteratur er det sentrale informasjonsgrunnlaget.

Det er gjort en analyse av foreliggende og relevante næringsstrategier og -tiltak i hver av de tre kommunene, samt for Lillehammer-regionen Vekst.

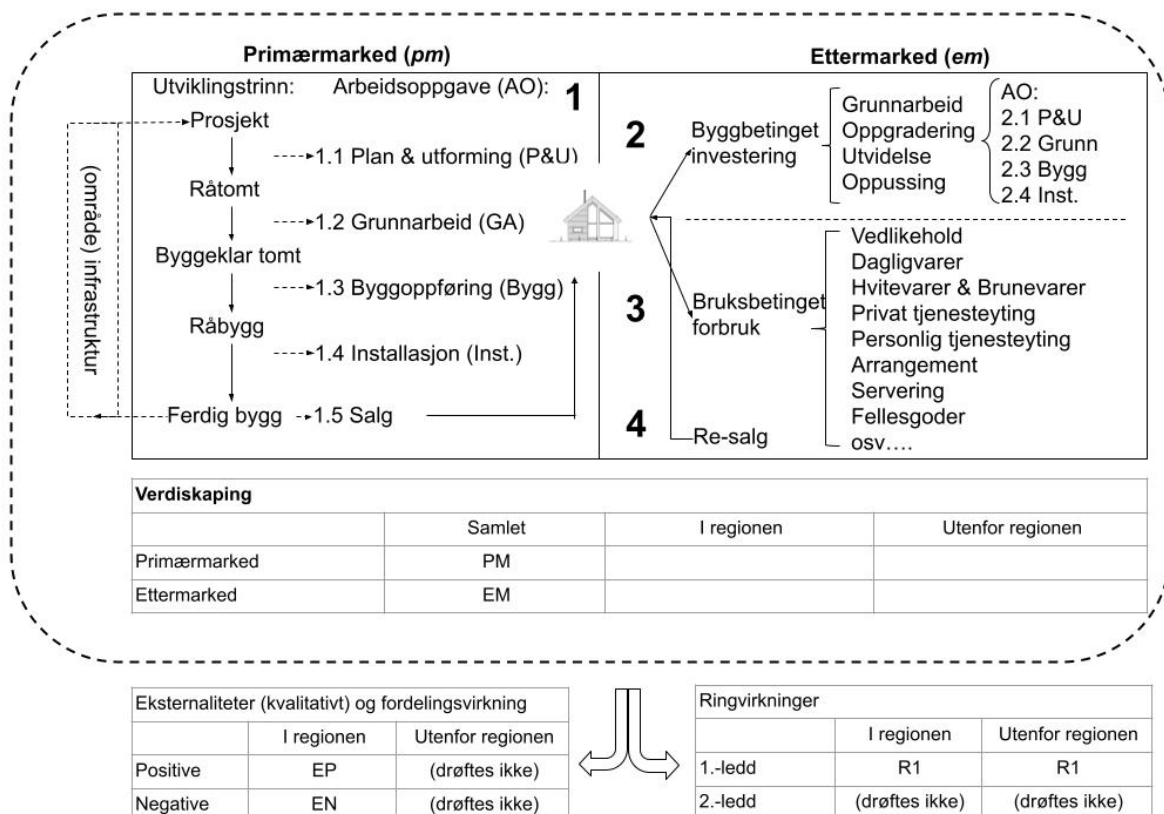
Videre er det gjennomført samtaler / intervjuer med sentrale aktører (næringslivsrepresentanter og næringspolicy-aktører – se eget vedlegg om gjennomførte samtaler).

Det er gjennomført analyse av matrikkeldata, befolkningsdata og liknende for å gi oppdaterte anslag over markedsvolum i primærmarkedet og ettermarkedet, og som ledd i kritisk drøfting av arealforvaltningen i regionen, herunder også i hvilket omfang boliger benyttes som fritidsbolig i regionen. Oppdaterte Matrikkeldata om bygg og eiendommer, størrelser, når det ble bygget og hvem som eier byggene, baserer seg på grunnlagsdata fra Infoland, Ambita AS, og Kartkatalogen. Befolkningsutvikling er hentet fra Statistisk Sentralbyrå.

2 FRITIDSBOLIG SOM VERDISKAPAR OG VERDIØYDELEGGAR I LILLEHAMMER-REGIONEN.

2.1 Verdiskapingsmodellen

Til grunn for denne analysen ligger en modell for økonomiske verknader av fritidsboliger og fritidsboligdestinasjonar slik denne er kartlagt og systematisert i eit tidlegare prosjekt; «Fritidboliger som vekstimpuls» (Arnesen & Teigen, 2019).



Figur 1: Faser i fritidsboligutvikling; oppføring (primærmarked), og bruk, oppgradering og vedlikehold av bygget (ettermarked). Verdiskaping, ringvirkninger og fordelingsvirkninger som kan tilfalle regionen, eller ikke. Kilde: Arnesen og Teigen (2019).

Oppdraget i dette prosjektet er å identifisere og drøfte verdiskapinga som utløses /følger av fritidsboligutviklinga. Verdiskaping kan defineras som den verdien som arbeid og kapital husar, altså:

Verdiskaping = lønn pluss profitt

Dette kalkulerast bedrift for bedrift, men som modellen viser, er også bedriftenes og aktøranes kjøp av varer og tenester viktig fordi dette også genererer verdiskaping der varer og tenester blir kjøpt frå.

For kvart ledd i modellen har vi derfor:

- Pris (salgsum) minus lønn og profitt. Dette er verdiskapinga i dette leddet
- Summen i alle ledda fram til og med sal av fritidsboligen er den samla verdiskapinga

I tillegg til dette skal vi registrere kjøp av varer og tenester, altså reknar vi på desse tre hovudelementa:

- Lønn
- Profitt
- Innkjøpte varer og tenester

Så fordeler lønn, profitt og innkjøp seg ulikt. Med fokus på lokal verdiskaping blir det mest interessante:

- Er arbeidskrafta lokal?
- Er eigarane av bedriftene lokale?
- Kjem varer og tenester frå lokale leverandørar?

2.1.1 Verdikjedar i primær- og ettermarknaden

Primærmarknaden er prosessen frå prosjektering av ein fritidsbolig/felt til ferdig bygg. Kvart trinn kan ha si eiga verdikjede, eksempelvis «råbygget» der vi i prinsippet kunne fulgt verdikjeda tilbake til tømmerstokken i skogen, men vi kan og omtale alle trinna som ei verdikjede.

Her startar vi med prosjektering av råtomt. Vi beskriv ei idealisert verdikjede for ein fritidsbolig, men i ein fritidsboligdestinasjon pågår utbygginga over tid. Utbygginga kan føre til at neste tomt som kjøpast stig i verdi dersom området blir meir attraktivt til dømes gjennom vidare infrastrukturutbygging, slik som til dømes tilførselsløyper (ski-inn/ski-ut av alpinanlegg og langrennsløypenettet). I modellen har vi derfor lagt inn piler som viser effektar fram og tilbake. Slik verdiauke kan komme til i kvart ledd. Omvendt kan eit overbelasta fritidsboligområde føre til nedgang i verdi.

Ettermarknaden er forbruk og investeringar i huset og på tomta etter at fritidsboligen har fått sine første eigarar. I ettermarkedet skiller ein grovt mellom to verdikjedar; 1) byggbetinga investeringar som følger av å eie ein bolig slik som renovering, oppussing og tilbygg og 2) bruksbetinga forbruk som kjøp av daglegvarer lokalt, og kinobillettar og kultur i Lillehammer. Kvart trinn i disse har si eiga verdikjede. Det lokale verdiskapingsbidraget frå desse verdikjedane vil vera ulikt.

Verdikjeda for ettermarknaden er i praksis omtrent den same som for primærmarknaden for det vi kallar «Byggbetinga investeringar». Direkte verknader og ringverknader av «Bruksbetinga forbruk» følger derimot sin eigen logikk. Som det går fram av figuren, er dette verknader som har konsekvensar for tilbod og etterspurnad på ei rekke felt – under privat

tenesteyting kan vi også nemne det kommunane har eit ansvar for innan helse- og sosialtenester.

Verdiskapingsbidraget frå varehandel er ofte lite. Varene er i stor grad produsert og pakka utenfor regionen. Omsetningen i varehandelen i fritidsboligkommunar kan vere stor, mens verdikapingsbidraget lokalt er i stor grad kun knytt til dei lokalt sysselsette i varhandelen.

2.1.2 Ringverknader

Ringverknader startar med verdiskapinga forstått som lønn og profitt. Blir lønna brukt og skattlagt i regionen gir det ringverknader, tilsvarande om profitten blir reinvestert lokalt.

Ringverknader finn vi også for innkjøpa av varer og tenester. Desse ringverknaden i regionen finn vi ved å finne ut kor stor del av varer og tenester for å bygge fritidsboligen som er kjøpt i regionen. Det vil da nesten alltid vere slik at ringverknaden er større desto større regionen er. Ein fritidsbolig bygd i Øyer har altså større ringverknader i heile Lillehammer-regionen enn i Øyer.

Ei fullgod ringverknadsanalyse skal følgje pengane i mange ledd bakover, men effektene blir redusert per ledd. Dersom materialane er kjøpt frå Gausdal Landhandleri er kanskje dette mindre interessant enn kvar Gausdal Landhandleri har kjøpt materialane frå. Har dei kjøpt frå lokalt sagbruk er ringverknadene større enn om dei er kjøpt frå eit ikkje-lokalt sagbruk osv.

2.1.3 Eksport

I ringverknadsanalysar er det vanleg å legge sterk vekt på om pengestraumane berre sirkulerer i regionen eller om det kjem inn verdiar utafra. Grunnen er at utan verdiar utafra stoppar ringverknadane opp fordi kapasiteten i økonomien ikkje strekk til. Det blir såkalla full kapasitetsutnytting. Og dersom det er slik full kapasitetsutnytting må enten kapasiteten aukast eller så kan vekst berre skje gjennom «overflyttingsgevinstar», til dømes blir det ein slik overflyttingsgevinst dersom lønsemda i fritidsboligsektoren er større enn i jordbruket. Ein gardbrukar som blir snekker vil gje overflyttingsgevinst.

Problemet med full kapasitet er forklaringa på at eksport (og import) er så viktig. Eit lokalt firma som sel ferdig oppsatte fritidsboligar utanfor regionen er ikkje lenger avhengig av ledige areal i kommunen og inntektene som salet gjev kan gje grunnlag for å investere i større kapasitet i firmaet (kapasitetsutviding).

Tilsvarande med det vi i modellen kallar bruksbetinga forbruk. Fritidshushald gjev eksportinntekter fordi dei brukar pengar tent heime (utanfor regionen) på forbruk i samband med opphald i fritidsboligen. Kor stort dette forbruket er lokalt, avheng av kvaliteten og bredden til det lokale vare- og tenestetilbudet.

2.1.4 Alternativkostnad

Modellen vi brukar er god når vi samanliknar kommunar og regionar som satsar på fritidsboligar. Han viser at det er stor skilnad mellom kommunar og regionar på kor stor gevinst dei får ved fritidsboligutbygging.

Veikskapen i modellen er at reknestykka alltid vil gje gevinst. Det vil alltid vere positivt å satse på bygging av fleire fritidsboligar. Det er to grunnar til dette. Den eine er modellen ikkje har bygd inn i seg element som kan seie om satsing på fritidsbolig er betre enn ei alternativ satsing. Det er altså ikkje bygd inn ein *alternativkostnad* (som er økonomanes begrep). Den andre veikskapen er at modellen ikkje har bygd inn eksternalitetane. Det er indirekte verknader som ikkje kjem inn i rekneskapa.

Å skissere alternativ til satsing på fritidsboligar er ikkje ein del av denne utgreiinga, men det generelle er at regionar med høgt lønsvivå, låg arbeidsløyse og stor breidde i næringslivet har betre alternativ i arbeidsmarknaden enn meir einsidige bygdekommunar. Det vil altså som ein vanleg handlingsregel vere mindre å oppnå ved fritidsboligutvikling for Lillehammer enn Øyer og spesielt Gausdal.

Det vi derimot skal gjere er å gå relativt grundig inn på positive og negative sideverknader av fritidsboligutbygging. Her er overskriftene «marknadssvikt» og fordelingssvikt.

2.2 Marknads- og fordelingssvikt

I modellen er dei to sentrale begrepa, primærmarked og ettermarked. I både desse marknadene er det prisar og pengar som flyt, genererer og fordeler verdier. Modellen må supplerast når marknadsmekanismane, altså pengar og fordeling ikkje gjev samfunnsmessig riktig mål på suksess. Det er altså ikkje samsvar mellom det som er godt for den enkelte bedrifta og den enkelte fritidsboligeigar på den eine sida – og samfunnsinteressene på den andre.

2.2.1 Marknadssvikt

Når marknadsprisane ikkje gjev riktig informasjon og riktig insentiv til handel og vandel, kallar vi dette marknadssvikt.

Følgande typar marknadssvikt er relevante for fritidsboligsektoren:

- Monopol og «flyplasseffekt»
- Eksternalitetar
- Fellesgode
- Asymeterisk informasjon

Monopol og «flyplasseffekt»

Monopol: Det er fritidsboligar både i bygda og byen, altså vi finn fritidsboligar integrert i det vanlege by- og bygdesamfunnet. Det vi her skal konsentrere oss om er den dominerande utviklinga knytt til konsentrasjonar av fritidsboligar i byggefelt og ofte i tilknytning til alpinanlegg.

Etablering av ein alpin- og fritidsboligdestinasjon betyr i større og mindre grad etablering av eit lokalt monopol. Dei som får regulert arealet sitt til dette formålet oppnår heilt andre verdier for arealet sitt enn dei som er utanfor og som skal halde fritidsboligbrukarane og alpinistar med tilgang til fri natur. Eit kjenneteikn ved monopol er altså *monopolgevinst*.

Eit anna kjenneteikn er marknadsmakt. Monopolisten har makt til å bestemme produksjon av ulike goder og tenester. Denne marknadsmakta gjev ofte mindre tilbod og høgare prisar enn ved fri konkurranse. Prisane i alpinbakken blir sett for høgt i mangel på konkurranse. Fjelldestinasjonar som ligg langt frå handel og sørvis i bygda eller byen elles, vil kunne få ein «flyplasseffekt» fordi det er lang avstand. Med ein dominerande eigar får vi også ein sjølvforsterkande effekt. Det blir sørge for at ingen som etablerer seg i destinasjonen får konkurrentar.

Politikk for å motverke monopol er av to slag. Den eine er å unngå monopol der det er mogleg. Det andre er å regulere monopolet enten av omsyn til kundane eller generelt for å unngå grov fordelingssvikt.

Eksternalitetar

eller eksterne verknader er den oftast analyserte marknadssvikten generelt og også knytt til fritidsboligar (Jakobsen & Kildal Iversen, 2019). Desse verknadane kan vere både negative og positive og dei kan verke både heilt lokalt i destinasjonen og meir eller mindre regionalt og globalt.

Kommunane har ofte som rutine å ha årlege møte med velforeiningar. Da blir dei ofte presentert for negative eksternalitetar, som pågåande bygging som skaper støy, utviding av fritidsboligområdet som aukar avstanden til naturen, naboar som bygger så høgt at utsikta blir fjerna, andre naboar som fjernar trer som skulle ha fått stått osv.

Også på vegen til og frå fritidsboligen og ved transport av materialar av ymse slag til bygging av fritidsboligen oppstår det støyproblem og køproblem ut og inn av byane. Desse negative eksternalitetane følgjer reiseruta og transportvegane. Utslepp av klimagassar ved denne kjøyringa er derimot eit globalt problem.

Enkelte aktivitetar gjev både positive og negative eksternalitetar. Å stå og gå på ski blir rekna for å ha ein helsegevinst og sparar samfunnet for kostnadar i helsestellet (positiv eksternalitet), men desse aktivitetane fører også til skader og sjukehusbehandling, altså ein negativ eksternalitet (se og tabell side 63).

Det framste eksempelet på positive eksternalitetar er knytt til læring og kunnskap, såkalla kunnskapseksternalitetar. Kunnskap som blir utvikla i alle trinn i modellen vår følger personane, som til dømes ungdom som får opplæring som lærlingar eller uformelt tek med seg kunnskapen ut i samfunnet. Resten av samfunnet nyt godt av kunnskap utvikla i til dømes byggenæringa. Slike kunnskapseksternalitetar er det ei rekke av, og er ikkje særskilt for fritidsboligsektoren.

Eksternalitetar har fått namnet sitt fordi dette er kostnadar og gevinstar som ikkje kjem inn i rekneskapen til aktørane, men i eksterne rekneskap. Eksternalitetsproblemet kan derfor vanlegvis løysast berre gjennom offentlege tiltak (politikk).

Fellesgode:

eller kollektive gode som det også blir kalla, er kjenneteikna av at det er umogleg, vanskeleg eller ulovleg å ta seg betaling for det. Derfor er det mest vanlege at slike fellesgode må finansierast over skatteseddelen.

Fritidsboligdestinasjonar i fjellet er avhengig av eit godt nett av oppkjøyrde skiløyper om vinteren og gode stiar som gjev tilgang til naturen om sumaren. Dette er eksempel på fellesgode både fordi det ulovleg å ta brukarbetaling (på grunn av allemannsretten) og fordi det er praktisk vanskeleg å organisere pengeinnkreving. Finansiering og opparbeiding av slike løyper og stiar har vore eit stort konfliktområde på mange fjelldestinasjonar. Gode løysingar på dette er også naudsynt for å oppnå høg pris på fritidsboligane, altså høg verdiskaping.

Eit eksempel på eit ekte fellesgode er utsyn til og tilgang til kultur- og naturlandskap. Utsyn til landbrukets ofte vakre kulturlandskap kan bli borte gjennom gjengroing både langs reiseruta til og frå fritidsboligen og i fritidsboligområdet. Det kan vere kostbart å pleie utsyn både til kultur- og naturlandskap. Dette påverkar verdien av fritidsboligen, men det er umogleg å utvikle kvalitetane ved å ta seg betalt for utsikta.

Det har vist seg mogleg å finansiere og utvikle visse typar fellesgode i fritidsboligdestinasjonar utan at det er skattefinansiert. Dette kjem vi tilbake til i politikkdelen.

Asymmetrisk informasjon

For at ein marknad skal fungere effektivt (maksimal samla verdiskaping) og rettferdig er det eit viktig krav at alle sit på same informasjon. Når det ikkje er tilfelle står vi overfor meir eller mindre alvorleg informasjonssvikt.

Å sørge for lik og riktig informasjon er eit hovudansvarsområde for offentleg politikk. Dersom aktørar har ulik informasjon, spesielt når det er ulik informasjon mellom aktørane (informasjonsasymmetri), kan dei best informerte kapre urimelege delar av verdiskapinga. For kundar som kjøper utan riktig informasjon har vi det folkelege uttrykket «å kjøpe katta i sekken».

Utbygging av fritidsboligar og fritidsboligdestinasjonar er truleg eitt av dei områda der slik informasjonsasymmetri kan ha dei mest uheldige verknadane både når det gjeld effektivitet (verdiskaping) og fordeling. Dette gjer seg gjeldande på kvart trinn i utviklinga av ein ny destinasjon.

Det kan starte med kommuneplanens samfunnsdel der det blir vedteke å satse på alpinbakke og tilliggjande fritidsboligar. Dei som har informasjon og tilgang til å påverke planprosessen kan påverke satsinga på overordna nivå. Dersom berre to terreng er aktuelle, kan dei best informerte eigarane påverke neste trinn fram mot endeleg lokalisering av alpinbakken/ destinasjonen eller fritidsboligområdet. Den som lykkast, vil få milliongevinstane ved tomtosal. Den eller dei som mislykkast vil måtte halde gratis tur- og skiterreng. Stundom er det slik at eigarane enten er for dårleg informert om planprosessen eller – meir vanleg – ikkje har peiling på verdien slik at det kjem profesjonelle aktørar og kjøper opp tomtene langt under marknadspris.

Er det noko «system» i kven som haustar slike gevinstar og kven som er taparane? Her er det mykje å lære frå andre typar djuptgripande plan- og endringsprosessar: *det er skiljet mellom eingangarar og gjengangarar*. Når nye område blir opna er somme lokale eingangarar. Profesjonelle internasjonale aktørar (som SkiStar) og store nasjonale aktørar som driv feltutbygging mange plassar i landet (som FH-gruppen (Leve Hytter), Mestergruppen

(Saltdalshytta og Røroshytta, Tinde osv.) er *gjengarane* som veit best både korleis å få informasjon, korleis kome i posisjon og kva som er riktig pris.

2.2.2 Fordelingssvikt

Etter gjennomgangen av desse formene for marknadssvikt, er det nyttig å sjå på skilnadane mellom marknadssvikt og fordelingssvikt. Sjølv om marknadsmekanismane fungerer godt slik at det ikkje er marknadssvikt, er det allment akseptert at marknaden ikkje alltid gjev rettferdig fordeling. Det kan altså vere grunnlag for inngrep i marknaden sjølv om det ikkje er nokon form for marknadssvikt.

I Norge (og mange andre land) er det brei og tverrpolitisk semje om at vi skal skattefinansiere ei rekke gode som kunne ha vore marknadstyrt. Dette gjeld dei tunge delane av det vi kallar velferdsstaten og velferdskommunen som helsetenester og utdanning. Vi er så vant med at desse tenestene skal styrast politisk at vi i daglegtale kallar dette fellesgode, men det er det ikkje – og derfor er det mange land som har desse sektorane nesten fullstendig privatisert.

Når vi analyserer fritidsboligutbygging er det nok likevel slik at grov fordelingssvikt først og fremst oppstår der det er marknadssvikt. Eksempelet vårt frå monopol, at det gjev ein monopolgevinst til dei som får regulert arealet sitt til ein fritidsboligdestinasjon, er samtidig det gamle store dømet på fordelingssvikt. Allereie i den første store utgreiinga, av Fjellplanteamet, som tilrådde konsentrert utbygging først på 1960-talet vert det peika på dette problemet og gav det namnet «repartisasjonsproblemet» (Sömme et al., 1965). Dei som ikkje får regulert arealet sitt til fritidsboligar, men held friluftts-areal bør få sin del av dei auka tomteverdiene mente Fjellplanteamet. Det er heilt unntaksvis at vi har sett døme på at dette problemet har vore løyst «rettferdig». Det er eit større eller mindre problem, enten som open konflikt eller som vedvarande gnagsår i dei fleste fritidsboligkommunar.

Dei mange eksempla på at aktørar har ulik informasjon (asymmetrisk informasjon) er truleg det største og viktigaste problemområdet der fordelingssvikt ofte er eit problem. Det er flust med døme på tomter og areal seld langt under marknadspris fordi seljar ikkje har vore informert om dei riktige prisane. Det er og eksemplar på avtaler inngått langt tilbake i tid, som ikkje (i tilstrekkeleg grad) tar høgde for verdiauken på arealet.

I media ser vi også at det tidvis er høgt konfliktnivå knytt til tilgangen på fellesgode, spesielt fri ferdsel og tilgang til naturen. Ved etablering av eit stort fritidsboligområde i fjellbandet gjev dette fritidsboligbrukarar både eigedomsrett til det som før var fritt tilgjengeleg gjennom allemannsretten og det hindrar i praksis andre til å gå gjennom fritidsboligområdet for å kome på fjellet. Fritidsboligbrukarane okkuperer altså det som før var allment tilgjengeleg for alle. Dette er samstundes eit eksempel på fordelingskonflikter mellom ulike delar av befolkninga. Vegar som blir lagt frå bygda/ byen og opp til destinasjonen gjer fjellet lettare tilgjengeleg enn før for dei som ikkje er så spreke at alternativet er å gå eller sykle oppover lia og gjennom det som nå er fritidsboligfelt.

Innan fagfeltet makt-, strategi- og informasjonsanalysar står *nettverk og nettverksanalysar* sentralt. Personar som er med i dei «riktige» nettverka koplar saman fleire element i analysen av verdiskaping, marknads- og fordelingssvikt. I analysen av fritidsboligutbygging og fritidsboligdestinasjonar er nettverksposisjonar gjennom eigarskap og styreposisjonar i ulike

utbyggings- og driftsselskap spesielt viktig. Slike styrenettverk er så viktige på så mange måtar at vi gjer ei spesiell kartlegging av desse nettverka i Lillehammer-regionen.

Slike nettverk er så mangesidige. Dei kan gje fleire god informasjon og ikkje minst betre samordning og heilskap i utbygginga, altså fremje verdiskaping. Men det er også omvendt. Nettverka inkluderer nokre og ekskluderer andre. Dei er ein arnested for fordelingssvikt gjennom informasjonsasymmetri. I tillegg kjem at desse styreposisjonane også gjev makt – og makta blir ekstra stor dersom selskapa kvar for seg eller til saman har grader av monopolmakt.

2.2.3 Verdikapring

Læra om den effektive marknaden som samla sett gjev høgst effektivitet har full og sterk konkurranse i alle ledd som premis. Dette er grunnsteinen. Så kjem i tillegg at det ikkje skal vere marknadssvikt. Denne sterke konkurransen pressar prisane i alle ledd slik at det ikkje blir store gevinstar å hauste – eller å kapre.

Nyare økonomisk teori har teke høgde for at slik er det ikkje i praksis. Det er ofte store verdiar å kapre som nokon tener på og andre tapar på. Dette blir kalla *verdikapring*.

Verdikapring tek utgangspunkt i det ein kunde maksimalt er villig til å betale. Dette er det berre kunden som veit. Hen vil derfor prøve å kapre noko av gevinsten ved å betale mindre enn det maksimale. Dette er ein mekanisme som gjer seg gjeldande i alle budrunder.

