

**ØF-rapport nr. 18/2006**

# **Fritidsboliger i Vestmarka**

**- mulige konsekvenser**

**av**

**Birgitta Ericsson og Reidun Grefsrud**

# Østlandsforskning

Østlandsforskning er et forskningsinstitutt som ble etablert i 1984 med fylkeskommunene og høgstestyrene/de regionale høgstesentra i fylkene Oppland, Hedmark og Buskerud som stiftere i samarbeid med Kommunaldepartementet.

Østlandsforskning er lokalisert i høgstemiljøet på Lillehammer og har i tillegg kontorer i Hamar. Instituttet driver anvendt, tverrfaglig og problemorientert forskning og utvikling.

Østlandsforskning er orientert mot en bred og sammensatt gruppe brukere. Den faglige virksomheten er konsentrert om to områder:

Næringsliv og regional utvikling  
Velferd, organisasjon og kommunikasjon

Østlandsforskning sine viktigste oppdragsgivere er departement, fylkeskommuner, kommuner, statlige etater, råd og utvalg, Norges forskningsråd, næringslivet og bransjeorganisasjoner.

Østlandsforskning har samarbeidsavtaler med Høgskolen i Lillehammer, Høgskolen i Hedmark og Norsk institutt for naturforskning. Denne kunnskapsressursen utnyttes til beste for alle parter.

**ØF-rapport nr. 18/2006**

# **Fritidsboliger i Vestmarka**

**- mulige konsekvenser**

**av**

**Birgitta Ericsson og Reidun Grefsrud**



**Tittel:** Fritidsboliger i Vestmarka - mulige konsekvenser

**Forfatter:** Birgitta Ericsson og Reidun Grefsrud

**ØF-rapport nr.:** 18/2006

**ISSN nr.:** 0809-1617

**ISBN nr:** 82-7356-597-1

**Prosjektnummer:**

**Prosjektnavn:** Hyttebygging i Vestmarka

**Oppdragsgiver:** Hedmark fylkeskommune

**Prosjektleder:** Birgitta Ericsson

**Referat:**

Vestmarka er et område på 625 km<sup>2</sup> mellom Solør og Odalen i Hedmark, og berører ni kommuner. Området ble i 1986 forslått vernet med bakgrunn i det store og forholdsvis uberørte barskogsystemet. I 1992 ble forslaget frafalt, men området skal fortsatt forvaltes uten andre tekniske inngrep enn det som skogdriften medfører. I planprosessen for området (etter pbl.) er det behov for å ha et felles sett med retningslinjer i de ni kommunene.

I denne rapporten drøftes mulige konsekvenser av utbygging av fritidsboliger i Vestmarka. Drøftingene bygger på eksisterende materiale og undersøkelser gjennomført tidligere, og skal danne grunnlag for utarbeiding av felles retningslinjer i forhold til fritidsbebyggelse i de ni kommuneplanene.

**Emneord:** Fritidsboliger, hytter, hyttebygging, lokaløkonomi, motiv

**Dato:** 29.09.2006

**Antall sider:** 55

**Pris:** Kr 110,-

**Utgiver:** Østlandsforskning  
Serviceboks  
2626 Lillehammer

Telefon 61 26 57 00

Telefax 61 25 41 65

e-mail: [post@ostforsk.no](mailto:post@ostforsk.no)

<http://www.ostforsk.no>

Dette eksemplar er fremstilt etter KOPINOR, Stenergate 1 0050 Oslo 1. Ytterligere eksemplarfremstilling uten avtale og strid med åndsverkloven er straffbart og kan medføre erstatningsansvar.

## Forord

Dette prosjektet er et resultat av en henvendelse fra Hedmark fylkeskommune i forbindelse med en planprosess Vestmarka. Området har vært båndlagt i forbindelse med vurdering av vern som et større barskogsystem på Østlandet, men er nå frigitt. Man ønsker likevel at områdets kvaliteter ikke stykkes opp og forringes, slik at holdningen til inngrep og installasjoner bør være noenlunde lik i alle de ni kommunene som omfatter Vestmarka.

Ubygging av fritidsboliger syns i mange tilfeller å kunne være en aktuell retning i forbindelse med næringsutvikling i utmark, men ikke alle prosjekter er like realistiske i sine vurderinger. Fordi Vestmarka ligger innenfor hele ni kommuner, vil tiltak i en kommune kunne få konsekvenser for arealplanleggingen i nabokommunene. Fylkeskommunen skal nå utarbeide felles retningslinjer for planlegging i området, og dette prosjektet bidrar med grunnlagskunnskaper til disse når det gjelder bygging av fritidsboliger. Det var likevel ikke aktuelt med et omfattende prosjekt og egen datainnhenting. Østlandsforskning har arbeidet mye og lenge innenfor feltet utmarksbasert næringsutvikling og fritidsboliger, og ble bedt om å lage en mer generell vurdering av utviklingen innenfor fritidsboligmarkedet og hva slags konsekvenser man kan forvente i forhold til Vestmarka. Det var forutsatt at prosjektet skulle være et rent skrivebordsprosjekt, og det har det vært. Med de begrensninger en slik tilnærming har. Omfanget av prosjektet tilsvarer omtrent tre ukeverk.

Kontaktperson i Hedmark fylkeskommune har vært spesialkonsulent Tove Krattebøl. Vi takker for godt og konstruktivt samarbeid!

Hos Østlandsforskning har forskerne Reidun Grefsrud og Birgitta Ericsson stått for gjennomføringen av oppdraget, og er også ansvarlige for evt. feil og mangler.

Lillehammer september 2006

Birgitta Ericsson  
prosjektleder

Ingrid Guldvik  
forskningsleder



<b>Innhold</b>	<b>side</b>
<b>1. Status og planer for Vestmarka</b>	<b>11</b>
1.1 Om Vestmarka og de eksisterende hyttene i området	11
1.2 Innspill og planer for videre utbygging av fritidsboliger	12
1.3 Områdets tilgjengelighet og attraktivitet	14
1.4 ”Vertskommunene”	14
<b>2. Motiver for eie og bruk av fritidsboliger - markedsbetraktninger</b>	<b>17</b>
2.1 Utbygging og omsetning av fritidsboliger generelt	17
2.2 Motiver for eie og bruk av fritidsboliger	19
2.3 Ulike motiver - ulike preferanser	24
2.4 Situasjonen i/for Vestmarka	29
<b>3. Virkninger for lokalsamfunnet - økonomien av utbygging av fritidsboliger</b>	<b>31</b>
3.1 Om lokaløkonomiske virkninger	31
3.2 Lokaløkonomiske virkninger for Vestmarka i lys av resultatene fra undersøkelsen i Gausdal, Rendalen og Nord-Aurdal	35
3.3 Oppføring av fritidsboliger	38
3.4 Eksisterende fritidsboliger - virkninger og sammenhenger	40
<b>4 Konsekvenser av utbygging av Vestmarka</b>	<b>47</b>
<b>Referanser</b>	<b>51</b>