Ikkje berre kunden, men alle aktørar prøver seg på slik verdikapring i alle ledd i modellen vår. Vi har vist korleis slik verdikapring skjer når seljaren av eit jordstykke som kan brukast til fritidsboligutbygging, ikkje har peiling på kva kjøparen er villig til å betale og derfor sel altfor billig. Gjennom alle former for marknadssvikt er det rom for slik verdikapring som enkelte tener og andre taper grovt på, altså fordelingssvikt. Potensialet for slik verdikapring bør ligge i botn for alle politiske vedtak om utvikling av ein reiselivsdestinasjon. Spesielt bør kommunane vere klar over at dei sjølve ofte er med på heve økonomiske verdier ved ein destinasjon i fleire ledd, først når eit areal gjennom politisk vedtak endrar karakter frå utmark til tomt, så knytt til infrastrukturutbygging slik det blir illustrert i modellen.

2.2.4 Styrenettverk – hvilken posisjon har utviklingsaktørene i regionen?

En metode for å få et innblikk i nettverk mellom foretak i regionen er å se på styrenettverkene.

Forbindelser mellom styremedlemmer både innen et styre og mellom styrer er en tematikk hvor det er utviklet en betydelig forskningslitteratur (Carpenter & Westphal, 2001; Grønmo & Løyning, 2003; Johnson, Schnatterly, & Hill, 2013; Mahmood, Zhu, & Zajac, 2011; Westphal, 1999; Westphal, Seidel, & Stewart, 2001). Stevenson og Radin (2009) finner at styrenettverk er viktige og viktigere enn for eksempel ledererfaring eller uavhengighet fra foretaket, og hevder at forbindelser til andre i et nettverk er en viktig indikator for innflytelse. Det fører for langt å gå inn denne litteraturen i denne sammenheng, men kan gjøre en analyse av styrenettverk mellom aksjeselskap i regionen. Dette vil kunne gi et innblikk i hvilke selskaper som har kontakt med hverandre på styrenivå, og hvilke som ikke har det. Hvilke selskaper peker seg ut som viktige arenaer eller «koblingsbokser» i regionen,

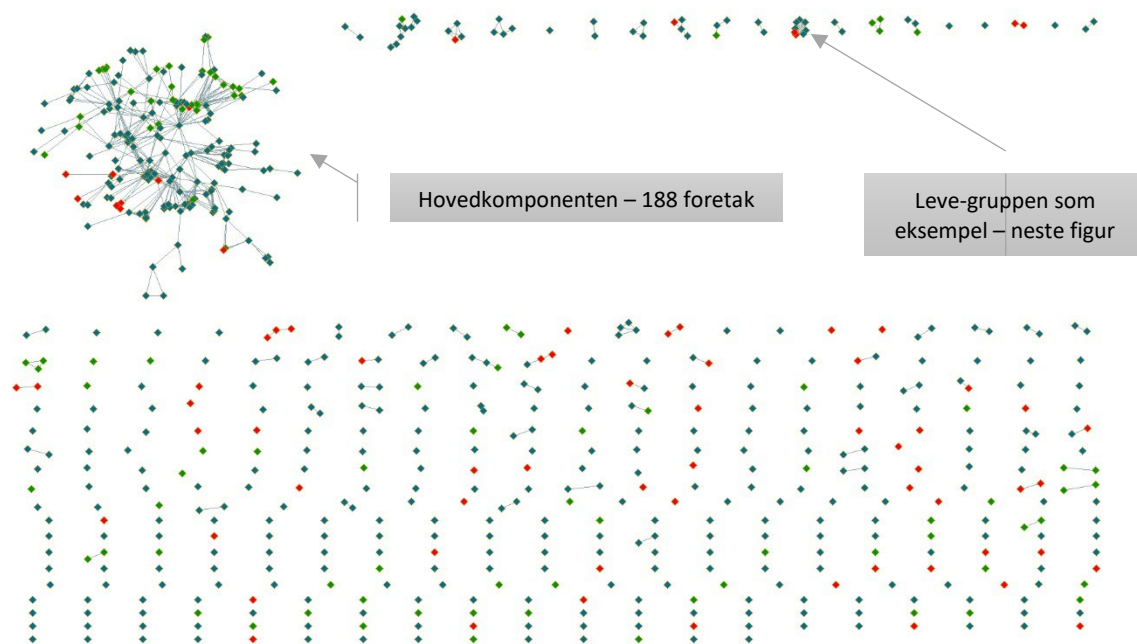
og da særlig med referanse hvordan «rekreasjonsbetingede næringer deler eller ikke deler styrenettverk. Før vi kommenterer hva slags innsikt dette gir, la oss se på hvordan aksjeselskapene hjemmehørende i regionen (og uavhengig av næring) henger eller ikke henger sammen i styrenettverk.

Det er per 31.12.2021 registrert 652 aksjeselskap i regionen med minst 2 ansatte (foretak med 2 ansatte eller mindre er kommentert på side 54). Styregenererte nettverk dannes når styremedlemmer har medlemskap i mer enn ett styre i disse 652 aksjeselskapene⁴.

Figur 2 viser hele foretaksnettverket med tilsammen 652 aksjeselskaper i regionen per 2021. Dette er et resultat av 2203 aktører (styremedlemmer; vara inklusive, samt daglig leder) som til sammen har 5711 forbindelser.

Som figuren viser, er det fleire store og små nettverk i mellom foretakene. Det er tilsammen 374 nettverkskomponentar, men kun 15 av disse har minst 3 foretak i det regionale styrenettverket.

Det er én hovedkomponent definert som største sammenhengende nettverket. Det inneholder 188 av totalt 652, tilsvarende 28 prosent, av alle aksjeselskaper i regionen, se Figur 2). Det er her det potensialet for informasjonsutveksling er størst.



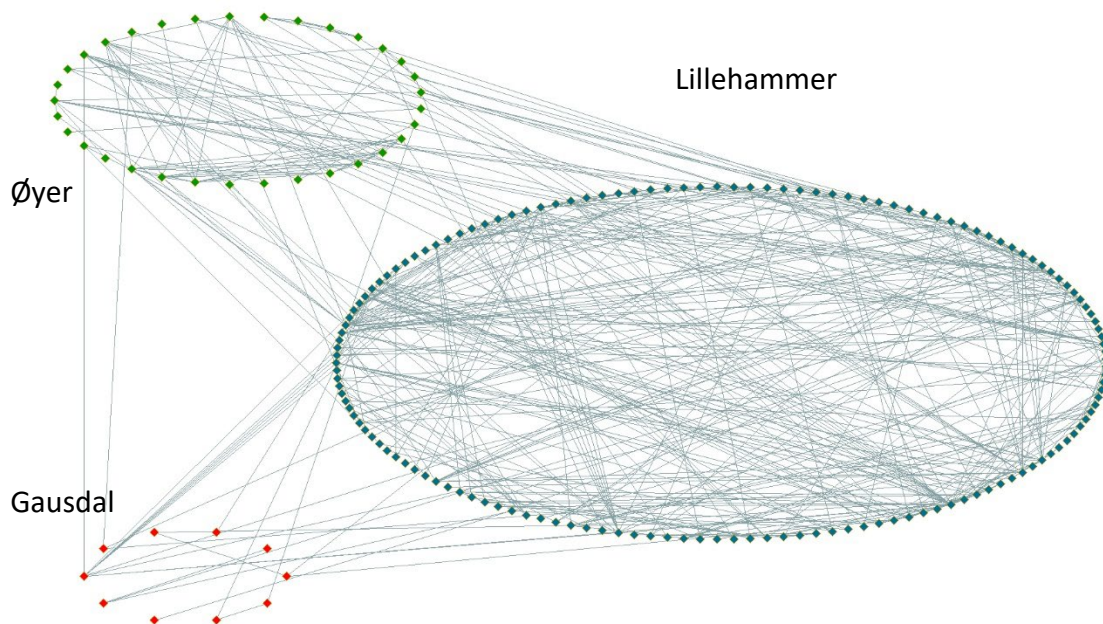
Figur 2: Styregenererte nettverk i Lillehammer-regionen per 2021. Røde symboler er foretak med adresse Gausdal, blå med adresse Lillehammer og grønne med adresse Gausdal. Kilde: Foretaksregisteret, Brønnøysund

Men i noen sammenhenger er det også påfallende at regionalt markante foretak og aktører ikke deltar i det store nettverket. Et eksempel av relevans for denne utredningen, er det

⁴ Rollen som styremedlem i aksjeselskap er offentlig informasjon, og hentes ut fra Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret, Brønnøysundregistrene. Enhetsregistret gir opplysning om navn, adresse, valgperiode, roller med videre.

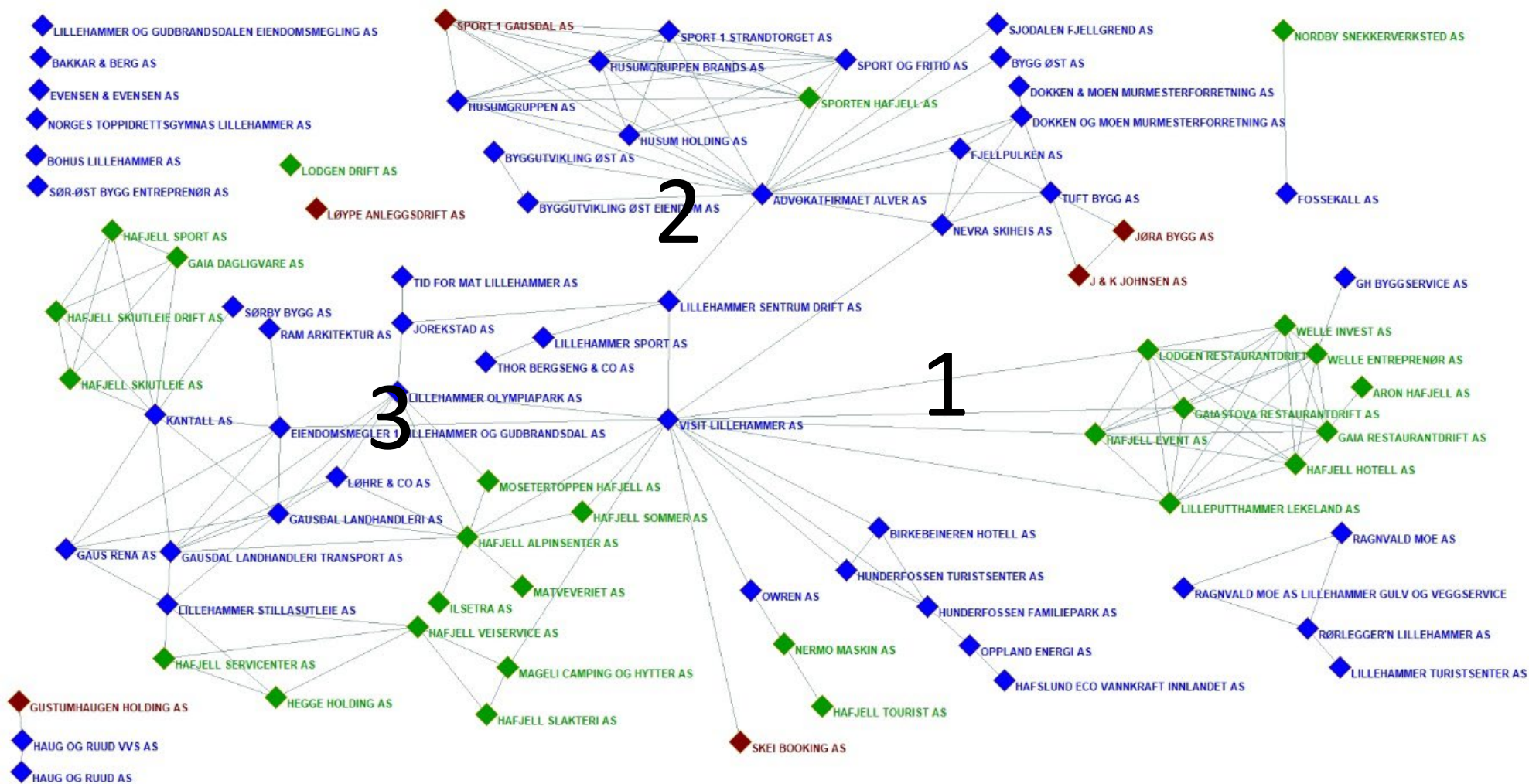
regionale foretaksmiljøet som Leve-gruppen har. Leve-gruppens styrenettverk er løsrevet fra hovedkomponenten.

I Figur 4 er hovedkomponenten strukturert per kommune. Den viser at det er her bare to samband mellom styremedlemmer med adresse i Gausdal kommune og Øyer kommune. Det betyr at den store «koplingsboksen» i næringsstrukturen på styrenivå er først og fremst i foretak med adresse Lillehammer. Men figuren illustrerer òg at det er et vesentleg bedre utviklet styrenettverk internt i Øyer kommune enn hva som er tilfelle i Gausdal.



Figur 3: Hovedkomponenten i styregenererte nettverk i Lillehammer-regionen per 2021. Kilde: Brønnøysundregistret

Hovedkomponenten inneholder aksjeselskap fra forskjellige næringsgreiner. Vi har plukka ut til sammen 88 aksjeselskap (navngitt i neste figur) fra hovedkomponenten som vi mener er av relevans for fritidsboligsegmentet – dels basert på type virksomhet, og dels på kunnskap om næringslivet i regionen. Neste figur viser korleis disse er knyttet (eller ikke knytt) sammen i styrenettverk.



Figur 4: Styregenererte nettverk i Lillehammer-regionen per 2021 blant foretak med særlig relevans for fritidsboligsegmentet. Blå, med adresse Lillehammer kommune, Grønne md adresse Øyer og brune med adresse Gausdal. Kilde: Foretaksregisteret, Brønnøysund

Visit Lillehammer og tre hovedgrupper i nettverket

Gruppe 1 domineres av virksomheter lokalisert i Øyer. Det er en kobling til Lillehammer og GH Byggservice AS. Gruppe 2 er en Lillehammer-dominert gruppe hvor Advokatfirma Alver er sentral koblingsboks, og hvor Husum-gruppen er dominerende i den ene greinen og hvor blant annet Jøra Bygg og Tuft Bygg er. Kun en deltakere fra Øyer. Gruppe 3 er et nettverk med Lillehammer og Øyer-aktører Denne delen av nettverket har flere store aktører, som Gausdal Land-gruppen og mange foretak fra Hafjell og med Øyer-adresse.

Visit Lillehammer er en viktig koblingsboks

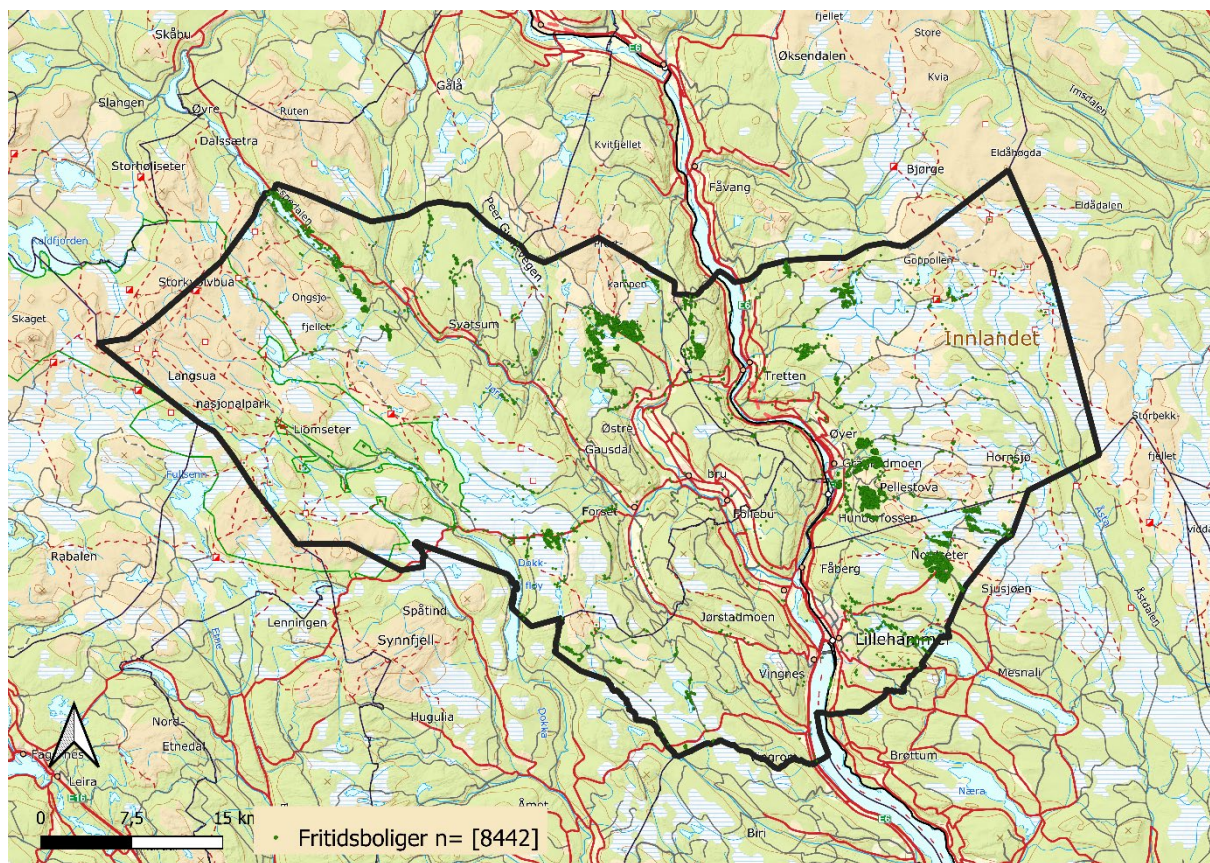
Visit Lillehammer utfører markedsføring, produktutvikling og informasjon for Lillehammer-regionen og reiselivet, med et uttrykt formål «å være et koordinerende markedsorgan for aksjonærene». Som figuren viser har Visit Lillehammer en sentral posisjon som «koplingsboks» i styrenettverket med foretak av relevans for reiseliv og fritidsboligsegmentet. Nettverksanalysen viser at Lillehammer har en sentral plass som et finans- Lillehammer-regionen.

Ser vi dei tre kommunane som en samlet enhet har de en uvanlig nær komplett verdikjede der Gausdal er «spesialisert» på leveranser av bygningsmateriell, Øyer på utbygging, og Lillehammer «på toppen» av verdikjeda med det største miljøet i finans- og eiendomsmegling.

Visit Lillehammer bør kunne være en nyttig og viktig plattform som kan gi bidrag til framtidig utforming og implementering av regional og kommunale «hyttepolitikker».

3 FRITIDSBOLIGUTBYGGINGEN I REGIONEN

3.1 Dagens bestand av fritidsboliger i regionen



Figur 5: Antall fritidsboliger (byggtipe = 161) i Gausdal, Lillehammer og Øyer (n = 8442).

Det er per 31.1.2022 8442 fritidsboliger (bygningstipe = 161 markert med grønt i kartet – Matrikkel per 31.01.2022) i regionen. Fordeling på de tyngste ansamlingene av regionens fritidsboliger framgår av Figur 8 og Tabell 1.

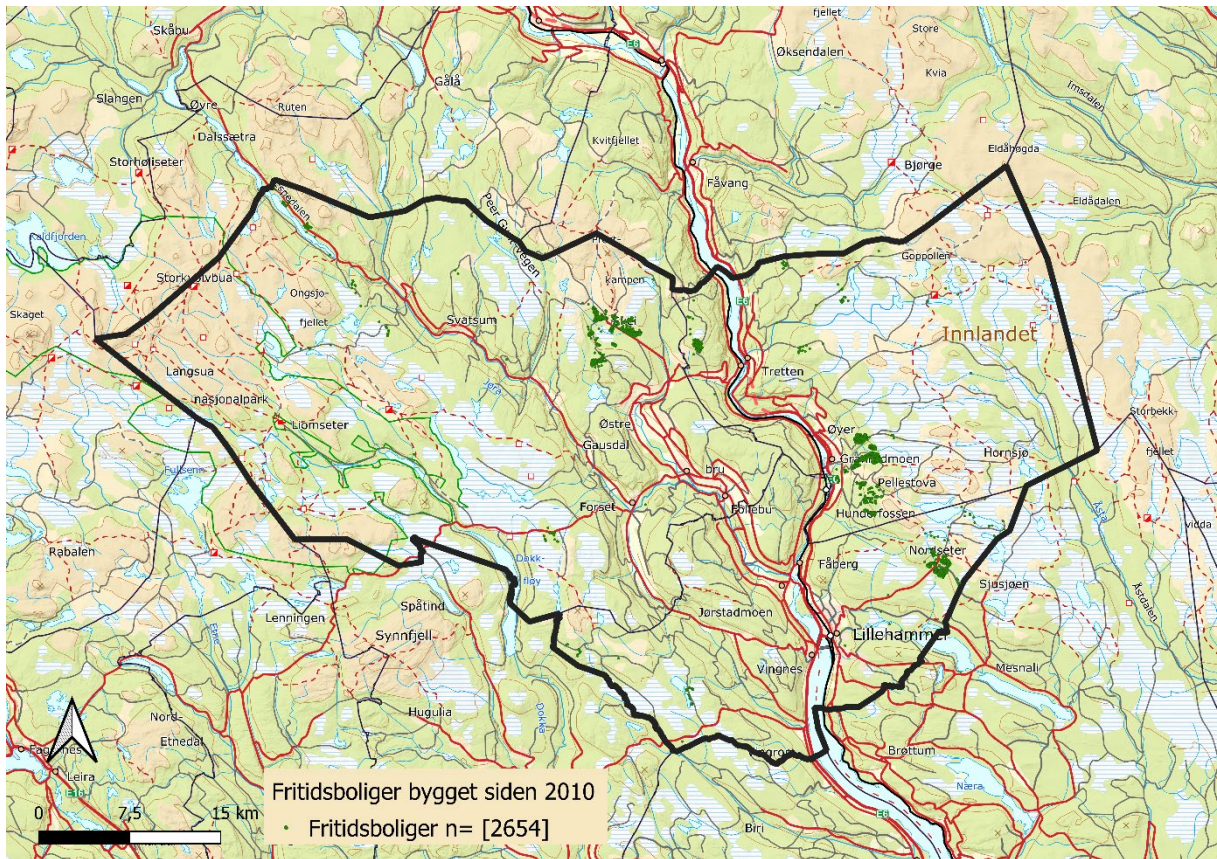
Tabell 1: fordeling av fritidsboligene i Lillehammerregionen per ultimo januar 2022 fordelt på utvalgte sentrale områder / felt / ansamlinger. n=8442. Kilde Matrikkel.

Område	Kommune	Andel fritidsboliger (ca.)
Skei	Gausdal	22 %
Espedalen og Svatsum	Gausdal	6 %
Værskoi-området	Gausdal	3,5 %
Nordseter og Reina	Lillehammer	15 %
Torpa	Lillehammer	1 %
Hafjell, Lisætra	Øyer	30 %
Musdalsæter	Øyer	4 %
Øyerfjellet	Øyer	4 %
Andre områder – spredt utbygging / små felt	Regionen	15 %

Øyer er kommunen med størst antall fritidssboliger, og Lillehammer med færrest fritidsboliger.

3.2 Utviklingen siden 2010

Utviklingen i primærmarkedet (ref. Figur 1) for fritidsboliger i regionen i perioden 2010 til 2021 gir grunnlag for et estimat av markedsvolumet. Figur 9 illustrerer utviklingen og den romlige fordelingen av nye fritidsboliger i regionen i perioden fra og med 2010 til og med 2021 (markert med grønt i kartet), mens hvordan veksten er fordelt mellom de ulike områdene framgår av Tabell 2.



Figur 6: Antall nye fritidsboliger (byggtype = 161) i Gausdal, Lillehammer og Øyer etter 2009 fordelt på de viktigste ansamlingene / feltene (n = 2434).

Tabell 2: Nye fritidsboliger i Lillehammer-regionen siden 2010 og fram til og med januar 2022. Kilde: Matrikkel.

Område	Kommune	Andel av veksten	Vekst i området
Skei	Gausdal	25 %	59 %
Espedalen	Gausdal	2 %	12 %
Værskoi	Gausdal	0,1 %	7 %
Nordseter og Reina	Lillehammer	15 %	46 %
Torpa	Lillehammer	0,9 %	42 %
Hafjell, Lisætra	Øyer	45 %	93 %
Musdalsæter	Øyer	7 %	109 %
Øyerfjellet	Øyer	1 %	10 %
Utenfor områdene	Regionen	5 %	
Sum (n=2434)		100 %	

Konklusjonen er at de store områdene har tatt det meste av veksten – Hafjell og Skei alene har tatt 60 prosent av veksten, og inkluderes Nordseter så omfatter disse tre 75 prosent av veksten siden 2010. Det er i overensstemmelse med en trend som er observert over lang tid, at store områder tiltrekker seg det meste av veksten (Arnesen et al., 2018).

3.3 Romlig sammenheng for utvikling

I en diskusjon om betydningen av fritidsboligutvikling for lokal og regional utvikling er det nyttig å se på forskjellige romlige sammenhenger som fritidsboligene inngår i. I Lillehammer-regionen er det særlig to romlige sammenhenger det er naturlig å drøfte:

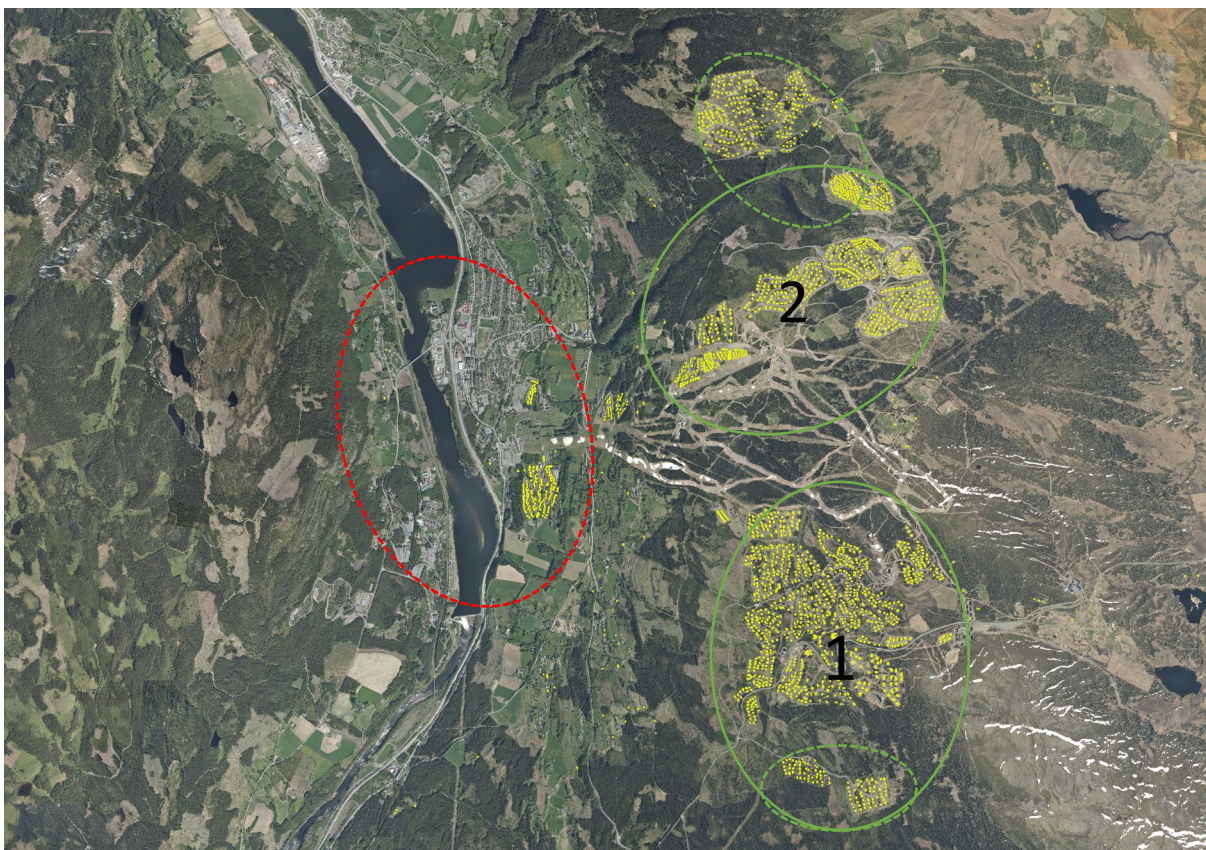
- der fritidsboligutviklingen er en del av en destinasjon – som regel med og omkring et alpinanlegg (men kan også være en annen form for større idretts- eller aktivitetsanlegg)
 - som igjen kommer i to varianter, der destinasjonen med fritidsboligene:
 - er nær større tettsted / by
 - ikke er nær større tettsted / by
- der fritidsboligutviklingen ikke er del av en destinasjon, men et større eller mindre område med fritidsboliger

3.3.1 Fritidsboligutviklingen som integrert del av en alpindestinasjon

Det finnes forskjellige typer destinasjoner, men Lillehammer-regionen preges av alpindestinasjoner (i motsetning til for eksempel Sjusjøen). Når fritidsboligutviklingen er en integrert del av en alpindestinasjon, så vil gjerne lokalisering og utforming av alpinanleggene være en dominerende faktor for selve utbyggingsmønsteret; hvor og hvordan fritidsboligene utvikles, og adgang til sentral infrastruktur som vei, stier og løyper.

Hafjell

Hafjell er blant de store fritidsboligområdene i landet – og en alpindestinasjon. Som fritidsboligområde deler den et karakteristisk trekk med fritidsboligområder i fjellområdet i Norge; agglomerasjonene av fritidsboligene er lokalisert utenfor de trasjonelle tettstedene, og som regel da oppover dalsidene og i noen grad innover fjellområdene.



Figur 7: Hafjell - fritidsboliger med gule "tak".

En slik utbyggingsstruktur kan karakteriseres som to separate boligstrukturer – den tradisjonelle boligstrukturen («rød boligstruktur») med hovedtyngde i dalbunnene, og en fritidsboligstruktur («grønn boligstruktur») tydelig romlig adskilt fra denne oppover dalsidene og innover fjellområdene (Arnesen & Kvamme, 2021).

Denne romlige konfigurasjonen har både muligheter og utfordringer fra et samfunnsutviklingsståsted. En omfattende utvikling som i Hafjell bør håndteres som en variant av byutvikling hvor et utvalg av problemstillinger i byutvikling skal løses internt i den grønne boligstrukturen, og i forhold mellom den grønne og den røde boligstrukturen. Avstanden mellom de to boligstrukturene er av betydning for å vurdere mulige funksjonelle sammenhenger.

Ikke uten kontroverser når rådet er: ta tiden til hjelp

I tilfellet Hafjell er avstanden liten mellom alpinanlegget og tettstedet. Bunnen av alpinanlegget ligger i praksis i utkanten av tettstedet Granrudmoen (Figur 10). Den romlige situasjonen kan karakteriseres som en «by- eller tettstedsnær» utvikling av en destinasjon, og hvor den tilhørende grønne boligstrukturen riktignok er forlagt godt opp i dalsiden.

Situasjonen gir betydelige muligheter for at den grønne boligstrukturens behov for sivil infrastruktur (utdypes under) kan løses på en måte som også utvikler og understøtter den røde boligstrukturen og styrker den sivile infrastrukturen i tettstedet (sentrum). En utvikling med vekt på synergier mellom rød og grønn boligstruktur.

Men det er utfordringer. Slik arealbruksituasjonen i Hafjell har utviklet seg er det i dag to markante fritidsboligutbygginger, hver med sine satellitter (prikkede sirkler) – markert med 1 og 2 i figuren over.

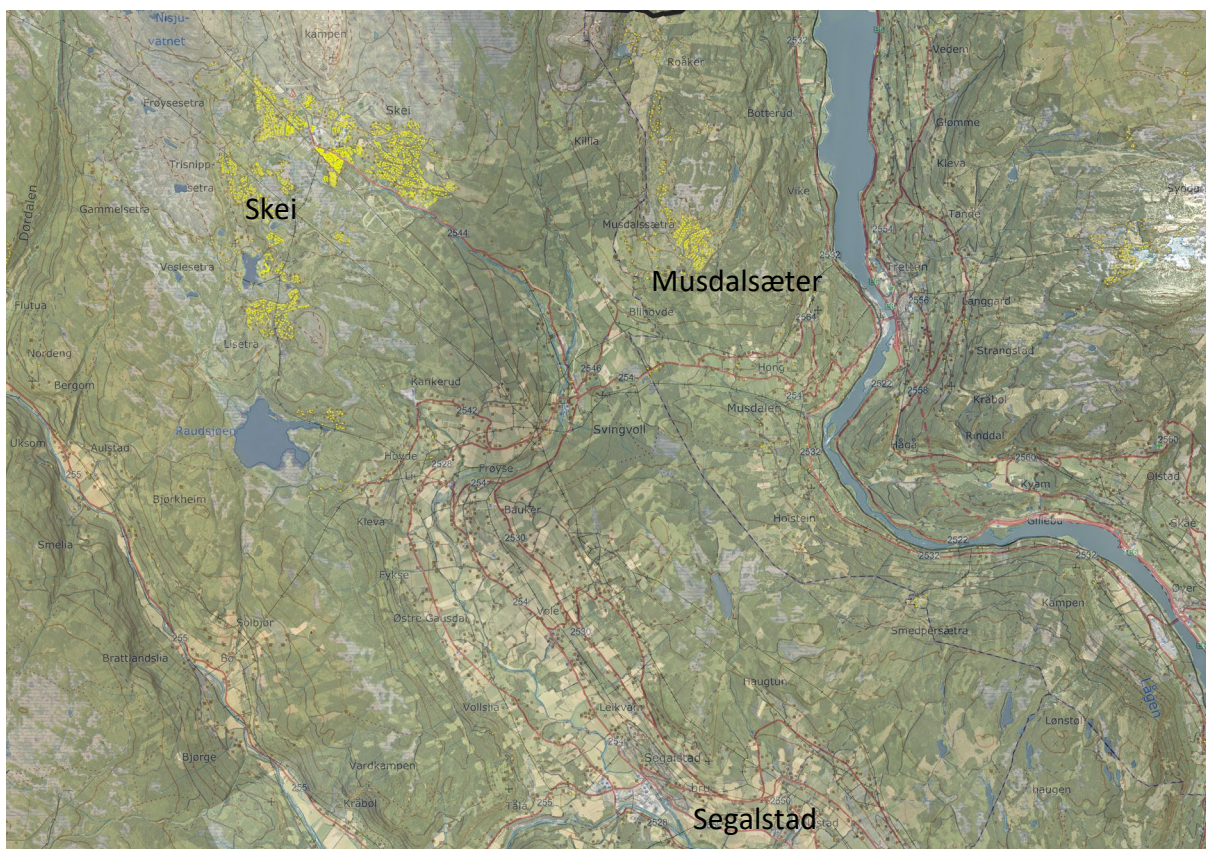
Avhengig av hvordan logistikkmessige funksjoner løses for utbyggingsområdene 1 og 2 i forhold til det tradisjonelle tettstedet (rødt område), står man åpenbart i fare for å utvikle ikke bare ett, men to relativt autonome «sentra» i anlegget, eller det vi kan kalle for to parallellsamfunn i fjellet. Det kan skje om handels- og servicefunksjoner legges til henholdsvis 1 og 2, i tillegg til i det tradisjonelle tettstedet (sentrum) – som da blir en tredje node i et delt lokalsamfunn. Åpenbart representerer logistikken (funksjonelt, finansielt, teknisk og politisk) mellom hhv 1 og tettstedet og 2 og tettstedet en betydelig utfordring for å unngå oppstykkede og suboptimale utviklingsbaner.

Kommunen har i dag en renvert og modernisert vann og avløp-infrastruktur som betjener både den røde og grønne boligstrukturen, næringslivet og det øvrige lokalsamfunn. Det kan nok delvis tilskrives destinasjonsutviklingen med en tung fritidsboligkomponent. Hva angår regionen som sådan, har Lillehammer renseanlegg en kritisk og sentral funksjon, og har vel nådd en kapasitetsgrense. Hvordan dette skal løses er også et anliggende for Øyer kommune, herunder å vurdere hvordan fritidsboligkomponenten skal involveres.

Men Hafjell/Granrudmoen-utviklingen står etter vår vurdering ved et veiskille når det gjelder andre sider av den sivile infrastrukturen som lokalisering av vare- og tjenestehandel, herunder å utvikle flere autonome «sentra» og med det oppstykkede og suboptimale utviklingsbaner for lokalsamfunnet som helhet. På den positive siden er det ingen grunn til å forsere en utvikling framfor å ta den tiden som er nødvendig for å finne en god løsning. Her bør et langsiktig samfunnsutviklingsperspektiv ha prioritet framfor mer kortsiktige utbyggerinteresser.

Skei og Musdalsæter

I tilfellet Skei og Musdalsæter er den romlige situasjonen en annen. Her er avstanden fra destinasjonen og den grønne boligstrukturen til hovedtyngden i den røde boligstrukturen og til sentrum betydelig. Fra bunnen av alpinanlegget på Skei til kommunesenteret Segalstad, er avstanden ca 17 kilometer.



Figur 8: Mellom Skei og Segalstad Bru er det ca 17 kilometer langs vei. Fra Musdalsæter til Tretten er det ca 8 km

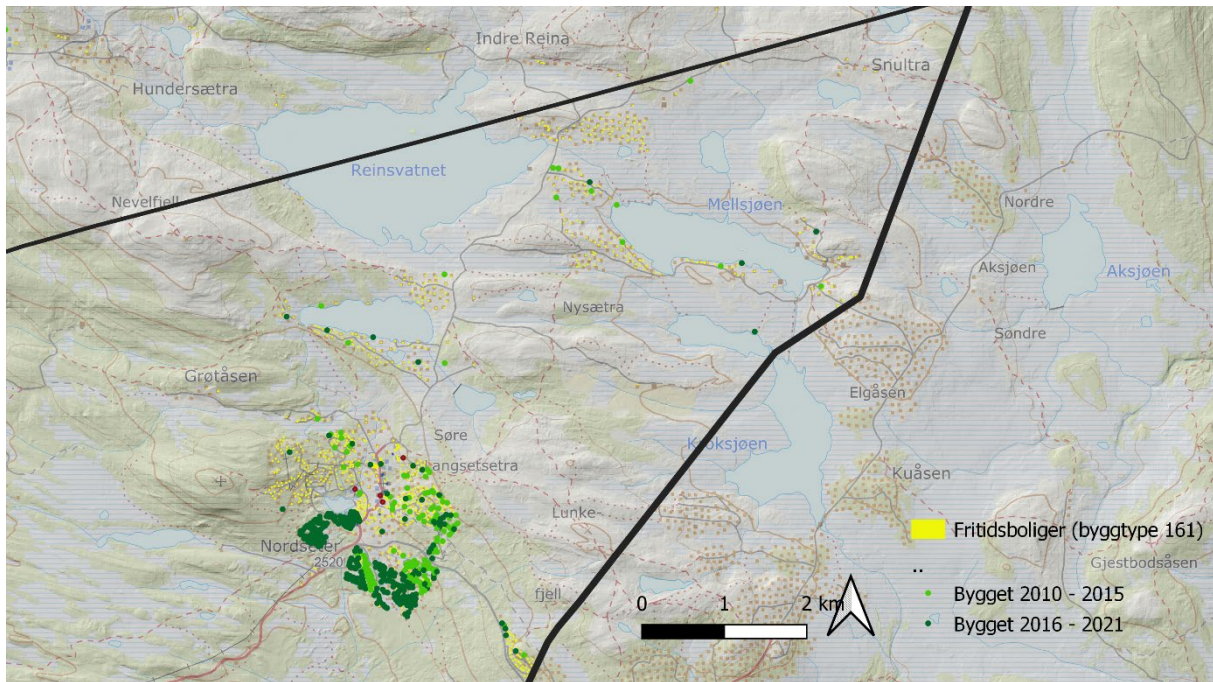
Den situasjonen gir begrensede muligheter for at den grønne boligstrukturens behov for sivil infrastruktur (utdypes under) kan løses på en måte som også utvikler og understøtter den røde boligstrukturen. Musdalsæter er i en litt annen situasjon. Avstanden til nærmeste tettsted, Tretten, er noe mindre. Det er også færre fritidsboliger i dette området, og dermed mindre grunnlag for å utvikle egne handels- og servicefunksjoner i tilknytning til området.

Gausdal kommune har behov for å oppgradere infrastruktur for vannleveranse, både på grunn av fritidsboligutviklingen på Skei, men også fordi lokalsamfunnet for øvrig må styrke vannforsyningen (ikke minst reservevannforsyningen). Det er snakk om betydelige investeringer som skal finansieres og fordeles etter selvkostprinsippet. Her står kommunens politikere overfor en utfordrende situasjon for å få forståelse for så vel hvorfor som hvordan «regningen skal deles» mellom den røde boligstrukturen, den grønne boligstrukturen og lokalsamfunnet for øvrig.

Som nevnt har Lillehammer renseanlegg nådd en kapasitetsgrense og hvordan dette skal løses er en felles utfordring for kommunene. Fritidsboligkomponenten er her sentral.

3.3.2 Lillehammer; områder uten alpindestinasjon

Utvikling av fritidsboliger er først og fremst knyttet til Nordseterområdet se Figur 12. Her er utviklingen av fritidsboliger ikke lenger er knyttet til et alpinanlegg, og avstanden til Lillehammer sentrum er såpass at den grønne og den røde boligstrukturen likner situasjonen på Skei, se Figur 13. Det er om lag 14 km fra Nordseter til Lillehammer sentrum, mens avstanden til Sjusjøen er åtte km.

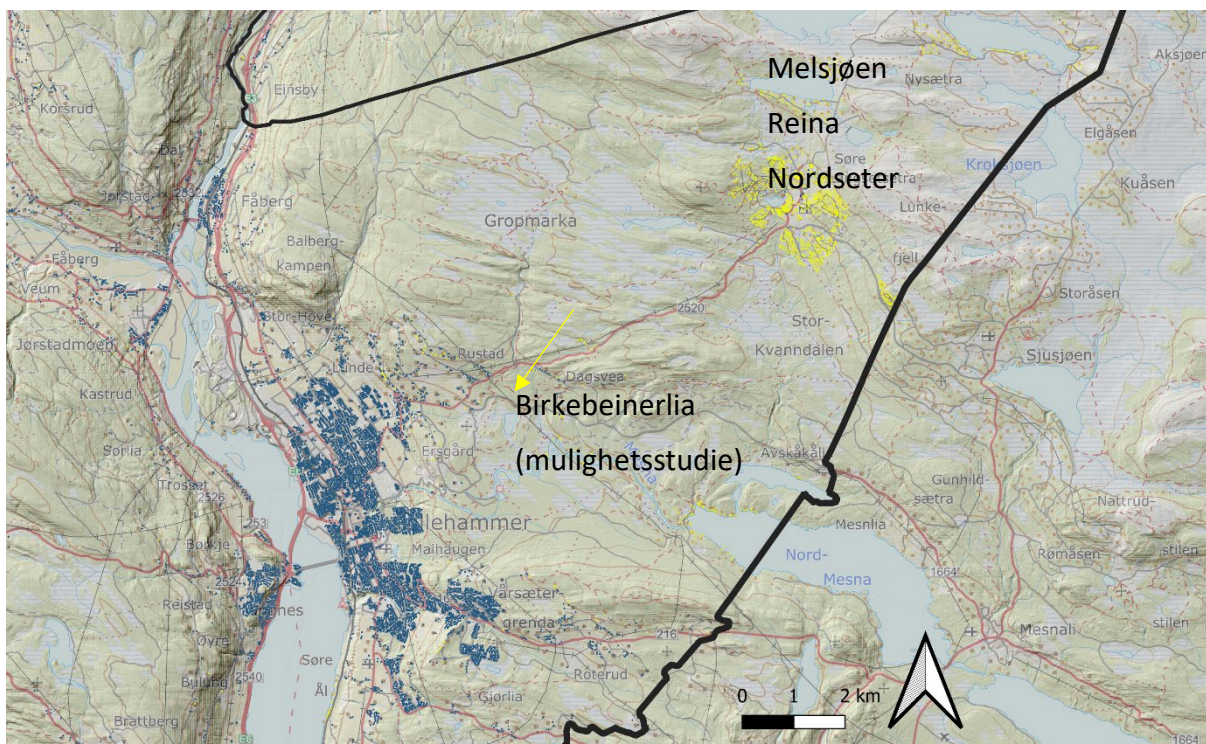


Figur 9: Nordseter, Reina og Melsjøen-området i Lillehammer kommune. De grønne punktene viser at det de siste 10 år så å si kun er bygget nye fritidsboliger sør i feltet og særlig på nedsiden av veien mellom Nordseter og Sjusjøen.

Fritidsboligutviklingen på Nordseter og innover fjellet har siden 2010 vært preget av at nærmest all utbygging har forgått på begge sider og på Nordsetersiden av veien mellom Nordseter og Sjusjøen.

Det er ført fram kommunal vann og avløpsinfrastruktur til fritidsboligfeltene på Nordseter – blant annet i forbindelse med gjennomføringen av OL i 1994. Senere er deler av infrastrukturen oppgradert / modernisert. Vann og avløp er ikke ført innover mot Reina og Melsjøområdet. Fritidsboligene her skal ha status som lavstandard – det vil si uten framføring av vann og avløp⁵. I de senere årene har det også vært en konflikt rundt framføring av strøm til fritidsboligene innover Reina og Melsjøenområdet, hvor også kommunen har vært engasjert. Lillehammer kommune klaget til Olje- og Energidepartementet på at NVE ga grønt lys til Elvia AS om framføring av strøm til disse områdene (Stokland, 2021). Saken er pågående. Men nettopp dette området er en illustrasjon på hvilke konflikter som ikke sjelden oppstår og hvilke kommunale ressurser som må settes inn for løpende avklaringer rundt utvikling av såkalte lavstandard fritidsboligområder – se diskusjonen «Enkel standard – er det en god ide?» (side 37).

⁵ Iht forurensingsloven skal vann bæres inn og ut av slike hytter. Kommunen undersøkte i 2007 forholdene rundt hyttene som ikke hadde innlagt offentlig vann avløp på Nordseter (Hanslien, 2007). Det ble etter hvert avdekket et 50-talls ulovlige anlegg såpass graverende at kommunen mente de måtte reagere. Kommunene utalte på det tidspunktet: «Firmaer reklamerer med avanserte og fikse løsninger for vann og avløp på hytter. Når vi ser hvor mye som er kostet på hyttene innover fjellet det siste årene, er det grunn til å tro at det er montert flere anlegg enn det vi har avdekket på selve Nordseter.» (op. cit.)



Figur 10: Det tyngste fritidsboligområdet i Lillehammer kommune er Nordseter, Reina, Melsjøen området. Avstanden mellom Lillehammer sentrum og dette området er 14 km til Nordseter. Avstanden til Sjusjøen sentrumsområde er 8 kilometer. I området den gule pila peker ut, er det diskusjon om å etablere et fritidsboligområde.

I Lillehammer er det diskusjon om å etablere et nytt fritidsboligområde – Birkebeinerlia – i tilknytning til Birkebeineren Skistadion – se Figur 13. Det foreligger en mulighetsstudie «Bynær fritidsbebyggelse» som skisserer utbyggingsscenarier på mellom 800 til 1.000 fritidsboliger, og en senere videre vekst til 2000 (Stokland, 2022).

Det vil være en etablering som er bynær og også med tett kobling til stadionanlegget. Det er i så måte en annen modell for en destinasjons- og bynær utvikling av fritidsboligagglomerasjoner. Nærheten til skianlegget på Kanthaugen er fremmet som viktig for fritidsboligenes attraksjon i markedet. Nå har ikke denne type stadion et eller flere «kassaapparat» som fores ved fritidsbolighusholdningenes aktivitet, slik tilfellet er i og rundt et alpinanlegg. Det tilsier at kommunen bør være på plass med utbyggingsavtaler eller liknende avtaleordninger som tilfører skianlegget/skistadion kapital ettersom en mulig utbygging skrider fram.

Forslaget har ansporet til debatt. Kritiske røster peker på naturinngrepet det forutsetter, og til at utviklingen skjer i det mye brukte «bymark-området» (Haug Almestrand, 2022; Onshus, 2022; Stokland, 2022; Taugbøl, 2022; Aas, 2022).

Fritidsbolig eller (sekundær)bolig?

Det er her ingen kobling til tidligere fritidsboligområder, men dette området er tettere på områder hvor en ikke ubetydelig andel av boligmassen er sekundærboliger (se side 39, om sekundærboliger). En påberopt ide, og en fordel med en slik bynær utvikling, er at den funksjonelt og teknisk kan ses på som en utvidelse av byrommet med lett tilgang til den eksisterende sivile infrastrukturen; veg, vann og avløp, renovasjon, beredskap og velferd – liv

og helse, bygninger osv, anlegg for løyper, stier, aktiviteter og varer og tjenester for livsopphold osv. (se neste avsnitt).

Vi er altså tett på et område hvor avstanden mellom bolig og fritidsbolig er relativt liten. I andre utbyggingsforløp har Lillehammer kommune forlagt boligområder i liknende romlige sammenhenger, som Vårsetergrenda og Røyslimoen. Et tema som ikke er berørt i debatten om Birkebeinerlia, og heller ikke belyst i mulighetsstudien, er å bygge med boligstandard, og ikke fritidsboligstandard. En bolig kan benyttes både som primær- og sekundærbolig, og som fritidsbolig, med mindre kommunen velger å sette krav til boplikt. Det vil i så fall punktere en slik mulighet.

Det tekniske skillet mellom de to boligtypene er i dag ikke betydelig, men miljø- og funksjonskrav er strengere til bolig enn fritidsbolig, og følgelig er byggekostnadene noe høyere (men også verdiskapingen). På den måten legges til rette for en mer organisk integrasjon mellom deltidsbruk og heltidsbruk, mellom «hyttefolk» og fastboende.

3.4 Sivil infrastruktur

Med sivil infrastruktur menes i denne sammenheng både fysisk og annen type infrastruktur som:

Tabell 3: Fritidsboligene, -områdene og -husholdningene/brukerne er avhengige av flere typer sivil infrastruktur, både fysisk og institusjonell. Dette berører i stor grad kommunene som institusjon og er dermed også et kommunaløkonomisk anliggende.

Type sivil infrastruktur	
Type 1. veg	Kommuneøkonomisk anliggende
Type 2. vann og avløp	
Type 3. renovasjon	
Type 4. beredskap og velferd – liv og helse, bygninger osv	
Type 5. anlegg for løyper, stier, aktiviteter	Fellesgodeproblematikk
Type 6. varer og tjenester for livsopphold, aktiviteter osv.	Markedsøkonomisk anliggende

Som tabellen viser, er det fra et kommunalt synspunkt viktig hvordan fritidsboligutviklingen skjer. Selv om utbygger står for den sivile infrastrukturen av typene 1 til 3 internt i fritidsboligområdene, så havner det i de fleste tilfeller tilbake til kommunene som et driftsansvar. Infrastruktur av Type 4 tilhører er muligens en type som det for tiden er minst gjennomtenkt og funnet løsninger på, med unntak av at det i enkelte kommuner er funnet fram til løsninger. Infrastruktur av Type 5 berører fellesgodeproblematikken, se drøfting om fellesgode, side 16.

3.4.1 Sammenheng med det omliggende samfunn

Type 1 til 5

Intern infrastruktur av av Type 1 til 3 utvikles og finansieres ofte av private utbyggere. Men så er dette strukturer som skal kobles på kommunalteknisk infrastruktur for øvrig – og altså det omliggende kommunesamfunnet.

Dette er dermed infrastruktur som binder grønn boligstruktur til det omliggende kommunesamfunnet uavhengig av avstanden – for unntak for separate Type 2-anlegg

(infiltrasjon osv) som utgjør et liten (og gjennomgående lite ønsket) del av den grønne boligstrukturen.

Type 1 til 4 kan representere finansielle og driftsmessige utfordringer og muligheter for en kommune, selv etter selvkostprinsippet. Særlig gjelder dette for Type 2, vann og avløp. Fritidsboligområdene utløser behov for leveranse av vann- og avløpstjenester fra kommunene. I den grad det krever nye investeringer så blir det en politisk diskusjon om hvordan slike investeringer skal fordeles mellom den grønne boligstrukturen og kommunesamfunnet for øvrig. Selvkostprinsippet fastlegger at:

«Selvkost er kostnadene som direkte og indirekte gjelder produksjonen av tjenesten som det skal betales gebyr for, og omfatter både faste og variable drifts- og kapitalkostnader.»
(Forskrift om beregning av samlet selvkost for kommunale og fylkeskommunale gebyrer (selvkostforskriften), 2019)

Dersom alle kostnadene kun referer seg til tilkobling til Type 2 infrastruktur utviklet i og for den grønne boligstrukturen, så skal kommunene henføre kostnadene til gebyrer som pålegges den grønne boligstrukturen. Dersom kostnadene refererer seg til oppgradering av vann og avløpsinfrastrukturen som også kommer kommunesamfunnet for øvrig til gode (som forsterket vannforsyning, bedre renskapasiteter, nødvendig/ønsket utbedring av ledningsnett osv), kan en utbygging utløst av behov i den grønne boligstrukturen også medføre økte gebyrer i den røde boligstrukturen. Nedsiden her er mulig politisk konflikt og motstand i den røde boligstrukturen, oppsiden er at det for hele kommunesamfunnet skjer en oppgradering av kommunalteknisk infrastruktur. Det siste er jo som kjent en betydelig utfordring i dag, ettersom det venter det store oppgaver for kommunene uavhengig av den grønne boligstrukturen:

«Kommune-Norge må investere rundt 332 milliarder kroner i vann- og avløpsnettet de to neste tiårene, ifølge en ny utredning» (SINTEF, 2021)

Type 3, renovasjon, skal også dekkes etter selvkost. Også dette kan representere ikke ubetydelig utfordring for en kommune eller deres renovasjonsapparat. I den grad det krever oppgradering av apparatet (innsamling og viderebearbeiding), kan det også her oppstå liknende problemer rent finansielt som for Type 1 og 2, med samme nedside og oppside som skal forhandles i kommunesamfunnet.

Type 5. Corona-pandemien har vist at det er upåaktede infrastrukturelle svakheter og ubalanser i mange kommuner med en fremvoksende fritidsboligbestand. Rent umiddelbart er dette demonstrert i hvordan helsevesenet, pleie og omsorg er tilpasset den tradisjonelle bolig- og tettstedsstrukturen, men ikke har absorbert konsekvenser av fritidsboligutviklingen verken når det gjelder volum, lokalisering, standard eller bruk.

Dagens ubalanse mellom bolig- og fritidsboligstruktur og den tilhørende infrastrukturen for beredskap og velferd – i forhold til liv og helse, bygninger osv., er en utfordring ut over helsevesenet. Flere faktorer forårsaker ubalansen. Det omfatter forut helsevesen, pleie og omsorg, områder som brannvesen, akutt forurensningsvern, naturhendelser som flom og ras, politi og justisvesen, og generell samfunnsberedskap ved forskjellige former for kriser (se relevante publikasjoner på www.dsb.no, spesielt publikasjonsserien Analyser av krisescenarioer, AKS, som ajourføres jevnlig). Et ytterligere forhold er at også den grønne

boligstrukturen representerer en nasjonal ressurs, for eksempel i kriser hvor det er nødvendig eller gunstig å flytte befolkningen vekk fra urbane røde boligstrukturer.

Type 6: Varer og tjenester for livsopphold, aktiviteter osv.

Dette er infrastruktur for vare- og tjenestehandel – se drøfting forrige kapittel, samt påfølgende drøfting av ettermarkedet.

3.5 Fritidsboligfelt og ettermarkedet

Vi har fokusert på fritidsboligagglomerasjoner som er knyttet til destinasjoner. Men fritidsboligområder kan ligge uten tilknytning til en alpin/reiselivsdestinasjon.

Men et klart trekk ved dagens utvikling er at så godt som all utbygging skjer som fritidsbyggfelt. Statistisk sentralbyrå har definert fritidsbyggfelt slik:

«Fritidsbyggområde: Med fritidsbyggområde menes en samling med minst 5 fritidsbygg, der avstanden mellom byggene ikke overstiger 75 meter for tettbygde fritidsbyggområder og 500 meter for sammenhengende fritidsbyggområder.»

Utbyggingstrenden er som sagt tydelig. Ser vi hele fjellområdet under ett (ca 100 kommuner i det indre fjellområdet i landet, som også omfatter de tre kommunene i Lillehammer-regionen finner vi at antall tettbygde fritidsbyggområder er redusert fra 2010 til 2018 med totalt 806 områder. Det var få nye områder som ble tatt i bruk i perioden 2010 til 2018. Nye områder kom først og fremst som små områder med inntil ni fritidsboliger. Utviklingen for øvrig er preget av at det har skjedd en områdeutvidelse som slår sammen mindre områder til større. I tillegg har det skjedd en fortetting. Til sammen er det først og fremst disse prosessene – utvidelse og fortetting – som absorberte veksten fra 2010 til 2018. Den samlede arealbruken økte i samme periode fra 293 til 354 kvadratkilometer, det vil si en økning på cirka 20 prosent – det omfatter da hele fritidsboligområdet med infrastruktur og områder mellom fritidsboligene (Arnesen et al., 2018).

Ettersom feltene blir større – og det er grunn til å tro at denne utviklingen vil fortsette – blir det stadig viktigere å ha en kommunal politikk for å inkludere fritidsboligene i lokalsamfunn- og stedsutvikling. Men også for feltutformingen er det forskjellige «modeller» som kan ha forskjellig effekt på i første rekke ettermarkedet.

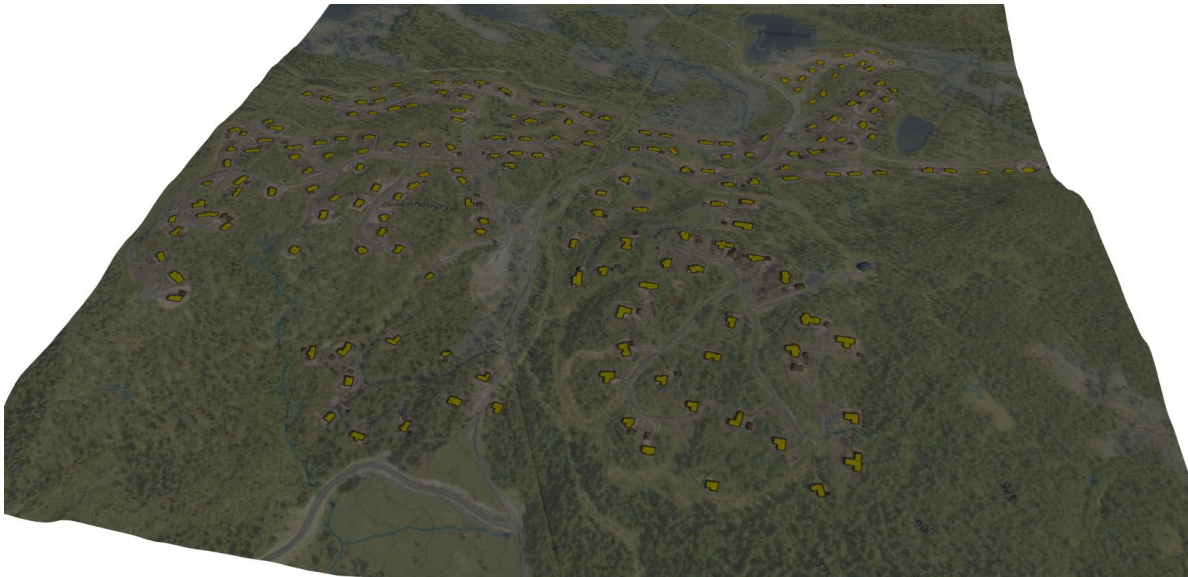
3.5.1 Tetthet og ettermarked

Et område som Hafjell er et sammenhengende fritidsboligområde (maks 500 meter mellom ett bygg og neste) etter denne definisjonen, men består av flere tettbygde fritidsboligområder (maks 75 meter mellom ett bygg og neste).

Det er flere modeller eller former for utvikling av tettbygde fritidsboligområder. De påfølgende figurene illustrerer to ytterpunkter. Figur 14 og Figur 15 er om lag like store områder målt i antall fritidsboliger, mens arealforbruket er svært ulikt.

Figur 14 viser et felt slik en typisk finner det utviklet i utmark utenfor alpindestinasjoner. Fritidsboligene ligger jevt fordelt over et areal på 0,8 kvadratkilometer. Her er det ca 230 fritidsboliger per kvadratkilometer, det gir et tetthetsmål på 4,3 mål per fritidsbolig. Dette er

en utbyggingsmodell som gir rom for senere fortetting, utvidelser, oppsetting av bod, annekso osv, innenfor dagens feltgrenser, som igjen er av betydning for potensialet i ettermarkedet.



Figur 11: Illustrasjon av en utbyggingsmodell for fritidsboliger som har dominert på 2000-tallet. Figuren viser et felt med ca 185 fritidsboliger som dekker 0,8 kvadratkilometer i et kupert landskap. Kilde: Matrikkel, GeoNorge, Norge i Bilder.



Figur 12: Illustrasjon av en utbyggingsmodell for fritidsboliger som er utviklet senere år. Figuren viser et felt med ca 172 fritidsboliger som dekker 0,2 kvadratkilometer i et nærmest flatt eller lett skrånende landskap. Kilde: Matrikkel, GeoNorge, Norge i Bilder.

Figur 15 viser et felt eller fritidsboligområde som er utviklet i Hafjell-destinasjonen – og representerer et ytterpunkt i en type utvikling som har kommet til de senere årene. Her er det 172 fritidsboliger på 0,2 kvadratkilometer. Det er her en tetthet på 860 fritidsboliger per kvadratkilometer – det gir et tetthetsmål på 1,16 mål per 1 fritidsbolig. I en slik utbyggingsmodell er det i praksis ikke rom for senere fortetting, tilleggsbygg, som utvidelse av selve boligen, frittstående boder, annekso eller garasje ol.

Sammenlikning med feltet i Figur 14 hvor det er 230 fritidsboliger per kvadratkilometer (utjevnet til 4,3 mål per fritidsbolig) , så er dette en vesentlig forskjellige utbyggingsmodell.

Denne modellen gir senere rom for utvidelser, fortetting osv -, som alle er viktige for ettermarkedet. På den annen side er dette en med arealkrevende utbyggingsmodell, som på den annen side kan absorbere framtidig vekst på en måte som det tette varianten ikke kan. Igjen en politisk avveining om arealforvaltning i forhold til nåtidige og framtidige samfunnsutviklingsinteresser.

3.5.2 Enkel standard – er det en god ide?

Men det finnes også utbyggingstyper som tilrettelegger for fritidsbebyggelse med såkalt enkel standard. Dette er ofte mindre felt, og det knyttes gjerne reguleringskrav som ikke tillater innlagt vann og avløp, men vegframføring og føringer som begrenser landskapstilpassning og terrenginngrep, ens utforming, ivaretagelse av vegetasjon og minst mulig hinder for allmennhetens ferdsel. Slike felt legges gjerne til områder som åpner for felt i nye områder. Et eksempel er planleggingen av Brattberg hytteområde (Lillehammer kommune, 2021).

Selv om undersøkelser viser at fritidsboliger med enkel standard benyttes signifikant mindre enn fritidsboliger med høg standard (i denne sammenheng med vann og avløp), så har også slike områder og slik utbygging et betydelig ettermarked. Det finnes, vel, i første rekke enkelttiffer som gir grunnlag for å stille en hypotese: enkel standard med veg helt fram vil ofte i løpet av noen år føre til press for å få innlagt vann og avløp, innlagt strøm⁶ osv – enten som enkeltstående anlegg eller som del av en feltmessig løsning. Det er ikke gjort systematisk forskning på sistnevnte hypotese for å undersøke hvor holdbar denne er.

3.6 Hvem eier bygningene i regionen?

3.6.1 Eksport, import, stivhengighet

Hvorfor er det viktig hvem som er eiere? Fritidsboliger (her inkluderer det også sekundærboliger som benyttes som fritidsboliger) i regionen som er eid av husholdninger i regionen, vil gi andre økonomiske virkninger enn fritidsboliger i regionen som er eid av husholdninger utenfor regionen. Region-ekstern etterspørsel kan forståes som eksport (kapitalen kommer utenfra), ved region-intern etterspørsel tilføres ikke regionen ny kapital. Riktignok tilføres fritidsboligsegmentet kapital, og på den måten bidrar til verdiskapingen i denne delen av næringsstrukturen på linje med kapital som tilføres ved eksport. Så for fritidsboligsegmentet er det isolert sett ingen forskjell mellom de to situasjonene. Men det kan også være slik at alternativ-bruken for en region-intern husholdning å investere i en fritidsbolig utenfor regionen – i så fall er det et «tap» av regionens kapital. Men det kan også være tilfelle at husholdningens alternativ er å gjøre en annen disponering av midlene internt i regionen, i så fall er det kun et null-sum-spill kapitalmessig (selv om verdiskapingsandelen kan være større eller mindre mellom alternativbruk internt).

Spørsmålet om betydningen av fritidsboligsegmentet ettersom hvor kapitalen fra kundene kommer fra er derfor sammensatt, særlig for den region-interne etterspørselen. Region-ekstern etterspørsel er for så vidt ukomplisert; det er å regne som en kapitaltilførsel til

⁶ Et eksempel her er diskusjonen i tilknytning til Nordseter, Reina, Melsjøen aksene i Lillehammer. Se side 31.

regionen, hvor alternitivbruken er lite relevant. Isolert sett, men også generelt er derfor en stor andel region-ekstern etterspørsel gunstig for den regionale økonomien.

For kommuneøkonomien kan situasjonen være en annen. Ekstern etterspørsel i fritidsboligsegmentet tilfører regionen flere innbyggere, i form av deltidsinnbyggere i en egen (fritids)boligstruktur (Arnesen & Kvamme, 2021). Rettighetslovingingen og kommunenes lovpålagte rolle som leverandør av mange typer varer og tjenester (se Tabell 3, side33), kan medføre en udekket belastning på kommunens finansiering, kompetanse og kapasitet. Det er en analyse som faller utenfor rammen for dette arbeidet.

Så kan eksport i neste omgang føre til at næringsstrukturen får en utviklingsbane som fortrenger alternativer – og skaper det som kalles en stivhengighet. Det kan både føre til at næringsstrukturen blir for ensidig og dermed mer sårbar, og til en næringsstruktur som går glipp av alternative utviklingsbaner som kunne gitt mer verdiskaping (skape nye stier; «path creation»), være mer robust osv. Dette er en diskusjon som knytter an til tematikken regionale næringsstrukturer, innovasjon og utvikling, og faller utenfor rammene for denne utredningen⁷.

3.6.2 Fritidsboliger

Det er siden 2010 bygd 2434 fritidsboliger i regionen. Påfølgende tabell viser hvor eierne av disse fritidsboligen er bosatt fordelt på kommunene i Lillehammer-regionen, og på kommuner utenfor regionen – det siste som en gruppe (øvrige kommuner). Det er totalt 4535 eiere av disse 2434 fritidsboligene, det vil si i gjennomsnitt 1,9 eiere per fritidsbolig.

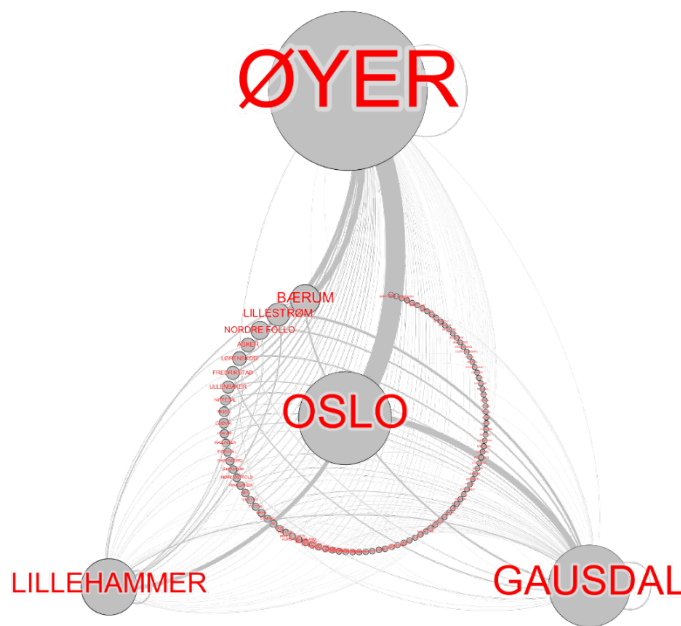
Tabell 4: Fordeling av antall (n=4535) og andel eiere av fritidsboliger i Lillehammer-regionen på kommuner i regionen og utenfor regionen (som en ekstern gruppe). For fritidsboliger bygget i perioden 2010 til 2021. Kilde: Matrikkel.

Bolig-kommune (B_K)	Fritidsbolig-kommune (FB_K)		
	Gausdal	Lillehammer	Øyer
Gausdal	53	1	0
Lillehammer	44	65	18
Øyer	7	2	43
Øvrige kommuner (region-ekstern)	1194	612	2496
SUM	1298	680	2557
Andel region-ekstern	92 %	90 %	98 %
Andel Region-intern	8 %	10 %	2 %

Som illustrert i figuren har regionen eksportert fritidsboliger til mange kommuner. Lillehammer-regionen har minst fått 5000 nye deltidsinnbyggere [2434 nye fritidsbolighusholdninger, blir ca 5000 om vi legger til grunn at hver fritidsbolig har en husholdning på 2 personer – et konservativt anslag] siden 2010. De nye deltidsboerne kommer fra til sammen 103 kommuner utenfor regionen. Disse fordeler seg slik som figuren

⁷ Det kan blant annet henvises til forskningsprosjektet REDINN ved Høgskolen i Innlandet. Her drøftes blant annet hvordan Innlandets innovasjons og absorpsjonskapasitet kan stimuleres, og hvilke innovasjonspolitiske strategier som er tilpasset regionale forhold. Det er også en stipendiat (2020-2024) tilknyttet REDINN som fokuserer på effekter av fritidsboligutvikling på regional utvikling og innovasjon.

viser. De fleste kommer fra Oslo (34 prosent), Bærum (10 prosent) og Lillestrøm (7 prosent). Resten fordeler seg på 100 andre kommuner. Øyer mottok 60 prosent av disse nye deltidsinnbyggerne, Gausdal 30 prosent, og resten til Lillehammer. Figuren illustrerer disse forbindelsene mellom boligkommunen (innerste ring) og fritidsboligkommunen (Gausdal, Lillehammer eller Øyer).



©Østlandsforskning|HINN

Figur 13: Lillehammer-regionen har anslagsvis fått 5000 nye deltidsinnbyggere [2434 nye fritidsbolighusholdninger, blir ca 5000 om vi legger til grunn at hver fritidsbolig har en husholdning på 2 personer – et konservativt anslag] siden 2010. Kilde: Matrikkel.

For fritidsboliger bygget i perioden siden 2010 har 95 prosent av eierne registrert bolig utenfor Lillehammer-regionen.

Med henvisning til diskusjonen om eksport i foregående avsnitt, kan det konkluderes med at for Lillehammer-regionen kan i praksis all fritidsboligbygging i regionen siden 2010 anses som eksport.

3.6.3 Sekundærboliger

Også boliger i regionen kan eies av husholdninger med folkeregistrert bosted utenfor Lillehammer-regionen. Det er grunn til å tro at en del av disse, i utgangspunkt sekundærboligene⁸, brukes som fritidsboliger uten at de har konsesjon som fritidseiendom eller som bolig for elever /studenter. Det kan være eiendomsinvestorer som kjøper opp for å

⁸ En bolig er en *primærbolig* om eieren selv bruker den som sitt (folkeregistrerte) bosted. Om eieren ikke selv bor i boligen (om det står tom eller for eksempel leies ut), er det en sekundærbolig. En sekundærbolig har konsesjon som bolig, og er ikke en fritidseiendom.

leie ut, eller foreldre /foresatte som kjøper en bolig til barn som skal være elev/studere i Lillehammer.

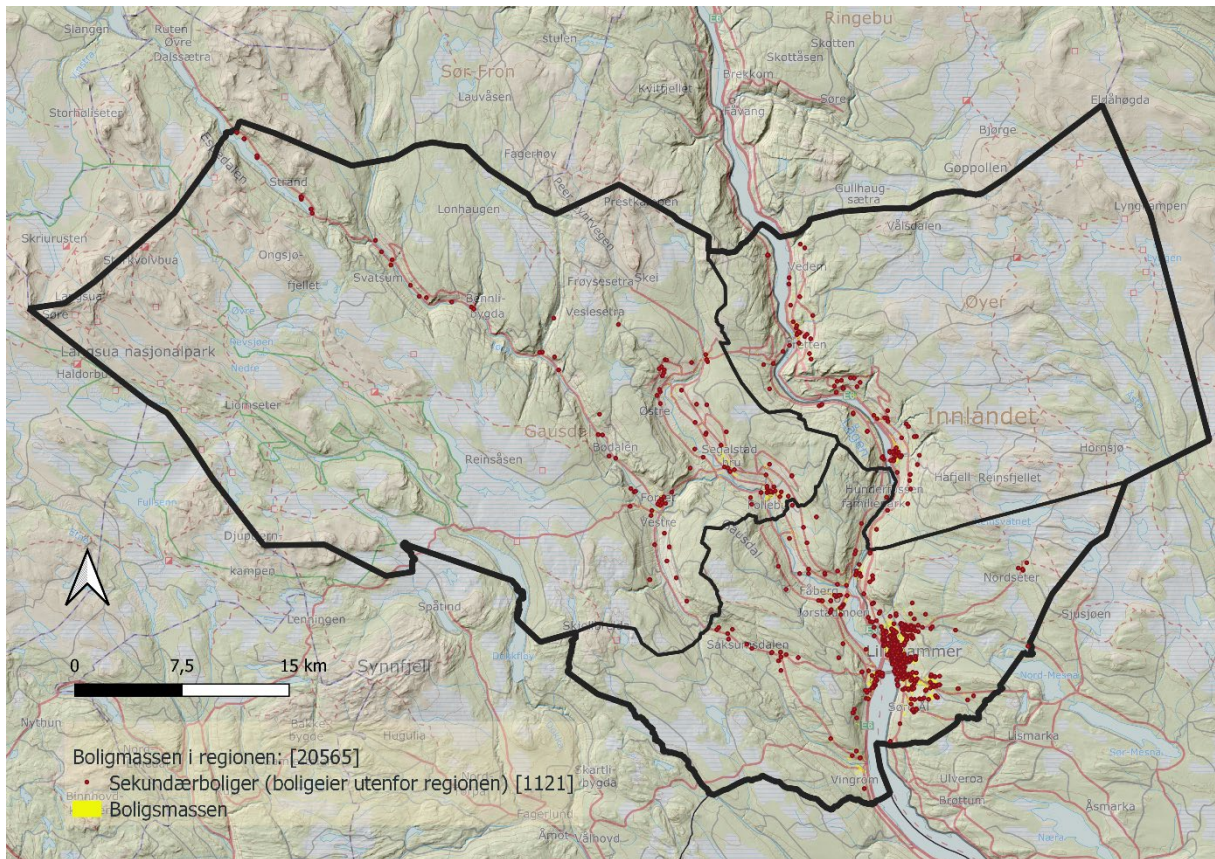
Det foreligger matrikkelinformasjon om sekundærboliger i regionen, men ikke om andelen av sekundærboligene som benyttes som fritidsbolig. Det er allikevel interessant å kartlegge andelen sekundærboliger i regionen, og i neste omgang gjøre en vurdering av deres mulige bruk som fritidsbolig.

Av 20565 registrerte boliger i Lillehammer-regionen, har 1121 (5,5 prosent) status som sekundærbolig (her definert som at eier bor utenfor regionen, uavhengig av hvilke kommune i regionen eier har primærbolig). Dette fordeler seg mellom kommunene i regionen slik:

Tabell 5: Antall boliger og andel av boligmassen i Lillehammer-regionen som eies av personer folkeregistert adresse utenfor Lillehammer-regionen (eksternt eide sekundærboliger). Kilde: Matrikkel.

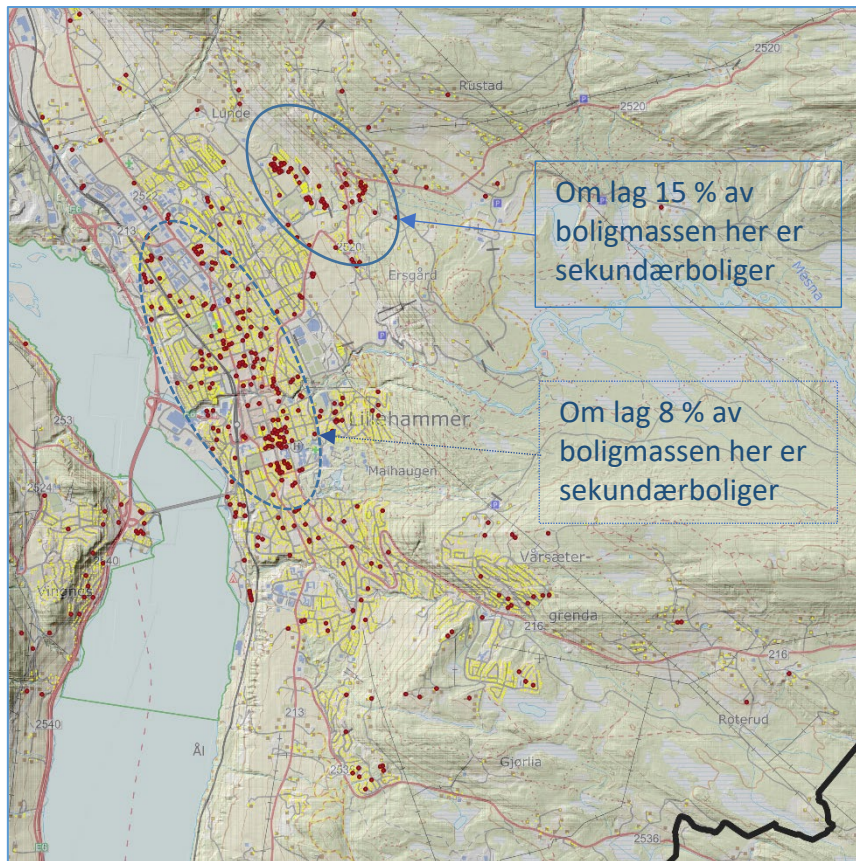
Kommune:	Eksternt eide sekundærboliger:	
	Antall boliger	Andel av boligmassen
Gausdal	114	3,9 %
Lillehammer	911	6,0 %
Øyer	95	4,1 %
Sum region	1121	5,5 %

Det er ikke uten videre liketil å gjøre et anslag over hvilken andel av sekundærboligene som benyttes som fritidsbolig. Påfølgende figur viser hvordan sekundærboligene er fordelt i regionen.



Figur 14: Sekundærboliger (røde punkter) i boligmassen (gule bygg) i Lillehammer-regionen. Kilde: Matrikkel.

Det er en antakelse at en vesentlig andel av sekundærboligene benyttes som fritidsbolig. Det er rimelig å anta at jo nærmere boligmassen kommer «fritidslandskapet», jo større vil andelen sekundærboliger være, som igjen er en indikator på at sekundærboligen benyttes som fritidsbolig. Påfølgende figur viser at både antall og andel sekundærboliger i nærheten av Birkebeineren skistadion videre ned mot anleggene ved Stamplesletta er vesentlig høyere enn ellers i Lillehammer kommune.



Figur 15: Sekundærboliger (røde punkter) i boligmassen (gule bygg) i Lillehammer i og rundt sentrum. Kilde: Matrikkel.

I dette området som kan sies å være nær sentrale utfartsområder i snø og barmarksesongene, er andelen 15 prosent sekundærboliger: Det er om lag tre ganger så stor andel som for regionen som en helhet; og om lag dobbelt så stor som i sentrum. Det kan være flere årsaker til dette, men to nærliggende er for det første at denne boligmasse som ligger nær «fritidslandskapet» er attraktivt som sekundærbolig brukt som fritidseiendom. En annen årsak kan være lokaliseringen av NTG, som rekrutterer elever fra store deler av landet, og at foreldre /foresatte velger å kjøpe en bolig eller leilighet i Lillehammer. Tilsvarende er det også en del av sekundærboligene i sentrum som eies av studenter spesielt studenter fra Storhove.

4 OMSETNING OG VERDISKAPING - FRITIDSBYGGING I REGIONEN SIDEN 2010

Omsetning knyttet til fritidsboliger faller i to markeder, primærmarked som er oppsetting av nye bygg, og sekundærmarked som er påkostninger og forbruk knyttet til bruk av byggene – se kapittel 2 (side 12).

4.1 Omsetning

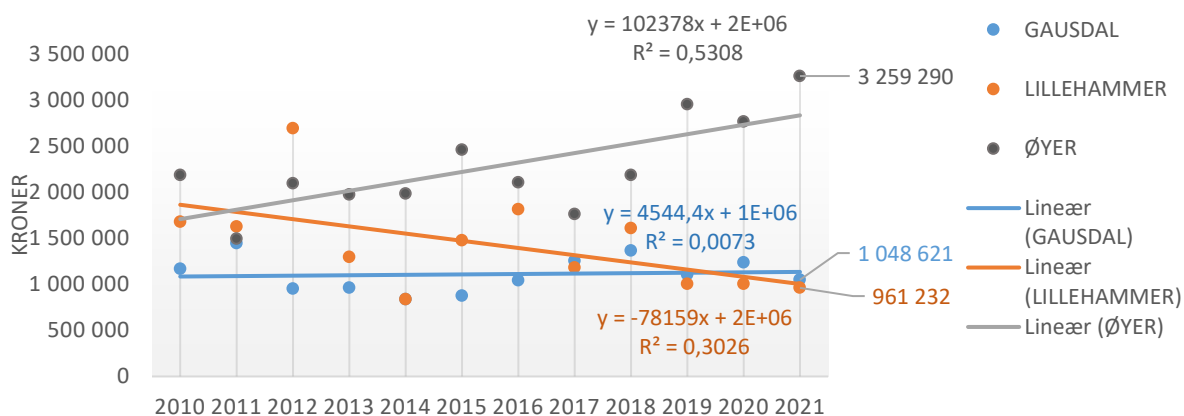
Det er til sammen 2382 fritidsboliger (fritidsenebolig (FB^{enebolig})) + fritidsleilighet (FB^{leilighet})) med data om omsetningsdato og beløp i matrikkelen. Dette omfatter kun for bygg som er reist i perioden 2010 til 2021.

Av den samlede nye fritidsboligmassen i Lillehammerregionen med omsetningsinformasjon i perioden 2010 til 2021 utgjorde leiligheter (FB^{leilighet}) 364 tilsvarende 15,3 prosent (n=2382) , mens frittstående fritidsboliger - fritidseneboliger (FB^{enebolig}) - utgjorde 2021 enheter. Hvordan dette fordeler seg mellom kommunene er vist i Tabell 6.

Tabell 6: Antall fritidsboliger (frittstående fritidsboliger (FB^{enebolig}) og fritidsleiligheter (FB^{leilighet})) med opplysninger om omsetningsdato og -beløp i perioden 2010 til 2021 i Lillehammerregionen. Kilde: Matrikkelen.

År	Antall med opplysninger om omsetningsdato og -beløp	
	FB ^{leilighet}	FB ^{enebolig}
2010	5	114
2011	26	120
2012	20	102
2013	22	91
2014	17	121
2015	18	128
2016	35	184
2017	56	248
2018	37	263
2019	21	258
2020	30	187
2021	77	205
SUM	364	2021
Herav i:	↓	↓
Øyer	47	1044
Gausdal	317	594
Lillehammer	0	383

Som vist i Figur 9 har stort sett hele boligmassen og tilhørende omsetning blitt tilført eller er beliggende i de større fritidsboligansamlingene. Prisene på fritidsboligene varierer mellom områdene. Fordelt på kommunene har gjennomsnittlig omsetningsbeløp utviklet seg som vist i neste figur.



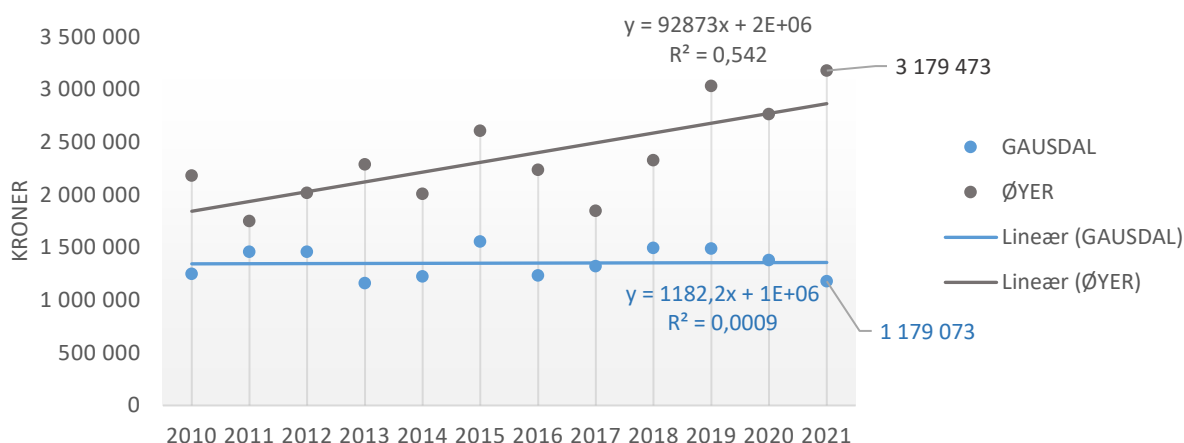
Figur 16: Årlig gjennomsnittlig omsetningsbeløp for fritidsboliger (enebolig og leilighet) bygget i perioden 2010 til 2021. Linjene viser polynom trendlinje (grad 6). Kilde: Matrikkel.

Gjennomsnittsprisen kan variere betydelig fra det ene året til det neste⁹. Men sett over perioden er det mest påfallende med prisutviklingen at fritidsboligene i Øyer har dratt ifra. Dette skyldes delvis en høyere andel nye og nyere fritidsboliger – både i primær og ettermarkedet.

I perioden har gjennomsnittsprisen for fritidsboliger (enebolig og leiligheter) økt med ca 100 000 kroner i året for leiligheter i Øyer kommune. I Gausdal har prisnivået i løpende kroner vært uendret i perioden, mens den gjennomsnittlige omsetningsprisen for fritidsboliger i Lillehammer kommune har sunket med om lag 78 000 kroner i året. Per 2021 er gjennomsnittsprisen i Øyer ca tre ganger høyere sammenliknet med den i Lillehammer og Gausdal, fra et nivå ved starten av tiåret der forskjellen var vesentlig mindre.

Pris varierer også mellom fritidseneboliger og fritidsleiligheter. Neste figur viser utviklingen for omsetning av fritidsleiligheter bygget i perioden 2010 til 2021.

⁹ Byggebransjen er betydelig konjunktur avhengig, men i ulik grad ettersom hvilket markedsegment det er snakk om. Tall fra boligbygging siste 20 år i Oslo viser f.eks at aktivitet knyttet til småhus er noenlunde stabil gjennom hele finanskrisen i 2008 mens større prosjekter, særlig leilighetsbygg stopper helt opp i etterkant av krisen. Dette kan føre til variasjoner i kvadratmeterpriser og andre variabler i etterkant av betydelige konjektursvinginger.



Figur 17: Årlig gjennomsnittlig omsetningsbeløp for fritidsleiligheter bygget i perioden 2010 til 2021. Linjene viser lineær trendlinje. Kilde: Matrikkel.

Leiligheter i Øyer har hatt en markant prisøkning med i overkant av 90 000 kroner årlig – merk at det kun er et lite antall objekter slik at dette må tas som en usikker indikasjon. I Gausdal har omsetningsbeløpet i løpende kroner for leiligheter i praksis vært uforandret i perioden.

Lillehammer har ingen leiligheter med konsesjon fritidsboligleiligheter. Men som vi drøfter i eget avsnitt om sekundærboliger side 39, er det grunn til å tro at en ikke ubetydelig andel av leilighetene i leilighetsbygg i nærheten av skianleggene benyttes som fritidsbolig. Dette kan gi grunnlag for å drøfte sammensmelting av fritidsbolig- og bolig-funksjoner og -konstruksjoner i Lillehammer.

I perioden 2010 til 2021 er det bygget ut til sammen i underkant av 250 000 kvadratmeter totalt bruksareal fritidsboliger (fritidsleiligheter inklusive), som fordeler seg slik på år og kommune:

Tabell 7: Totalt bruksareal fritidseneboliger og fritidsleiligheter bygget i perioden 2010 til 2021 i Lillehammer-regionene fordelt på år og kommune. Kilde: Matrikkel.

Byggeår	Kommune – sum m ²			Regionen
	GAUSDAL	LILLEHAMMER	ØYER	Sum m ²
2010	1 789	558	4 112	6 459
2011	1 796	1 122	4 483	7 401
2012	1 889	287	3 393	5 569
2013	1 189	624	4 754	6 567
2014	1 329	498	7 146	8 973
2015	1 663	775	9 968	12 406
2016	2 889	1 717	13 219	17 825
2017	5 364	2 188	16 831	24 383
2018	6 779	3 740	14 738	25 257
2019	6 012	4 516	11 667	22 195
2020	8 266	2 467	25 821	36 554
2021	11 268	2 157	59 590	73 015
Sum m²	50 233	20 649	175 722	246 604

Den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen i løpende kroner, og fordelt på kommune og år, er som vist i neste tabell:

Tabell 8: Gjennomsnittlig kvadratmeterpris (i løpende kroner) for fritidseneboliger og fritidsleiligheter bygget i perioden 2010 til 2021 i Lillehammer-regionene fordelt på år og kommune. Kilde: Matrikkel - Datagrunnlag for omsetning er Ambita/Infoland

Byggeår	Kommune (gjennomsnitt)			Region
	GAUSDAL	LILLEHAMMER	ØYER	Gjennomsnitt
2010	11 263	18 804	15 100	14 329
2011	12 153	18 037	12 030	13 321
2012	8 252	28 338	20 273	16 617
2013	11 104	12 767	20 050	17 352
2014	7 751	8 364	18 097	15 748
2015	7 611	17 550	20 575	18 454
2016	9 862	21 576	15 945	15 655
2017	13 863	14 332	15 627	15 057
2018	14 229	17 119	21 776	18 806
2019	11 489	11 105	30 630	20 411
2020	12 293	11 722	24 864	16 978
2021	11 204	10 528	38 078	22 830
Gjennomsnitt	11 783	14 536	22 140	17 970

Det gir grunnlag for å anslå markedsvolumet for bygging av fritidsboliger (leiligheter og eneboliger) i regionen i perioden 2010 til 2021:

Tabell 9: Anslag samlet omsetningsbeløp i 2021-kroner (korrigert for byggeprisindeksen) for fritidseneboliger og fritidsleiligheter bygget i perioden 2010 til 2021 i Lillehammer-regionene fordelt på år og kommune. Avrundet til nærmeste million. Kilde: Matrikkel

Byggeår	Kommune – sum kroner			Regionen
	GAUSDAL	LILLEHAMMER	ØYER	Sum kroner
2010	29 000 000	15 000 000	90 000 000	134 000 000
2011	30 000 000	28 000 000	75 000 000	133 000 000
2012	21 000 000	11 000 000	93 000 000	125 000 000
2013	17 000 000	10 000 000	125 000 000	152 000 000
2014	13 000 000	5 000 000	165 000 000	183 000 000
2015	16 000 000	17 000 000	255 000 000	288 000 000
2016	35 000 000	45 000 000	256 000 000	336 000 000
2017	88 000 000	37 000 000	310 000 000	435 000 000
2018	110 000 000	73 000 000	367 000 000	550 000 000
2019	77 000 000	56 000 000	398 000 000	531 000 000
2020	110 000 000	31 000 000	698 000 000	839 000 000
2021	126 000 000	23 000 000	2 269 000 000	2 418 000 000
Sum kroner	672 000 000	351 000 000	5 101 000 000	6 124 000 000

I perioden 2010 til 2021 er det anslått en omsetning som følge av fritidsboligbygging i regionen på i overkant av 6,1 milliarder 2021-kroner. 83 prosent av dette kan henføres til utbygging i Øyer kommune, 11 prosent til Gausdal kommune og resten til Lillehammer kommune.

Det må understrekes at dette bør oppfattes som et anslag. Kvaliteten på anslaget er ikke minst betinget av kvaliteten ved data i Matrikkelen, både hva angår størrelser på byggene og oppgitte omsetningsbeløp ved den enkelte transaksjon. Omsetningsdata er hentet fra tjenesten Infoland levert av Ambita og omfatter kun omsetninger av fritt salg. Vi må her ta forbehold om at datasettet ikke er komplett. Vi har derfor beregnet nysalgpris til å være omsetningssum innen et år av byggets tatt i bruk eller ferdigstillelsesdato fra matrikkelen. Anslaget vurderes å være godt nok for å peke på at primærmarkedet er betydelig, og representerer et potensial for verdiskaping gitt at lokalt og regionalt næringsliv har kapasitet og kompetanse til å ta del i utviklingen.

4.2 Primærmarkedet - verdiskaping

Verdiskapingen ved omsetningen er definert som lønn pluss profitt (se side 12). Anslag over verdiskaping og fordeling på lokale versus ikke-lokale markeder krever at byggekostnader brekkes ned i materialer, lønn og profitt, og fordeles på arbeidsoppgaver. Grunnlaget for å gjøre dette er utarbeidet i Arnesen & Teigen (2019) og er basert på tre kilder; ett komplett byggeregnskap for en fritidsbolig ferdigstilt 2018, ett regnskap fra for utbygging av et fritidsboligfelt med leiligheter og en analyse av materialkostnader knyttet til bygg (ikke spesifikt fritidsbolig) som sammenlikner kostnader i tre nordiske land. Disse tre datasettene ble så benyttet for å anslå en fordeling av materialkostnader, lønn og overskudd som igjen brukes til å anslå verdiskaping (lønn pluss overskudd). For en detaljert redegjørelse for analysene, inklusive de to øvrige analysene henvises til Arnesen & Teigen (2019). Den samlede verdiskapingen utgjør i dette byggeregnskapet 54 prosent av byggekostnad.

De tre analysene av byggeregnskap dannet sammen et grunnlag for å anslå en verdiskapingsandel gitt byggekostnader. Det er flere usikkerhetsfaktorer ved disse analysene, og de gir i høyden en pekepinn på nivået for verdiskaping ved bygging av fritidsboliger. Arnesen & Teigen (2019) har da heller ikke et grunnlag for å anslå feilmargin. I mangel av det må det minimum forstås som et cirka-anslag, normalt oppfattet som +/- 20 prosent.

I verdiskapingsanalysene av byggeprosessen opererer Arnesen & Teigen (2019) med byggekostnad, og ikke omsetningsbeløp. Verdiskapingsandel er beregnet til 69 prosent av byggekostnadene. Differensen mellom omsetningsbeløp og byggekostnad er ren gevinst (profitt) eller rent tap. Arnesen & Teigen (2019) legger til grunn at omsetningsbeløpet, som et gjennomsnitt, er byggekostnad pluss 20 prosent. Grunnlaget for beregning i Tabell 9 er et anslag over samlet omsetningsbeløp for perioden 2010 til 2021, i 2021-kroner (korrigert for byggeprisindeksen). Om Arnesen & Teigen (2019) sin antakelse skal legges til grunn, betyr det at å redusere omsetningsbeløpet med 1/6-del gitt at verdiskaping skal referere seg til byggekostnadene.

Med en slik forutsetning blir anslaget over samlet verdiskaping gitt omsetningsbeløpene:

Tabell 10: Anslag samlet verdiskaping i 2021-kroner for fritidsboliger bygget i perioden 2010 til 2021 i Lillehammer-regionen. Avrundet til nærmeste ti million. Kilde: Matrikkel og Arnesen & Teigen (2019)

Byggeår 2010 - 2021	Kommune			Regionen
	GAUSDAL	LHMR	ØYER	Regionen
Anslag over (nærmeste ti million kroner)				
Omsetning	670	350	5 010	6 030
Byggekostnader (minus lønnskost.)	270	140	2 055	2 465
Lønnskostnader	290	150	2 120	2 560
Profitt (20 % over byggekostnad)	110	60	835	1 005
Verdiskaping	400	210	2 955	3 565

Den samlede verdiskapingen som referer seg til byggekostnadene er etter dette anslaget vel 3,5 milliarder kroner for fritidsboligbygging i regionen i perioden 2010 – 2021, hvor 83 prosent er knyttet til bygging i Øyer, 6 prosent i Lillehammer, og 11 prosent i Gausdal.

4.2.1 Eksport

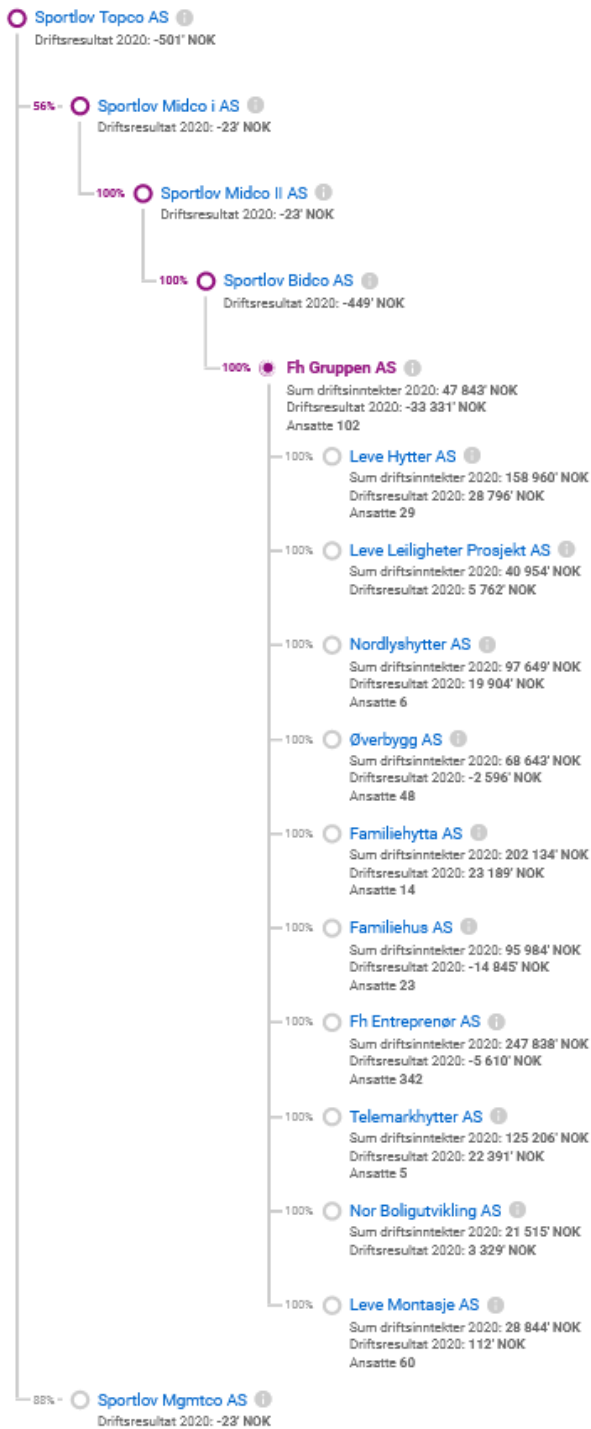
I tillegg til dette, kommer også regionale bedrifter som leverer til fritidsboligmarkedet også utenfor regionen. Det er flere av disse i regionen. Noen leverer bare til fritidsboligmarkedet i og utenfor regionen, andre som har fritidsboligmarkedet som et segment i sine leveranser av varer eller tjenester. Vi har ikke her en fullstendig oversikt, men et utvalg sentrale foretak gir et bilde av en klyngelinkende næringsstruktur som i dag har leveranser til fritidsboligbyggmarkedet også utenfor regionen:

- G3 Gausdal treindustrier SA
 - G3 en stor leverandør av trelast til de store entreprenørfirmaene. 50/50 leveranse nybygg/renovering. Leveranse til eneboliger ca. tolv prosent, og «leveranse til fritidsboliger er større enn dette»¹⁰. En deling på 60/40 på Østlandet/Vestlandet, med en dreining de senere årene sør-vest-over mot Valdres og Norefjell (fritidsboliger).
 - G3 i dag 177 årsverk, med en omsetning på i underkant av 400 millioner kroner siste år, fordelt på:
 - Tre produksjonsanlegg; G3 Gausdal Bruk, G3 Gran Tre og G3 Fåvang Sag
 - En bedrift som G3 har betydelige ringvirkninger, blant annet inn i transportnæringen. To av tre transportfirma bedriften bruker er fra regionen, og disse sysselsetter i underkant av 100 personer og har om lag 130 millioner i omsetninger.
- Leve Hytter AS (etabl. 2012) og Leve Montasje AS (etabl. 2015).
 - Inngår i dag i FH-Gruppen AS (etabl. 2018), et konsern med forretningsadresse Oslo og med elleve datterselskaper, og som igjen er eid av et konsern Sportlov, se *Figur 21*; til sammen er det 16 selskaper. Dette gir en god illustrasjon på strukturen med «konsernifisering» i bygg og anlegg, en utvikling som også har nådd fritidsboligsektoren. Denne strukturen er vist i *Figur 21*.
 - Leve Hytter og Leve Montasje er lokalisert i Øyer kommune,
 - og har til sammen ca 90 ansatte (2020) og driftsinntekter på i underkant av 210 millioner kroner (2020).
 - Leve Hytter leverer i dag ca 1/3-del av produksjonen til utbygginger i Øyer, og ca 1/2-parten til Lillehammer-regionen sett under ett. «Hjemmemarkedet» er åpenbart viktig, og er også eksport fordi kundene kommer ikke fra regionen (*Figur 16*), slik den andre 1/2-parten også er eksport men da av selve bygget.
- Jøra Bygg AS (etabl. 1989)
 - Jøra Bygg har 61 ansatte, omsetning vel 110 millioner kroner (2020)
 - Lokalisert i Follebu, Gausdal kommune
 - Østlandet som leveringsområde
 - leverer fritidsboliger både på fjellet, i skogen og ved sjøen.
 - komplett leverandør som også tilbyr tomter i flere områder
 - levert over 1000 nøkkelferdige fritidsboliger siden ble etablert i 1989. Jøra leverer nøkkelferdige bygg
 - Er morselskap et konsern med 4 foretak, hvorav J & K Johnsen AS (etabl. 1998, også i Follebu) som driver med ventilasjonstjenester , rørleggertjenester og

¹⁰ Samtale med daglig leder G3 Gausdal treindustrier SA

bygningshåndverkere er det største (25 ansatte, omsetning på vel 30 millioner kroner)

- PreTre Gausdal AS (etabl. 2003)
 - Del av PreTre AS (etabl. 1976) som i dag inngår i Mestergruppen (etabl. 1975, som har 154 selskaper i gruppen) med hovedkontor Stryn.
 - PreTre Gausdal, lokalisert i Gausdal, har 46 ansatte, og omsatte for 360 millioner kroner (2020)
 - Driver med produksjon av bygningsartikler og av monteringsferdige hus
 - Deler av produksjonen i Gausdal er leveranse av pre-cut til blant annet fritidsboligsegmentet



Figur 18: Leve-bedriftene i Øyer kommune er del av et større konsern, FH-gruppen (med adresse i Oslo kommune) som igjen er eid av Sportlov-gruppen (med adresse i Oslo kommune).

- Så er det flere selskaper knyttet til utviklingen i Hafjell, som etter hvert har ekspandert markedet godt utenfor regionen. Eksempler på slike selskaper er: Hafjell Maskin AS (etabl. 2003) har 50 ansatte og omsetter for noe under 100 millioner kroner (2020), se Figur 22.
 - Gausdal Landhandleri AS (har totalt 456 ansatte, og omsetter for ca 1,7 milliarder (2020)– det er vel på sin plass å nevnes i denne sammenheng. Bedriften er del av et konsern med 20 selskaper, med Torbjørn Seielstad Holding AS som morselskap – med adresse Gausdal kommune. Landhandleriets suksess kan ikke tilskrives

fritidsboligutviklingen, til det er foretaket for uavhengig av ett enkelt og tross alt begrenset markedssegment. Men foretaket har hatt fordeler av å kunne levere til dette markedet i regionen, og for regionale aktører i byggbransjen er det en viktig aktør.

- ByggØst AS (etabl. 1995) er et eksempel på et foretak som har ekspandert også inn i fritidsboligmarkedet. Foretaket opererer i regionen, og i tilstøtende områder. De leverer snekkerarbeider, grunnarbeider, nybygg og renovering av fritidsboliger og andre bygg.



Figur 19: Hafjell Maskin AS som en spin-off fra aktiivteten i Hafjell, realisert av konserngrupperingen Vestside Invest.
Kilde: Proff

4.3 Ettermarkedet - verdiskaping

Ettermarkedet er markedene knyttet til forbruk og investeringer ved bruk av fritidsboligene. Forbruk dreier seg både om personlig forbruk (livsopphold, opplevelser, energi mv), forbruk knyttet til bygget (brunevarer, hvitevarer, vedlikehold, osv) og investeringer i påkostning og oppgradering av bygget – det som gjerne omtales markedet for Rehabilitering, Ombygging og Tilbygg, eller ROT-markedet. Ettermarkedet er vesentlig vanskeligere å anslå størrelsen på

med utgangspunkt i tilbudssiden i markedet¹¹. Pengestrømmene er diversifiserte og lite oversiktlige.

Vedlikehold

Hva angår bygningskroppene dreier det seg dels om investeringer og dels om forbruk. Forbruk dreier seg om vedlikehold. På referansebruk i landbruket er benyttet en sats på 8,7 prosent på vedlikehold av bygninger. Fritidsboliger benyttes ikke like hardt som landbruksbygninger, så et anslag for vedlikeholdsbehovet kan være ca 1/3-del av dette – ca 3 prosent.

Det er om lag 8500 fritidsboliger i Lillehammer-regionen. Anta at en fritidsbolig som et gjennomsnitt representerer en realkapital på mellom 1 og 3 millioner kroner – så betyr det en årlig vedlikeholdsbehov på mellom 250 millioner kroner og 770 millioner kroner. Det kan gi en indikasjon på vedlikeholdsbehovet knyttet til fritidsboligbestanden i regionen. Hvor stor andel av dette som tilfaller regionen i form av innkjøp av varer og tjenester – og hvor andel av slike innkjøp som utgjør verdiskaping (lønn pluss profitt), er vanskelig å ha en velbegrunnet formening om. Sier vi at en halvpart av dette markedet tilfaller regionen, så utgjør det en omsetning på mellom 125 og 385 millioner kroner årlig.

Påbygg, tilbygg og meldepliktige byggendringer

Investeringer omfatter oppgradering og påbygg / tilbygg. Også her er det ikke et samlet tallmateriale å lene seg på. Ett unntak er i den grad påbygg/tilbygg krever godkjenning fra bygningsmyndighetene, og påfølgende bygging registeres i Matrikkel som arealendring, så er det et visst grunnlag for å anslå den tilhørende realkapitaløkningen. Samtidig er det flere typer påkostning som ikke vil dukke opp her, for eksempel ombygging innenfor samme bygningskropp. Også denne kan være registrert i Matrikkel, men uten total arealendring gir det ikke grunnlag for å anslå investeringsbeløp.

Realkapitaløkningen som følge av registrert arealendring ved påbygg/tilbygg i regionen i perioden 2010 til 2021 var som vist i neste tabell:

¹¹ Med utgangspunkt i etterspørselssiden i markedet er det gjennomført flere hyttebruksundersøkelser hvor husholdningene er bedt om å anslå omfang av handel av varer og tjenester under opphold og til opphold på fritidsboligen. Disse kan gi grunnlag for et anslag over deler av volumet på ettermarkedet. I dette arbeidet er dette ikke en oppgave det er forutsatt at gjennomføres.

Tabell 11: Investeringer i påbygg og tilbygg til fritidsboliger i Lillehammer-regionen i perioden 2010 til 2021. Kilde: Matrikkel og gjennomsnittlig kvadratmeterpris (se Tabell 8, side **Feil! Bokmerke er ikke definert.**). Omfatter boligareal og areal til annet enn bolig. For areal til annet enn bolig er kvadratmeterprisen satt til ½-parten av kvadratmeterpris til bolig.

	Sum millioner kroner (avrundet til nærmeste 100 000 kroner)			
	Gausdal	Lillehammer	Øyer	SUM
2010	1,4	4,8	3	9,2
2011	4,1	4,9	11,2	20,2
2012	3	3	12,8	18,8
2013	3,6	2,2	3,9	9,7
2014	3,2	2,1	6,7	12
2015	7,8	1,5	11,5	20,8
2016	2,3	2	5,1	9,4
2017	6,8	2,2	7,9	16,9
2018	1,2	4,4	6	11,6
2019	3	1,6	2,6	7,2
2020	2,2	1,2	16,9	20,3
2021	1,2	5,8	9,8	16,8
SUM	39,8	35,7	97,4	172,9

Et anslag for ettermarkedet for påbygg og tilbygg i regionen, for så vidt det er registrert arealendring i Matrikkelen og beregnet på grunnlag av gjennomsnittelige kvadratmeterpris for de enkelte årene, utgjør i henhold til dette en realkapital med en verdi på vel 173 millioner kroner i perioden 2010 til 2021. 57 prosent av dette refererer seg til fritidsboliger i Øyer kommune, resten fordelt om lag likt på Gausdal og Lillehammer.

4.3.1 Ettermarkedet og foretaksmiljøet – eksemplet Hafjell

Ettermarkedet er en invitasjon til etablering av foretak som kan levere varer eller tjenester, tilpasset etterspørsel som gjerne oppstår i tilknytning til fritidsboligområder og destinasjoner.

Ta Hafjell, et attraktivt merkenavn og et mangfoldig marked som skaper en underskog av mange små og noen større foretak – en foretaksmiljø man gjerne finner i entreprenør- og innovasjonsaktive miljøer. Et poeng er at en slik struktur kan ha entreprenører som oppdager nye ting; nye produkter, tjenester, forretningsmodeller eller organisasjonsmåter og på den mpten fremmer en smart spesialisering som nettopp er tilpasset regionen (Isaksen, 2017).

En dypere analyse av entreprenør- og innovasjonssystemet rundt Hafjell og for så vidt i regionen knyttet til fritidsboligutviklingen er ikke en del av denne analysen. Men et stykke på vei kan entreprenør- og innovasjonssystemet illustreres ved å se på foretak med «Hafjell» i navnet. Åpenbart fanger ikke dette opp den samlede effekten av Hafjell /fritidsboligutvikling med å ta utgangspunkt i foretak med Hafjell i navnet. Det er f.eks. 268 ansatte i bedrifter med postadr Øyer innen bygg og anlegg – hvorav Leve Montasje og Leve Hytter er av de

store sammen med Hafjell Maskin (som blir med i en slik opprømsing) og Pass Bygg (som ikke blir med) - disse fire har til sammen 166 sysselsatte.

Men poenget med en slik «Hafjell-i-navnet»- tilnærming er snarere å vise spredningen i type næring som relaterer seg til Hafjell, at det er en viktig underskog av foretak i «Hafjell-økosystemet», og slik har en forenklet «Hafjell-i-navnet»-analyse verdi som illustrasjon. dette.

Et søk i Brønnøysund-registeret med «Hafjell» i foretaksnavnet returnerer 73 aksjeselskap, 13 enkeltpersonforetak og en blanding av andre typer foretak, se Tabell 12.

Tabell 12: Foretak med «Hafjell» i navnet. Kilde: Foretaksregisteret, Brønnøysund.

Foretakstype	Sum Antall ansatte	Sum antall foretak
Aksjeselskap	574	73
Ansvarlig selskap med delt ansvar	0	1
Ansvarlig selskap med solidarisk ansvar	13	2
Eierseksjonssameie	0	10
Enkeltpersonforetak	0	13
Forening/lag/innretning	0	13
Totalsum	587	112

Det er noen store foretak som dominerer målt etter antall ansatte – og som i kraft av det også bidrar vesentlig til verdiskapingen. For foretak med mer enn 2 ansatte, fordeler foretakene seg på følgende næringsområder (Tabell 13):

Tabell 13: Foretak med Hafjell i foretaksnavnet og med mer enn to ansatte. Kilde: Foretaksregisteret, Brønnøysund.

Næringsgruppe (NACE, 2-siffer)	Sum antall	
	foretak	ansatte
Produksjon av nærings- og nytelsesmidler	1	7
Oppføring av bygninger	1	14
Spesialisert bygge- og anleggsvirksomhet	1	50
Handel med og reparasjon av motorvogner	1	5
Detaljhandel, unntatt med motorvogner	3	50
Landtransport og rørtransport	1	23
Overnattingsvirksomhet	3	124
Serveringsvirksomhet	3	64
Utleie- og leasingvirksomhet	2	27
Tjenester tilknyttet eiendomsdrift	1	18
Undervisning	1	34
Sports- og fritidsaktiviteter og drift av fornøyelsesetablissemeter	3	153
SUM	21	569

Hafjell som marked, og da også ettermarkedet, stimulerer også til en underskog av foretak som retter seg mot forskjellige sider av dette rekreasjonsmarkedet.

Nå finnes det ikke en definisjon av begrepet «underskog av foretak», men en slik underskog av mikroforetak ses ofte brukt som en indikator på innovasjonspotensial ((Hartmark Consulting, 2004; Kelliher et al., 2020; Kelly et al., 2020). Underskogen av mikroforetak (her definert som inntil 2 ansatte) som markerer interesse for Hafjell og teller 91 foretak med til sammen 10 ansatte, og er «beplantet» med foretak fra følgende næringsgrupper:

Tabell 14: Foretak med Hafjell i foretaksnavnet. Alle mikro-foretak med opplysninger om ansatte, definert som med 2 ansatte eller mindre. Kilde: Foretaksregisteret Brønnøysund.

Næringsgruppe (NACE, 2-siffer)	Sum antall	
	ansatte	foretak
Omsetning og drift av fast eiendom	1	18
Oppføring av bygninger	3	14
Sports- og fritidsaktiviteter og drift av fornøyelseetablissemeter	0	9
Aktiviteter i medlemsorganisasjoner	0	8
Uoppgitt	0	7
Tjenester tilknyttet eiendomsdrift	0	5
Lønnet arbeid i privat hushold.	0	4
Overnattingsvirksomhet	2	3
Produksjon av trelast, unntatt møbler	2	2
Handel med og reparasjon av motorvogner	0	2
Agentur, engoshandel	1	2
Infoteknologi-tjenester	0	2
Utleie- og leasingvirksomhet	0	2
Arrangørvirksomhet	0	2
Undervisning	0	2
Underholdning, kunstnerisk virksomhet	0	2
Detaljhandel, unntatt med motorvogner	0	1
Landtransport og rørtransport	0	1
Serveringsvirksomhet	0	1
Faglig, teknisk og vitenskapelig tjenesteyting	0	1
Vakttjeneste mv	0	1
Helsetjenester	1	1
Personlig tjenesteyting; annen	0	1
SUM	10	91

4.3.2 Næringspolitikk

Som tabellen viser er underskogen av foretak som er i næringsmiljøet i og rundt Hafjell mangfoldig i type aktivitet, om enn begrenset hva angår antall ansatte. Allikevel viser en slik underskog av foretak at en kommunal næringspolitikk for å utvikle en tilbudsside i den lokale økonomien i og rundt Hafjell-markedet, kan og bør ha en bred tilnærming.

5 POLITIKK FOR VERDISKAPING OG MOT VERDIKAPRING

Kommunen og regionen kan velje å ha ein meir eller mindre ambisiøs boligpolitikk, herunder og fritidsboligpolitikk, men også valet å ikkje ha ein slik politikk er og eit alternativ. Både har politiske konsekvensar.

Kommuneplanenens samfunnsdel skal synleggjera langsiktige utfordringar, mål og strategiar for lokalsamfunnet som heilskap og kommunen som organisasjon, medan arealdelen skal visa samanhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Dette inneber at kommunen og bør behandle fritidsbustadutvikling, på lik linje med anna utvikling av t.d. bustad- og næringsareal, friareal og infrastruktur. Alt dette med mål om å fremma berekraftig utvikling for kommunesamfunnet som heilskap. Så kommunar som vel å satse på fritidsboligutvikling, bør ha ein fritidsboligpolitikk.

Sentrale element i ein slik politikk kan mellom anna deles i desse hovudoverskriftene:

- Politikk for verdiskaping
- Politikk mot marknadssvikt og verdikaping
- Finansiering av fritidshuspolitikken

5.1 Politikk for verdiskaping

Verdiskaping er definert som lønn pluss profitt.

5.1.1 Arbeidskraft og kapital

Med utgangspunkt i denne definisjonen av verdiskaping har kommunen to viktige politikfelt

- Å skaffe arbeidskraft som buset seg i kommunen
- Å sikre at overskotet i bedriftene (profitten) blir i kommunane

Ingen av desse er enkle. Det er stor mangel på faglært arbeidskraft. Det er ikkje tvil om at å stille krav til at utbyggerar er lærling-bedrifter er eit viktig tiltak både på kort og lang sikt. Det kan sikre ein basis av arbeidskraft, men ikkje busetting. Fagarbeidarane må kunne få seg ein attraktiv bustad. Dette viser ein viktig samheng mellom fritidsboligpolitikken og den vanlege bustadpolitikken. Korleis kan fritidsbustadutvikling bidra til å utvikla meir attraktive bustader? Og korleis kan utvikling av ein grøn fritidsbustadstruktur vera med på å understøtta den tradisjonelle (raude) strukturen, herunder sentrumsutvikling?

Bruk av kommunale ressursar på fagarbeidarar er eit kjerneeksempel på offentleg sektors rolle for å ta vare på og å utvikle positive eksternalitetar. Det er to heilt ulike måtar å gjere den slags på. Den eine er å bruk av «tvang» for å få bedriftene til å ta inn lærlingar. Den andre å stimulere gjennom å gje bedriftene støtte. Da vil bedriftene gjere det av rein eigeninteresse (blir kalla å internalisere eksternalitetane).

Å sikre at profitt blir reinvestert i kommunen går både på eksterne og interne eigarar. Det er likevel jamt slik at interne eigarar reinvesterer meir enn eksterne.

Ei viktig side av dette er at med dominerande interne eigarar vil hovudkontoret vere lokalt. Hovudkontoret er basis for langsiktige strategiske avgjerder og har høgare utdanna og høgare løna arbeidskraft. All forskning på dette tilseier at det er avgjerande viktig å sikre hovudkontor-funksjonane. Like mykje erfaring viser at lett er det ikkje.

5.1.2 Verdikjede versus spesialisering

Modellen vår med mange aktørar viser at kommunar kan velje to ulike utviklingsstrategiar. Den eine som kanskje ser mest opplagt ut, er vertikal integrasjon – altså at mest heile eller mest mogleg av verdikjeda blir utvikla i regionen. Det er normalt også dette som gjev størst ringverknader. Likevel kan det vere ein god strategi å satse på spesialisering – å bli størst og best i eit ledd i verdikjeda. Desse strategiane treng heller ikkje å stå i motstrid til kvarandre. I Lillehammer-regionen har vi Gausdal Landhandleri som truleg er størst og best innan levering av bygningsmateriell i heile landet og vi har ein ferdighytteprodusent som tek mål av seg til å bli best i sin del av marknaden – i alle fall i Sør-Norge.

Kommunens og regionens rolle i verdikjedeutvikling er bevisst arbeid for å få nye etableringar der desse manglar i verdikjeda. Å bli best i eit ledd kan skje ved hjelp av ei nøkkelbedrift, men som politiske strategi er det risikofylt fordi det er sårbart. Vanlegvis krev slik spesialisering fleire, kanskje helst ein klynge av bedrifter. Kommunen kan altså ikkje vere redde for å stimulere til konkurranse.

5.1.3 Eksportstrategi

Det er sterke grunngevingar for å utvikle også tilbudssida (bedriftssida) til eksportbedrifter i den meining at dei ikkje er avhengig av at kommunen skal tilrettelegge nye tomteområde for ny fritidstidboligutbygging. Arealet som kan brukast er ein endeleg ressurs og utviklings- og vekstpotensialet er avgrensa sjølv om ein byggjer både tettare og i høgda. Det er verd å nemna at slik eksport frå ein region inneber mindre lokal verdiskaping i regionen det blir eksportert til.

Det er ikkje enkelt å drive politikk for eksportstrategiar, men vi veit ein del om kva som skal til for å lykkast:

- Bedrifter må vere vant med krevjande kundar og sterk konkurranse på heimebane for å kunne konkurrere på borteane.
- Eksport krev ofte sterk vekst og krav til kapital. Emisjonar for å sikre nok vekstkraft fører ofte til at lokale eigarar kjem i mindretal. Det som skulle vere ei lokalstyrt bedrift med hovudkontor kan bli ein fjernstyrt filial.

5.1.4 Primærmarknad og Ettermarknad

Det krevst ulike former for politikk for utvikling av primærmarknaden og sekundærmarknaden. Utviklinga har vore slik at det er større og større aktørar i primærmarknaden og mange fritidsboligkommunar har eit lokalt næringsliv som i all hovudsak berre er engasjert i infrastruktur og tomtetilrettelegging. Dei få «vinnarkommunane» er dei som kan utvikle verdikjede og/ eller eksportstrategiar for denne delen av marknaden. Derimot har alle kommunar ei større moglegheit til å utvikle ein politikk for sekundærmarknaden. Det er mindre bedrifter og gjerne snekkarlag som har interesse av det vi kallar byggbetinga investeringar. Slike finn vi i alle kommunar og det kan vere ein viktig strategi å legge til rette for slike.

Mest interessant for alle kommunar med fjelldestinasjonar er korleis kommunen skal utvikle politikk for det forbruket fritidshusbrukarane har. Det kanskje aller viktigaste er om kjøp av varer og tenester skal skje på (fjell)destinasjonen eller nede i bygda/ byen – sjå og Figur 10 (side 28) for ein illustrasjon av dette i Hafjell. I praksis er dette spørsmålet om det skal regulerast for butikkar og andre tenesteytande bedrifter i fjellet. På den eine sida er det lokale verdiskapingsbidraget (profittandelen av verdiskapinga – ref. side 12) ofte lite innanfor varehandel, men på den andre sida kan forbruket til fritidsbustadbrukarane bidra til å gi eit betra og breiare tilbod av varer og tenester for heile lokalsamfunnet, noko som kan auka bostedsattraktiviteten. Gjennom planverket kan kommunen styre lokalisering av næringsareal og såleis bidra at varehandel som og skal betjene fritidsboligutviklinga blir ein integrert del av samfunnsutviklinga.

På eitt viktig felt blir primærmarknaden og ettermarknaden knytt saman. Det er gjennom størrelsen på tomter og utnyttingsgrad av tomta. Primærmarknaden gjev høgst inntekter og høg verdiskaping når tomtene er små og ligg tett eller med «høgbygg». Men dette reduserer ettermarknaden sterkt – sjå Figur 14 og Figur 15 (side 36), og ein større del av verdiskapinga tilfall gjerne dei store utbyggingsaktørane. Tomter som i utgangspunktet har låg utnyttingsgrad, opnar for tilbygg, anneks osv. Dette gjev stabil sysselsetting på lang sikt og større sikkerheit for at arbeidet og verdiskapinga blir lokal. Men på den annen side utløser dette en drøfting knytt til arealbruk /avtrykk. Med store tomter vil same tal hytter krevje større areal – se og drøftinga side 36.

Regional spesialisering og mangfald

Det som er god politikk for ein kommune, treng ikkje vere det for ein annan. Det vil mellom anna vere avhengig av kvar kommunen ligg og kvar kommunen står.

Lillehammer er ein bykommune spesialisert på handel-, tenester og kultur som også er viktig for innbyggjarar og fritidsboligbrukarane i omkringliggende kommunar. Lillehammer har det klart største potensialet til å vidareutvikle slike byfunksjonar. Fleire av dei kommunane som år etter år rangerast som dei fremste kulturkommunane i landet, har utvikla kulturtilbodet med fritidsboligbrukarane som ein heilt nødvendig og viktig del av kundegrunnlaget (Røros og Ål er alltid på topp 5 og dei er store fritidsboligkommunane). Dette kan også fremme bustadsattraktiviten til Lillehammer og omkringliggende kommunar. Lillehammer kan aldri bli ein stor fritidsboligkommune i høve til sitt eige folketal med arealressursar som er viktige som rekreasjonsområde for folket i byen.

Øyer er også ein del av bo- og arbeidsregionen til Lillehammer og treng ikkje storsatsing på fritidsboligutbygging for å redde utviklinga i kommunen. Men ein fritidsboligpolitikk er altså ikkje avhengig berre av kvar kommunen ligg (er lokalisert), men også kvar kommunen står. Og Øyer står i ein situasjon der kommunen må «ordne kø» til utbyggingsareal som trass alt er knappe. Kommunen treng ein medveten politikk nettopp på dette feltet. Men kommunen står også i den situasjon at det er eit sterkt næringsliv som er spesialisert på fritidshus. Kommunen må derfor bestemme seg for om dei vil ha ein politikk på dei felte vi alt har skissert: bosetting og eigarskap, verdikjeder, spesialisering og eksport.

Gausdal skil seg ut i denne regionen¹². På den eine sida er delar av kommunen klart innafor Lillehammer som bo- og arbeidsmarknadsregion. Kommunen er stor og det er delar av kommunen som har nedgang i folketalet, og som derfor har den typiske utkantkommunen sine behov for fritidsinnbyggjarar som kan kompensere for denne folketalsnedgangen spesielt gjennom kjøp av varer og tenester¹². Gausdal treng derfor ein fritidsboligpolitikk som er differensiert mellom ulike «regionar» internt i kommunen. Det gjeld sjølvstendig for Skei, men også for delar av kommunen der fritidsboliger i mindre klynger eller jamvel meir frittstående kan vere eit viktig element for å halde grenda oppegående. Dette gjeld også dei to andre kommunane, men i mindre grad.

Felles for alle dei tre kommunane er at dei bør utvekle ein aktiv politikk for dei bustadene som nyttas som fritidsboligar og som er del av den vanlege bustadmassen. Vi viser i denne analysen omfanget av slike hus og leilegheiter i Lillehammer som er eigd av folk med bustadadresse i kommunar utanfor Lillehammer-regionen – sjå side 39, Sekundærboliger. Så lenge kommunane ikkje har ein politikk for buplikt, er det viktig å ha eit aktivt forhold til slike fritidsboliger som er integrert i den vanlege boligmassa. Tidlegare granskingar viser at denne typen fritidsboligeigarar blir meir integrerte i by og bygd livet, legg att meir pengar og har større sannsynlegheit for å bli permanent busett.

5.1.5 Offentleg sektor som verdiskapar og fordelar

Vi har vist behovet for kommunal politikk overfor fritidsboligsektoren (privat sektor) på ei rekke felt, men kommunen er sjølv ein del av verdiskapinga og må ha ein medveten politikk for eigne ansvarsområde.

Det er kommune som gjev auka verdi til eit areal og det er avgjerande å ha normer og spelereglar for korleis dette skal skje. Men kommunen er også det mest permanente og som får både positive og negativa langsiktige konsekvensar av auka fritidsboligutbygging med omsyn til sin eigen «produksjon». I Lillehammer-regionen er det både døme på at kapasitetsgrenser blir nådd for tilgang til vatn med store grep, kostnader og inngrep som resultat (Skei) og det er eit fellesproblem for alle kommunane som eigarar av Glør å bli kvitt kloakk og avfall.

¹² Gausdal er den av dei tre kommunane som har hatt folketalsnedgang, Øyer og Lillehammer vekst. Alle tre kommunane har grendelag med folketalsnedgang, og på grendelagsnivå kan fritidsboliger og være ein vekst- eller kompensasjonsstrategi.

Utviklinga gir og langsiktige konsekvensar, men kommunane er ikkje alltid like gode på langsiktige konsekvensanalysar noko som også har å gjere med politikarar som er valt for fire år og skal løyse utfordringar i det tidsperspektivet.

Eit døme her er spørsmålet om «ei gåve er ei gåve». Utvikling av vann og avløp i fritidsboligområda finansieres privat¹³. Det vanlege (til dømes i Hafjell) er nå at utbyggjar baker investeringskostnadene til denne type infrastruktur inn i fritidsboligprisen, og at kommunen uten vederlag tek over driftsansvaret¹⁴ og fakturerer brukarane etter sjølvkost. I mange fritidsboligkommunar veks vann og avløpssystemet til fritidsboligane langt sterkare enn folketalet. Dersom kommunen ikkje set av pengar frå årlege avgifter til investeringar den dagen det gamle nettet må skiftast ut, kan det bli altfor krevjande – se og drøfting av Sivil infrastruktur, side 33.

Sist og ikkje minst. Dersom talet på fritidsboligbrukarar veks sterkt – og vi i tillegg veit at også denne delen av folket blir eldre, set det sterke krav til kommunens levering av helse- og sosialtenester på dei felta der dette er fritidsboligkommunen sitt ansvar.

Aktuelle fritidsboligkommunar burde sjølve kartlegge dette feltet og arbeide opp kommunal politikk, strategiar og handlingsplanar.

5.2 Politikk mot marknadssvikt

I den analytiske delen presenterte vi desse formene for marknadssvikt.

- Monopol
- Eksternalitetar
- Fellesgode
- Asymmetrisk informasjon

I litteraturen har alle desse «sin politikk». Det mest vanlege er at nasjonalstaten er den politiske aktøren. Her prøver vi å tillempe dette til kva som kan vere eit politisk handlingsrom for kommunen, eventuelt regionen.

5.2.1 Monopol-politikk

Når eit areal blir øymerka til fritidsboligutbygging og/eller alpinbakke, vil det oppstå det som blir kalla eit lokalt/ regionalt monopol. Dei som eig arealet vil kunne oppnå superprofitt i høve til dei som er «utanfor».

Politiske tiltak som bør vurderast, er:

- Arealpolitikk: at det også blir lagt ut andre attraktive areal i kommunen/ regionen som reduserer monopolprofitten. Den samla verdiskapinga vil auke og fordelinga vil bli betre.
 - Døme: Ei punktutbygging Nordsæter vil gje konkurranse med Hafjell for hytteeigarar som er langrenns-entusiastar. Den samla verdiskapinga vil gå opp,

¹³ I motsetning til utvikling av teknisk infrastruktur i boligområder kor kommunen finansierer etter sjølvkost.

¹⁴ I nokre døme tar kommunen over drift og vedlikehald av heile anlegget, i andre berre sjølve drifta mens eigarskap og vedlikehald framleis er fritidsboligområda sitt ansvar.

men med ei anna fordeling mellom Lillehammer og Øyer – og tilsvarande eigarar av areala.

- Uansett vil det oppstå ein monopolgevinst ved regulering for fritidsboligformål. Politikk for å fordele denne gevinsten kan vere:
 - Grunneiersamarbeid: At også grunneigarane som held friareala, får sin del av gevinsten (repartisasjonsproblemet).
 - Delt verdiskaping: At ein annan del av gevinsten går til befolkninga som tilbakebetaling for til dømes tap av allemannsrett og arealtap. Dette må vurderast «sak for sak».
 - Utbyggingsavtaler: Sikre at utbyggere bidrar til infrastruktur (teknisk og funksjonell)
- Det kan vere mange slike eksempel på imperfekt konkurranse knytt til fritidsbolig- og fritidsboligdestinasjonar der lokalpolitikken bør vere årvåken. Eksempel på dette er:
 - Alt som har med heis- og alpinanlegg å gjere. Samfunnsøkonomisk er det ikkje tvil om at samla verdiskapinga blir størst ved veldig låge heisprisar. Også andre aktørar på er tent med at flest mogleg kjem til destinasjonen for å kunne stå på ski. Det aukar verdien på fritidsboliger, omsetninga i skiutleige osv.

5.2.2 Politikk og eksternalitetar

Nest etter monopol gjev eksternalitetar den sterkaste grunngjevinga for ein verdiskapande politikk mot marknadssvikt. Grunnen er altså at eksterne verknader ikkje viser seg i aktørane rekneskap og derfor ikkje vil ta omsyn til verknadane. Lokalt er det kommunen som kan gjere noko.

Politikkens oppgåve blir da å stimulere positive eksternalitetar og redusere negative. Dilemmaet også her vil vere at det stundom er slik at dei eksternalitetane som er positive for enkelte er negative for andre. Derfor er politikken på feltet vanskeleg, men det er også derfor politikken er så viktig – spesielt dersom svake aktørar er ramma av dei negative eksternalitetane.

- Vi kan følgje opp eksempelet med prising av heiskort og analysere dette i lys av læra om eksternalitetar.
- Det er altså positive eksternalitetar med kvar ny kunde «i heisen» fordi det blir verdistiging på hytter, bedrifter som sel andre varer og tenester osv. Prisen på heiskort bør derfor ned for å få fleire kundar.
 - Spørsmålet: finst det politikk for å få dette til?
 - Svaret er truleg at det er vanskeleg, men til dømes dette kan prøvast:
 - Kommunen kan stille eit gjensidig krav til fritidsutbyggjarar/ fritidsboligeigarar: At dei betaler delar av verdistiginga av tomte/ fritidsboligen mot at heiseigaren set ned prisen på heiskortet.
 - Kommunen kan bruk egne avgifts- og skatteinntekter til å få ned prisen på heiskortet.

- Andre og betre forslag finst kanskje – mellom anna betre kunnskap om optimal prising av heiskort ol (Haugom et al., 2021).?Det er også andre positive eksternalitetar i alpinbakken enn at prisar og omsetning aukar hos andre aktørar.
 - Det er ein positiv helsegevinst ved å stå på ski dersom alternativet er fysisk passivitet.
 - Det kan byggast sosiale band i bakken, på kafeen og på «afterski».
 - Det kan jamvel utviklast og spreiaast kunnskap mellom dei som står bakken og eigarane av bakken.
- Men det er også negative eksternalitetar
 - Det tette miljøet i kafeen ved botn av heisen og på afterski-arrangement er smittespreiingsmiljø. Det var ikkje tilfeldig at koronaen kom til Norge frå alpinistar i Østerrike.

Det oppstår skader i bakken som lastar kommunalt sjukestell og sjukehusa (se påfølgende Tabell 15, og tekst).

Eksempel på negative eksternaliteter

Ulykker og pleie som kan føres tilbake til brukere av fritidsboliger er et eksempel på negativ eksternalitet (Blumenthal et al., 2020; Ellingsen et al., 2010). Nå foreligger ikke tallmateriale som kun omfatter fritidsboligbrukere utsatt for ulykker mens de er på fritidsboligen. Det nærmeste er tall fra Sykehuset Innlandet, Lillehammer, for ulykker knyttet til idrett, sport og trening i fritid.

Ulykker knyttet til aktiviteter som idrett, sport og trening i fritid utgjør ¼-del av personskadene i det materialet som er grunnlaget for Tabell 15. Av disse igjen utgjør ulykkeskategorier hvor alpinanlegg er sentralt (men ikke utelukkende, og fordelingen er ikke kjent) skadested i underkant av ¾-deler.

Det understrekes at tallene må brukes med forbehold ettersom tallgrunnlaget ikke er komplett for personskadene som er kommet til sykehuset, og skadested og aktivitet kan også ha feilføringer eller mangle. Men dette er samtidig det som er tilgjengelig.

Tabell 15: Sykehuset Innlandet, Lillehammer har et system for registrering av skader, men systemet er ikke komplett. Ikke alle skadene er registret, og ikke alle med rett skadested og aktivitet ved skadetidspunkt Kilde: Sykehuset Innlandet, Lillehammer

Skadetype, og skadested/-aktivitet	Antall
Samlet antall ulykker med personskade	1833
Herav sum antall ulykker knyttet til aktiviteter som idrett, sport og trening i fritid	450
- Herav antall med skadested i idrettsanlegg, herunder slalåmbakke, lysløype.	226
- Herav planlagt eller systematisert fysisk aktivitet, ..., som slalåmkjøring, fotballtrening.	91
Andel som kan knyttes til fritidsaktivitet idrett, sport, trening, fysisk aktivitet	Om lag 1/3

Hva er så en rimelig konklusjon å trekke? For denne regionen, med flere alpindestinasjoner i nedslagsfeltet for sykehuset, er det rimelig å anta at personskader i disse anleggene utgjør en vesentlig andel av personskader ved ulykker som sykehusets behandler. Dette

understøttes av at skadeomfanget er omtrent det dobbelte i kvartal 1 i forhold til kvartal 3, og tre ganger skadeomfanget i kvartal 4.

5.2.3 Fellesgode-politikk

Fellesgode (Jakobsen & Kildal Iversen, 2019) er noko som fritidsboligkommunen og fritidsboligdestinasjonen treng, men som er vanskeleg eller umogleg å skaffe fram gjennom vanleg forretningsdrift. Det grunnleggande problemet er at det er umogleg eller for dyrt og travaleg å sette ein pris på produktet for så å få inn pengane. Problemet med å krevje inn pengane kan enten vere at det er vanskeleg å identifisere kundane eller at det kostar meir å organisere betalinga enn billettprisen (i fagspråket: at transaksjonskostnadane er for høge).

Slike fellesgode som er spesielt viktige for reiselivsnæringa generelt, og fritidsboligdestinasjonar spesielt, er:

- Skiløyper (bygging, vedlikehald og merking)
- Stiar for turgåing (bygging, vedlikehald og merking)
- Visse typer bil- og sykkelveggar (bygging, vedlikehald og merking)
- Kulturlandskap
- Frisk luft og støyfrie soner
- Urørt natur

Slike fellesgode må finansierast med kapital som ikkje krev direkte avkastning på investeringa, normalt finansiert gjennom skattar, avgifter og offentlege reguleringar, men unntaksvis også gjennom investorar som ser seg tent med å bygge ut eller vedlikehalde godet.

- *Skiløyper og stiar for turgåing:* Her er det truleg teknisk mogleg etter kvart å ta betalt av brukarane utan at transaksjonskostnadene blir for høge, men allemannsretten gjer det ulovleg. Inntrykket er at det etter kvart har utvikla seg mange grep for å finansiere dette fellesgodet. Vi har ikkje oversikt over alle, men kommunane bør leite opp informasjon frå andre for å få idear og kunnskap. Her er nokre døme på korleis ulike destinasjonar finansierer slike gode:
 - I nye fritidsboligområder bør fritidsboligeigar forpliktast til å vere medlem i ei velforeining, og gjennom kontingenten bidrag til vedlikehald av veg, skiløyper, merking og rydding av turstigar osv. Dette forutsett at det finnes en organisering som kan gjennomføre ein slik ordning. Her må kommunane være vakne når fritidsboligområda utviklast, og krevje at utbyggjar bidreg til å etablere egnande institusjonar for drift. Kommunen har ein viktig oppgåve i å hindra at enkelte aktørar får utvikle område utan å gje bidrag til drift av nødvendig infrastruktur, enten teknisk infrastruktur eller det ein kan kalle funksjonell infrastruktur (stiar, løyper etc).
- *Bil- og sykkelveggar:* Vegbetaling blir meir og meir vanleg på grunn av at transaksjonskostnadene har gått så sterkt ned samanlikna med bemanning av bomstasjonar som var vanleg berre frå nokre år sidan. Det er nå forslag nasjonalt om generell vegprising uansett kvar ein kjøyrer, men status nå er at vegane i

fritidsboligdestinasjonen ofte er private og gjerne bompengefinansiert, medan vegane fram til destinasjonen tidvis er overtatt av det offentlige. Vegane i områda blir bygd ut av feltutbyggaren og fritidsboligeigarane må overta drift og vedlikehald vanlegvis organisert gjennom velforeininga.

- Det er mange modellar å lære av med omsyn til finansiering av bilvegar, men mange eksempel på at gang- og sykkelvegar ikkje blir bygd ut i fritidsdestinasjonar. Dette er eit paradoks – ein reiser ikkje til fritidsboligen primært for å kjøpe bil når ein er der.
- *Kulturlandskap*: Natur- og kulturlandskap er eksempel på ekte fellesgode. Dei er definert av at fleire brukarar ikkje fortrengjer andre brukarar, men at det er umogleg å prissette og ta betaling for tilgang til produktet. Naturlandskapet må vernast, kulturlandskapet må vedlikehaldast og utviklast av heilt andre aktørar enn dei som byggjer ut fritidsdestinasjonen. I norsk tradisjon og estetikk er det landbrukets kulturlandskap som blir sett på som vakkert, opne område, sæterstular som blir hausta, bugnande åkrar osv (Bryn et al., 2013; Haanshuus, 2014). Det er dette kulturlandskapet som ofte gjer at fritidsboligane får høg pris, og ligg bak erfaringsbaserte observasjonar: Lokalisering, tomte med utsikt betyr mest for prisen (Arnesen et al., 2020). Fritidsboligen minst. Derfor betaler dei rike millionar for ei gammal hytte som er godt lokalisert, riv ho og byggjer nytt på tomte. Enda meir attraktiv blir fritidsboligen dersom kulturlandskapet er tilgjengeleg også på veg til fritidsboligen, altså at tog eller bil ikkje går gjennom «tunellar» av kratt og attvoksne vegkantar – men gjev utsikt til vatn og åkrar.
 - Den delen av kulturlandskapet som vi har skildra her er like viktig også for alle andre enn fritidsboligbrukarane og er eit problem som må løysast på samfunnsnivå. Men også fritidsboligdestinasjonen er eit kulturlandskap. Fritidsboligdestinasjonar som stadig blir fortetta og / eller utvida endrar utsikta frå landbrukets og naturens kulturlandskap til nye fritidsboligar som dominerande utsikt. Det er på dette nivået fellesgodet må sikrast, normalt gjennom kommunens arealplanlegging, reguleringsbestemmeringar inklusive.¹⁵

5.2.4 Politikk for lik informasjon

Asymmetrisk informasjon er eit politikkområde som på den eine sida er lite påakta, men som kommunal forvaltning har lovheimla grunnlag for å handtere. Vedtak skal vere offentleg tilgjengelege, planar skal leggast ut på høyring osv.

Det er likevel mange døme på at dette ikkje er nok. Det er også mange som blir kjent med vedtak under oppsegling og plandokument under arbeid allereie medan dette er interne arbeidsdokument. Det er døme på grunneigarar og utbyggarar som sit i politiske og

¹⁵ Kampen om utsikta er eit klassisk døme på ein viktig eksternalitet, ikkje minst i fritidsboligsamanheng (Arnesen et al., 2020). Dei som bygger ut vil til kvar tid gje nye fritidsboliger utsikt ikkje skjeldan på ulempe for dei gamle som mister utsikt og verdi. Dei som er aktørar har ikkje eigeninteresser i å ivareta dei etablertes eigeninteresse. Nokre døme gjennom åra på kva vi snakkar om: Edvardsen, 2017; Gjensidige Forsikring, 2022; Marschhäuser, 2013.

administrative kommunale organ og meir eller mindre rettvist blir skulda for å ivareta eigeninteresser.

Nokre døme på forhold som bør takas i betraktning for å sikre symmetrisk informasjon – ikkje minst til fordel for lokale aktørar som ikkje er gjengangare:

- Dette er truleg eit politikkområde som er særst viktig dersom fritidsboligutbygging på lang sikt skal ha lokal legitimitet i ein kommune.
- Det må være stor grad av forutsigbarheit i saksbehandling av slike saker og dessutan at likebehandling må være et ufråvikeleg krav (Strand, 2010).
- Ein arbeidsmåte kan vere at kommunen gjer analysar av kven som har spesielt interesse av informasjon og til dømes bli utsett for verdikaping (sjå side 12) ved mangel på informasjon. Kommunen kan altså ta ei proaktiv rolle i tillegg til den regelorienterte.
- Pandemien kan her ha ein positiv effekt, ved at fleire kommunar tok i bruk digitale varslingsstenester for å gi ut informasjon. Dette kan og brukast til dømes ved oppstart av planprosessar og slik sikre at fleire aktørar tidleg får varsel om det som skjer. Dette kan føra til betre og breiare involvering.

5.2.5 Alternativ: Det patriarkalske monopolet?

Vi har vurdert grader av monopol (imperfekt konkurranse) som ein type marknadssvikt for marknadssvikt i seg sjølv.

Det paradoksale, og kanskje det praktiske problemet, er at monopol kan redusere eller fjerne problemet med andre typar marknadssvikt som eksternalitetar og produksjon av fellesgode. Det er nemleg slik at dersom det er same eigar av alt i ein destinasjon, vil denne eigaren ta omsyn både til det som er negative og positive eksternalitetar innafor destinasjonen. Eksternalitetane internt i destinasjonen blir rett og slett borte gjennom å bli internalisert, altså blir dei ein del av rekneskapen.

Tilsvarende gjeld for ein del fellesgode. Destinasjonseigaren vil sjølv sjå at verdien av heile destinasjonen vil stige dersom også viktige fellesgode blir bygd ut. Monopolisten vil derfor finansiere fellesgodet sjølv om det isolert sett ikkje er lønnsomt. Stundom er det kombinasjonen av positive eksternalitetar og fellesgode som gjer monopolisten til ein aktør som også reduserer eller fjernar marknadssvikten.

Vi kan ta utbygginga av gondolbanen i Hafjell som eit døme. Gondolbane er teknisk-økonomisk å samanlikne med heisen. Aktørane i Hafjell har innsett at det er umogleg å finansiere gondolen med billettinntekter («Gondolkort»), men gondolen gjev så høg prisstiging på tomter/fritidsboliger at utbyggaren av området frivillig gjev driftstilskot til gondolen. Dei positive eksternalitetane gjer altså at store aktørar ser seg tent med å finansiere eit tiltak som elles måtte finansierast gjennom skattar og avgifter. Eksternalitetane blir internalisert gjennom at det er store aktørar som er utbyggjarar. Med mange små aktørar ville dette vere vanskeleg å få til. Dette er eit positivt eksempel som også viser at det ikkje er naudsynt med eit reint monopol. To, tre store aktørar som samarbeider i staden for å konkurrere kan vere tilstrekkeleg for å få produksjon av slike fellesgode.

Samarbeid om fellesgode som løype og sti mellom grunneigarar i Ringsakerfjellet er et anna døme her (Hagen & Arnesen, 2016).

Tilsvarande ser hytteutbyggerane seg ikkje berre tent med god intertransport som gondol, men også tilgang til heis/ alpinbakke og langrennsspor fra fritidsboligene. Alpinanlegget er der og gir gevinstar utan å betale for det. Skiløypene inn- og ut av hyttene investerer dei i på eigen hand.

Oppsummert: på dette feltet har kommunen eit dilemma. Skal kommunens politikk vere å legge til rette for flest mogleg små utbyggerar for å unngå monopolprofittar og anna marknadsmakt, eller godta få og store aktørar for internalisere ekstenalitetane?

5.3 Finansiering av politikken

Kommunal politikk for å fremje verdiskaping for heile kommunesamfunnet kostar og må finansierast. Reiselivsnæringa er, nesten per definisjon, internasjonal og vi kan starte med å sjå kva som er vanlege finansieringsformer utanskjers. Da finn vi to dominerande finansieringsformer:

- Eigedomsskatt
- Kurtakst

Eigedomsskatt er ei langt viktigare skatteform i mange andre land enn i Norge. Alle tre kommunane i Lillehammer-regionen har denne skatten og vi skal kort drøfte bruk av denne til å finansiere reiselivspolitikken.

Kurtakst er internasjonalt ein lokal skatt forma ut slik at alle som sel varer og tenester til turistar må plusse på nokre prosentar på rekninga som går til å finansiere reiselivspolitikken. Slik skatt er det ikkje lov å bruke i Norge, men den kan kome. Senterpartiet har i programmet sitt at skatteforma bør vurderast. Vi skal derfor kort drøfte kurtakst som framtidig politikk sjølv om skatteforma nå ikkje kan brukast. Alternativet til kurtakst i Norge er ei frivillig ordning der næringslivsaktørar betaler inn til ei felles kasse. Det vanlege er at dei betaler eit beløp som varierer med omsetning på same måte som også kurtakst-skattlegging.

5.3.1 Eigedomsskatt

All skatt- og avgiftslegging har mange verknader i tillegg til drive inn pengar til kommunal politikk. Knytt til fritidsboligpolitikk er desse verknadane viktigast:

- dersom alt anna er likt mellom ein fritidsbolig med og utan eigedomsskatt vil fritidsboligen som er pålagt eigedomsskatt gå ned i pris.
- det blir altså billegare å kjøpe fritidsboligen. Det er fordi det blir dyrere å bruke han.

Desse to effektane er det verd å stoppe opp ved fordi dei er interessante kvar for seg, men også saman. Eigedomsskatt gjer fritidsboligen billegare å kjøpe. Derfor blir det lettare å kome inn som eigar av fritidsboligar. Inngangsterskelen kan da bli lågare¹⁶.

Men eigedomsskatt gjer det dyrare å bruke fritidsboligen. Når eigedomsskatt kjem i tillegg til andre faste kostnader som kommunale avgifter (vatn og kloakk) og minimumsoppvarming og kapitalkostnader (rente på lån) skal fritidsboligen brukast mykje før kvar overnatting blir billegare enn til dømes hotell. Innføring av eigedomsskatt vil derfor kunne føre til at fleire vil leige ut fritidsboligen for å få ned eigen døgnpris. At utleige fører til lågare døgnpris gjeld både fattig og rik dersom dei er økonomisk «rasjonelle aktørar», men unge og fattige fritidsboligkjøparar kan ha utleige som ein del av reknestykket ved kjøp.

- Altså: eigedomsskatt har dobbel verknad. Skatten gjev inntekter til å drive fritidsboligpolitikk, men gjer det samstundes mindre nødvendig å stille krav om «varme senger» (i denne samanheng senger i kommersielle overnattingsbedrifter) for å få lov til å bygge. Krav om varme senger vil også presse prisen på fritidsboligen ned først og fremst fordi det er mange som ikkje vil kjøpe med slike bindingar. Det blir færre på visning og mindre budkamp.

Eigedomsskatt har også ein rekke andre konsekvensar. Skatten påverkar både byggeprosess og bygningsform. I Norge er takhøgda avgjerande for om arealet blir rekna inn i grunnlaget for eigedomsskatt noko som ikkje minst har påverka fritidsbygginga.

Eigedomsskatt har som all anna skatt fordelingsverknader. Det vanlege har vore å ha minstefrådrag fordi det er sosialt utjamnande. I fritidsboligkommunar der prisen på fritidsboligar er høgare enn for einestadar, fører minstefrådrag også til at innbyggjarane betaler relativt mindre enn fritidsboligeigarane. Også botnfrådrag har utilsikta sideverknadar gjennom skattetilpassing: hus kan bli delt opp i mindre eigarseksjonar for å få mange minstefrådrag.

Eigedomsskatt har også fordelingsverknader i bruken av skatteinntektene. Dei er ikkje formelt øyremerka, men vi ser at fritidsboligeigarane gjennom velforeiningane ofte krev at dei skal få glede av desse pengane til dømes ved at kommunen er med og finansierer løypekjøring.

- Oppsummert. Spesielt store fritidsboligkommunar bør gjennomgå praktiseringa av eigedomsskatt for å vurdere dei samla verknadane for samfunnsutviklinga.

5.3.2 Frivillig og tvungen kurtakst

I ein kommune med mange tilreisande, turistar og deltidsbuande (som fritidsbolighushald er) er det mange kundar ved mange kasseapparat i kommunen. Dei gjev økonomiske ringverknader og både positive og negative eksternalitetar. Kurtakst gjer at dei som får

¹⁶ ... kan bli lågare: Alt anna konstant vil prisen auke når etterspurnaden aukar. Men det er ikkje vanleg å rekne med at eigedomsskatt tiltrekkjer seg fleire kjøparar, men med lågare inngangsterskel vil det tiltrekkje seg andre kjøparar.

positive ringverknader betaler litt tilbake som så kan brukast til å bygge ut fellesgode og kompensere for negative eksternalitetar.

Så lenge det ikkje er lov å innføre ein slik obligatorisk skatt i Norge, er alternativet å gjere ein slik skatt frivillig. Logikken blir at alle som skulle ha betalt kurtakst i staden blir med og betaler tilsvarande gjennom ei frivillig betalingsordning.

I Hemsedal som har mange likskapar med Øyer, har dei ei slik frivillig kurtakst-ordning. Dette blir organisert gjennom Hemsedal turisttrafikklag¹⁷ og det kjem årleg inn store beløp som blir brukt til å finansiere fellesgode som intern transport osv. Nesten alle er med sjølv om det er frivillig.

Også kurtakst, frivillig eller obligatorisk, har fordelingsverknader. La oss ta det frivillige systemet der dei næringsdrivande betaler ein prosentdel av omsettinga som døme. Den næringsdrivande kan legge på prisen for å betale avgifta, men vil normalt kunne velte berre ein del over på kunden. Avgifta vil altså bli delt mellom den næringsdrivande og kundane. Dette gjer at også innbyggerane i kommunen må betale ein del av denne avgifta som i utgangspunktet skulle vere ei turistavgift. Det er ikkje kommunen, men dei næringsdrivande som prioriterer og fordeler pengane som kjem inn.

Kvifor blir det da likevel støtte til ei slik avgift i Hemsedal? Og kvifor er ikkje dette innført i desse tre kommunane? Det vi veit frå Hemsedal er at den aller største aktøren, SkiStar, er tilhengar av systemet og betaler inn suverent mest av alle. At SkiStar er med gjer at det blir ei stor belastning for andre å ikkje vere med. SkiStar har marknadsmakt på alle vis. I tillegg straffar det seg å ikkje vere med. Dei som ikkje er med, får heller ikkje namn og firmaadresser på heimesidene, i brosjyrar osv.

Ein annan grunn til at dette let seg gjennomføre i Hemsedal, er at handelen der i liten grad er i konkurranse med nabokommunar utan slik «avgift». Derfor blir det lettare å velte avgifta over i prisane. I så fall er det innbyggerane (heltid og deltid) som må vere med og betale i full mon, men dei har ikkje stemmerett i og med at dette er ei frivillig ordning som næringslivet sjølve bestemmer og administrerer.

- Kommunane i regionen bør utfordre næringslivet på kva som kan oppnåast av fellesgode til dømes i form av kollektivtransport gjennom slik frivillig kurtakst. Her i regionen er det sterke argument for at ei slik frivillig ordning burde gjelde alle desse tre kommunane – og kanskje heile regionen som Visit Lillehammer er organisasjon for (Medlemmane der betaler etter omsetning, men berre små beløp samanlikna med Hemsedal).

¹⁷ Hemsedal Turisttrafikklag (HTTL) er Hemsedal sitt destinasjonsselskap. HTTL ble etablert i 1939, og er et andelslag med over 280 medlemmer. HTTL sine hovudoppgåver er overordna markedsføring og merkevarebygging av Hemsedal som reisemål, alle sommerkampanjer, vertskap, koordinering av aktivitetar, en del produktutvikling, fellesgodetiltak som skibussen, transferbusser og langrennsløyper, næringspolitikk, medlemservice, kompetanseheving, samt turistinformasjon.

6 TIL DEBATTEN OM «HYTTEPOLITIKK»

Rapporten viser omfang og utvikling for fritidsboliger i regionen supplert med analysar av kva for mekanismar som sikrar, eventuelt hindrar, vidare utvikling.

Ein politikk for fritidsboligutvikling er med veksten i tal og standard på fritidsboliger vorte eit høgst aktuelt tema. Men om "hyttepolitikk" er eit etterspurt politikkområde, så er det samtidig eit forbausande lite utvikla politikkområde. Det gjeld ikkje minst "hyttepolitikk" som eit lokalpolitisk tema. Det hastar med ein ny hyttepolitikk, er eit krav frå politikarar (til dømes: Christensen, 2019; Velure, 2021), same høres frå fleire forskarhold (til dømes: Overvag, 2020; Xue, 2020), frå media, frå forskjellige næringar som er aktive i utmarka og så vidare (til dømes: Randen, 2021). Den foreliggende analysen er meint som ein inngang til ei slik politikkutvikling, og vårt anleggande her er først og fremst kva lokalpolitikarar kan gjera for å sikra lokale interesser i denne utviklinga.

Det er òg oppfatninga vår at tida er ikkje berre moden, men overmoden for ein politikk for fritidsboligutviklinga, og då ikkje minst i dei kommunane som er mest rørte.

Vår oppgåve har ikkje vore å kome med tilrådingar eller prioriteringar, men å gi oppdragsgjevar omgrep og eit grunnlag for å føre ein faktabasert fritidsboligpolitikk.

I denne oppsummeringa vil vi supplere rapporten med nokre perspektiv som det ikkje har vore plass til innfor oppdraget, men som kan vere viktig å ha med seg når regionen skal rette blikket framover.

6.1 Den samla verdiskapinga

Vi har dokumentert verdiskapinga utløyst av fritidsbolig. Både i Øyer og Gausdal har det truleg vore ein av dei viktige vekstimpulsane dei siste 20-30 åra.

Det er ikkje først og fremst omfanget av utbygginga som har gjort at dette har vore ein dominerande vekstimpuls, men måten næringsverksemda har utvikla seg på.

Primærmarknaden for fritidshus har i denne perioden utvikla seg frå enkeltbygg bygd på staden og i stor grad med lokal arbeidskraft og lokale byggematerialar til masseproduserte ferdighytter som like godt kan vere produsert i eit lågkostnadsland som i Lillehammer-regionen. Her har Lillehammer-regionen kome godt ut fordi importen av ferdigproduserte bygg har vore relativt liten og fordi det er utvikla bedrifter som er store, og veks, også utanfor regionen. Verdiskapinga i bedriftene her kan halde fram sjølv om til dømes Hafjell og Skei får sterk reduksjon i veksten.

Det er eit viktig spørsmål om fritidsbolig blir like viktig dei neste 20-30 åra og ikkje minst: om fritidsbolig blir viktig på same måten. Dei siste 50 år har talet på fritidsboliger auka jamt og trutt med rundt 2500 til 3000 i året i fjellområdet. Det er ikkje gitt at den utviklinga vil fortsetja like uavbrote, men det er og mogleg at den gjer det. Men om det eine eller det andre skjer, så er det allereie bygd opp ein betydeleg bustadstruktur i form av dei moderne

fritidsboligene - og bruken og tydinga av desse for mange lokalsamfunn blir vedvarande. Vi kan her skilje mellom ein utbyggingsfase som er pågåande, og ein etterbruksfase som dels er her og dels er under utvikling. I eit hypermobilt samfunn som vi i dag har, kor store grupper hushald i aukande grad beherskar tid og rom (kor dei er når, og gjer kva), trur vi at fritidsboligen blir ein viktig bustad nummer to i ein måte å organisera familie og, ja, i det heile, livet på.

Men det er òg utfordringar i samtida, som fritidsboligutviklinga støyter mot. Det er fleire sider ved utviklinga som vi til slutt i denne rapporten berre vil peike på fordi oppdraget og ramene ikkje har gitt plass til det i sjølve rapporten. To stikkord er bærekraft og verdisetting av natur.

6.1.2 Bærekraft

Bærekraftsombegrepet har vorte utvatna og fylt opp av alt med fare for å bli ingenting. La oss derfor har avgrense oss til aksepterte kriterium for bærekraftige reiselivsdestinasjonar (Se til dømes: Innovasjon Norge, 2022; Visit Norway, 2022). Her har sektoren lagt seg på den allmenne måten å måle bærekraft på: det er å avgrense seg til investeringar og forbruk på sjølve destinasjonen. Dette er ein bærekraftdefinisjon som er under press i alle sektorar fordi den ikkje vurderer heilskapen regionalt, nasjonalt og globalt. Utviklinga i fritidsboligsektoren viser problemet: før hadde dei fleste eigarar som var lokale. Nå har det store fleirtalet lang reiseveg noko som krev transport, både bilar og vegutbygging. Fleirtalet av nye fritidshus blir bygd som ferdighus og med materialar som i liten grad er produsert lokalt. Fritidshus har utvikla ser til fullverdige «heimar», toheimsfamiliar krev dobbelt opp med ressursar.

Poenget er at verken reisa, ekstra vegar og vegslitasje, material- og ressursbruk ved bygging av fritidshusa, er ein del av «rekneskapen» som kvalifiserer til å vere bærekraftige reisemål. Eit nytt regime for vurdering av bærekraft kan bremse vekstkraft for fritidsboligutviklinga. På den andre sida, det å ikkje ha fritidsbolig betyr gjerne at ein har andre aktivitetar og eigedelar for å fylla same funksjon med andre middel; grovt sagt rekreasjon. Det kan vera båtar, bubilar, fleire feriereiser og så vidare. Slike alternativ gjer at det miljøavtrykket fritidsboligen har må vegast mot alternativa, og ikkje mot ingen alternativ. Her manglar det kunnskap.

Areal er ein begrensa ressurs. Korleis dette og verdiskapingspotensialet knytt til bruk av areal fordeles mellom generasjonar er og ein problematikk som ein fritidsboligpolitikk må hensynta.

6.1.3 Verdien av natur

I denne rapporten har vi gjort breitt greie for kva marknadssvikt er og korleis ein kan ta omsyn til sider ved utviklinga der marknaden ikkje fungerer og fangar opp dei «verkelege verdiane». Vi har i det siste sett at verdien av urørt natur har vorte viktigare saman med at areal også er ein knapp faktor i den fundamentale meininga at det er ein endeleg ressurs. Ein fritidsbolig ekstra gjev mindre urørt natur. Innan fritidsboligutbygging har dette allereie slege inn gjennom kravt om fortetting. Kvar fritidsbolig bandlegg i gjennomsnitt mindre areal enn før.

Det er har vore allmenn semje om at areal er ein knapp faktor for tilgang til sjøen og langs kysten. For utbygging av hytteturismen i fjellet har det vore ulike synspunkt på dette.

Stikkordet «areal som fellesgode» ser ut til å kome høgre på dagsorden enn før. Den nye kommunal- og distriktsministeren har lufta tanken om regional differensiering, altså at kommunane skal stå friare enn før – også langs kysten. Andre – og også det sterke krefter – gjer seg til talspersonar for at allemannsretten er nasjonal og at fri tilgang derfor i sterkare grad skal regulerast nasjonalt. Denne tilgangen til naturen «toppar» seg i fritidsboligdestinasjonar der dei som bygde først blir «kringsett» av stadig nye ringar av nye fritidsboliger. Avstanden til naturen aukar og det fritidsboligfolket ser frå terrassen minner meir og meir om det hen ser i byen. Hyttebyen blir som heimbyen.

Korleis denne utviklinga går, vil vere avgjerande for fritidsboligkommunar. Det er grenser for fortetting av eksisterande felt. Uansett kor tett og høgt ein bygger, vil staden på eit tidspunkt vere ferdig utbygd. Spørsmålet blir derfor om kommunane får eller gir lov til å opne nye felt som grip inn i tilgangen til fjellbandet? Eit moment som kan nemnast i samband med å ta i bruk nye felt er at tilgangen til «urørt natur» er ein viktig årsak for kjøp av fritidsbolig. Dersom avstanden til den «urørte naturen» blir stor, eller han pregast av store inngrep, kan det redusera attraktiviteten til fritidsboligområdet?

6.1.4 Kommunanes nøkkelrolle

Norge har både ein samla næringspolitikk og politikk for ulike næringar, blant anna reiselivssektoren. Fritidsboliger har falle mellom alle stolar og har verken fått status som næringspolitikk eller boligpolitikk, men er bae delar. Nettopp at fritidsboliger er ein hybrid gjer at feltet fell utanom sektor-politikken.

Trass dette «utanforskapet» er fritidsboliger viktige i folks liv, men ikkje minst – viktig for kommunane. I Fjellregionen har fritidsbolig vore viktigaste vekstimpulsen dei siste 20 åra. Landbrukssyssettinga har gått ned, industrien har stagnert – verdikjedene knytt til fritidsboliger har vore i vekst. Innan den vanlege sektorklassifiseringa er dette hovudgrunnen til at sektoren bygg- og anlegg er så stor også i kommunar der det nesten ikkje er boligbygging lengre. Fritidshusa har «redda» ein heil sektor – utan sjølv å vere ein sektor!

Nettopp fordi sektoren fell mellom alle stolar på nasjonalt nivå, får kommunane ein nøkkelrolle. Denne analysen viser at også i Fjellregionen varierer det kor viktig sektoren er, og måten sektoren er viktig på. Fritidsboliger er minst viktig for bykommunane, men går det bra med omlandet går det også bra med byane fordi dei er administrasjons- handels- og kultursenter for omlandet. Fritidsboliger er klart minst viktig for Lillehammer her i regionen om vi måler verdiskaping isolert sett, men fritidsboligfolket er ein viktig del av byens basis som kultur- administrasjons- og handelsby.

For utkantkommunar er fritidsboliger viktige både på godt og vondt. Blant dei tinga vi ikkje har fått analysert i denne rapporten er kor viktig fritidsboliger både er for å nytte eksisterande infrastruktur for kommunar med folketalsnedgang, men også korleis vekst i fritidsboligdestinasjonar kan sprengje kapasitetar på ein måte som tvingar fram nye utbyggingar av vann, kloakk osv. med store økonomiske og naturmessige konsekvensar.

Kommunane har sjølvsagt først og fremst ei nøkkelrolle knytt til arealpolitikk, men potensialet for kommunen som utvikling av entreprenørskap er stort innafor denne sektoren. Bruken av utbyggingsavtaler er eit verkemiddel som heile tida kan vidareutviklast. Kommunens rolle i høve til store og etablerte aktørar versus dei mange små – og ikkje minst dei mange nye som kan bli etablert, er det viktig å avklare og lage seg strategiar for. Vi har dokumentert ein stor sverm av nye bedrifter med Hafjell som base. Det ser vi av namna.

Utbygging tek av gjennom den innovative entreprenøren. Dette er storfuglen, men det er svermen av små som viser at ringverknader spreier veksten. Kommunens rolle kan både vere å lette sjølve etableringa (til dømes gjennom bruk av Kommunale Næringsfond), men også å hjelpe bedriftene til å ta spranget for berre å ha ringverknader frå utbygginga lokalt som sin marknad til å fly på eigne vengar i eksterne marknader. Det er viktig med mange små for å utvikle den eine som kan bli den nye vekstbedrifta.

6.1.5 Kjensla av eit ran (fordelingsproblemet)

Vi har i denne rapporten lagt ein del vekt på fordelingsproblem knytt til fritidsboligutbygging. Det har vert oppslag i GD frå Gålå om grunneigarar som føler at dei har vorte utsette for «ran» når dei ser samanliknar kva dei sjølve har fått for tomte og endeleg tomteverdi (Torgersrud, 2022). Vi har lagt vekt på kor viktig det er at kommunane er med og sikrar legitimiteten til fritidsboligutbygging gjennom sin rolle både i planlegging og å sikre god informasjon til alle.

Fordelingsproblema er mellom grunneigarar, dei som får selt tomter og dei som held friareal og areal som gjev tilgang til fjellet, men også fordelingsproblema i verdikjeda frå råtomt til sal av ferdig utbyggbar tomt.

Ikkje minst har vi prøvd å få fram i Ljoset fordelingsproblema mellom generasjonar. Dersom alle areal som kan nyttast, blir bygd ut nå – og bygd så tett at verken fortetting eller vidare utbygging på tomte er mogleg, er dette eit fordelingsproblem der vår generasjon «tek alt». Sjølv om fjellbandet er stort, er areal ein endeleg ressurs.

REFERANSER

- Arnesen, T., Ellingsen, W., Kvamme, S., Lurfald, M., & Bryn, A. (2020). *Vil vi opp? Omsetning av fritidsbygg i sonen mellom skog og fjell*. (Oppdragsrapport Nr. 6–2020; Skriftserien, s. 44). Høgskolen i Innlandet.
- Arnesen, T., & Kvamme, S. (2021). Fritidsbygg i fjellområdet – en egen boligstruktur? I F. Flemsæter & B. E. Flø (Red.), *Utmark i endring*. (s. 121–148). Cappelen Damm Akademisk.
- Arnesen, T., Kvamme, S., & Skjeggedal, T. (2018). *Fritidsboliger og friluftsliv i fjellområdene*. (ØF-rapport Nr. 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., & Teigen, H. (2019). *Fritidsboliger som vekstimpuls i fjellområdet* (s. 124) [Rapport]. Høgskolen i Innlandet. <https://www.ostforsk.no/wp-content/uploads/2019/11/rapport-21-%C3%98F-HINN-2019-Arnesen-Teigen.pdf>
- Blumenthal, V., Ellingsen, W., & Kvamme, S. (2020). *Fritidsboliger i opptaksområdet til Lillehammer sykehus* (s. 16) [Rapport]. Høgskolen i Innlandet.
- Bryn, A., Flø, B. E., Daugstad, K., Dybedal, P., & Vinge, H. (2013). *Cultour-et forskningsprosjekt om reiseliv, kulturminner og gjengroing. Sluttrapport og konferanserapport fra NFR-prosjektet Cultour; Cultural landscapes of tourism and hospitality*.
- Christensen, T. B. (2019, februar 21). Hyttebygging truer naturen i Norge. *Naturvernforbundet*. <https://naturvernforbundet.no/uttalelser-fra-styrende-organer/hyttebygging-truer-naturen-i-norge-article38933-2128.html>

- Edvardsen, J. E. H., Erik. (2017, september 15). *Vi krangler så busta fyker på hytta: – Jeg har blitt fysisk jaget, forteller advokat*. Vestviken 24. <https://www.vestviken24.no/5-83-81079>
- Ellingsen, W. G., Hodne, T., & Sørheim, S. (2010). *Pleie- og omsorgstjenester for hyttebeboere*. (Agderforskning rapportserie Nr. 8).
- Gjensidige Forsikring. (2022). *Høytid for nabokrangler*. [gjensidige.no/godtforberedt](https://www.gjensidige.no/godtforberedt).
<https://www.gjensidige.no/godtforberedt/content/hoytid-for-nabokrangler>
- Hagen, S. E., & Arnesen, T. (2016). Ringsaker Almenning—Fra skog og tre til sport og fritid. I T. Arnesen, M. Lerfald, & E. Meråk (Red.), *Innovasjon i fragmenterte næringer*. (s. 221–247). Oplandske Bokforlag.
- Hanslien, A. (2007, januar 22). *Har avdekket 30-40
ulovlige avløpsanlegg</br>*. Gudbrandsdølen Dagningen. <https://www.gd.no/1-934610-2535182>
- Hartmark Consulting, A. (2004). *Næringshagene—Omplanting og gjødsling av den eksisterende underskogen. Evaluering av Næringshagesatsingen*. Hartmark Consulting AS, Sluttrapport, Oslo.
- Haug Almestrand, W. (2022, mars 17). *Birkebeinerlia gir næringsutvikling*. Gudbrandsdølen Dagningen. <https://www.gd.no/5-18-1521911>
- Haugom, E., Malasevska, I., & Lien, G. (2021). Optimal pricing of alpine ski passes in the case of crowdedness and reduced skiing capacity. *Empirical Economics*, 61(1), 469–487.
- Haanshuus, K. (2014). *Kulturlandskap som produkt i reiselivet-en studie fra Nærøyfjorden og Geiranger*.

- Innovasjon Norge. (2022). *Merket for bærekraftig reisemål* [Innovasjon Norge].
<https://www.innovasjon norge.no/no/tjenester/reiseliv/merket-for-barekraftig-reiseliv/>
- Isaksen, A. (2017). Entreprenører og klyngebygging i ulike regioner. *Plan*, 48(2), 14–19.
- Jakobsen, E. W., & Kildal Iversen, E. (2019). *Fellesgodefinansiering i reiselivet*.
Fellesgodeproblemer i reiselivet med forslag til finansieringsløsninger (MENON-publikasjon Nr. 15/2019; s. 32). Menon Economics.
- Kelliher, F., Mellett, S., & Harrington, D. (2020). Enablers of green innovation in the micro-firm—Perspectives from Ireland and Canada. *Journal of Small Business & Entrepreneurship*, 34(1), 74–93.
- Kelly, N., Kelliher, F., Power, J., & Lynch, P. (2020). Unlocking the niche potential of senior tourism through micro-firm owner-manager adaptive capability development. *Tourism Management*, 79, 104081.
- Forskrift om beregning av samlet selvkost for kommunale og fylkeskommunale gebyrer (selvkostforskriften), FOR-2019-12-11-1731, Hjemmel LOV-2018-06-22-83-§15-1 (2019).
- Lillehammer kommune. (2021). *Høring/Offentlig ettersyn—Reguleringsplan for Brattberg Hytteområde*. Gnr/Bnr 22/1—Sjoga. Lillehammer kommune; PLAN 2020p248 20/2544- 20.
<https://www.lillehammer.kommune.no/ato/esaoff/document/hringoffentlig-ettersyn-reguleringsplan-for-brattberg-hytteomrde.1728978.4e7a82245e.pdf>

Marschhäuser, S. H. (2013, september 26). - *Beliggenhet er alt, folk vil ha utsikt fra hytta.*

adressa.no. <https://www.adressa.no/forbruker/hjem/article8337229.ece>

Onshus, T. (2022, mars 20). *Birkebeinerlia, Debatten | Det er ikke bærekraftig å bygge 800 -*

2000 fritidshusboliger i dette området. Gudbrandsdølen Dagingen.

<https://www.gd.no/det-er-ikke-barekraftig-a-bygge-800-2000-fritidshusboliger-i-dette-området/o/5-18-1523195>

Overvag, K. (2020). *Koronakrisen avslører manglende hyttepolitikk—Universitetet i Agder*

[Universitetet i Agder]. <https://www.uia.no/nyheter-fra-uia/koronakrisen-avslorerer-manglende-hyttepolitikk>

Randen, O. (2021). *Ikkje nok natur til rikingars leikegrinder. Hyttepolitikk* [Klassekampen].

<https://klassekampen.no/utgave/2021-07-19/fokus>

SINTEF. (2021, februar 24). *VA-infrastrukturen utgått på dato: Må oppgraderes for enorme*

beløp. <https://www.sintef.no/siste-nytt/2021/va-infrastrukturen-utgatt-pa-dato-ma-oppgaderes-for-enorme-belop/>

Stokland, I. (2021, mars 30). (+) *Avgjørelse i hyttestrømkonflikten: – Den åpner trolig ikke for*

hyttestrøm til Melsjøen, Snauskallen og Nevelåsen. Gudbrandsdølen Dagingen.

<https://www.gd.no/5-18-1324379>

Stokland, I. (2022, mars 9). *Delte meninger om Birkebeinerlia: – Jeg kan vanskelig tro at*

lillehamringene vil ta hull på den flotte marka. Gudbrandsdølen Dagingen.

<https://www.gd.no/5-18-1516386>

Strand, A. (2010). Ulikebehandling i skjærgården—Om fylkesmannens miljøvern- og avdelings-

agering. *Plan*, 42(5), 52–57.

Sömme, A., Langdalen, E., Einevoll, O., Aase, A., Thormodsæter, A., Ovsfedal, S., Skage, O. R., & Sundt., H. A. (1965). *Fjellbygd og feriefjell*. J. W. Capplen.

Taugbøl, A. (2022, april 6). *Miljøvennlige løsninger kan aldri veie opp for tapt natur*.

Gudbrandsdølen Dagningen. <https://www.gd.no/5-18-1532247>

Torgersrud, H. (2022, april 11). (+) *Advarer grunneiere i fjellet: – Inni meg kjennes det som et*

ran. Gudbrandsdølen Dagningen. <https://www.gd.no/5-18-1528090>

Velure, H. A. (2021, desember 29). *Nasjonal hyttepolitikk: Innlandet må gå foran!*

Gudbrandsdølen Dagningen. <https://www.gd.no/5-18-1477506>

Visit Norway. (2022). *10 prinsipper for et bærekraftig reiseliv* [Visit Norway Innsikt].

<https://business.visitnorway.com/no/barekraftig-reiseliv/10-prinsipper-for-et-barekraftig-reiseliv/>

Xue, J. (2020). *Den norske hytta er blitt en klimaversting* [Aftenposten]. Aftenposten.

<https://www.aftenposten.no/meninger/debatt/i/86PRwE/den-norske-hytta-fra-naerhet-til-naturen-til-klimaversting>

Aas, M. (2022, mars 12). *Hva skal bynær fritidsbebyggelse gi Lillehammersamfunnet?*

Gudbrandsdølen Dagningen. <https://www.gd.no/5-18-1519322>

7 VEDLEGG

Liste over intervjuer / formelle samtaler

- Leve Hytter AS (31.01.2022)
- G3 Gausdal treindustrier (02.02 2022)
- Gausdal kommune (03.02 2022)
- Lillehammer-regionen vekst (03.02.2022)
- Vestsiden Invest (24.02 2022)
- Øyer kommune (25.02 2022)
- Olympiaparken (10.03 2022)



Høgskolen
i Innlandet

Lillehammer-regionen er avgrenset av de tre kommunene Gausdal, Lillehammer og Øyer. Det er gjennomført en drøfting av hvordan kommunal og regional policy kan bidra til at fritidsboligutviklingen gir størst mulig lokal verdiskaping (verdiskaping defineres som lønn pluss profitt) og andre fordeler for regionen. Det sentrale spørsmålet handlingsrom for kommunal og regional policy for å fremme den fritidsboligbetingede verdiskapingen og tilhørende muligheter for næringsstrukturen i Lillehammer-regionen. Oppgaven er derfor først og fremst en drøfting av strategier og mekanismer tilgjengelig for kommunal og regional policyutvikling i den sammenheng.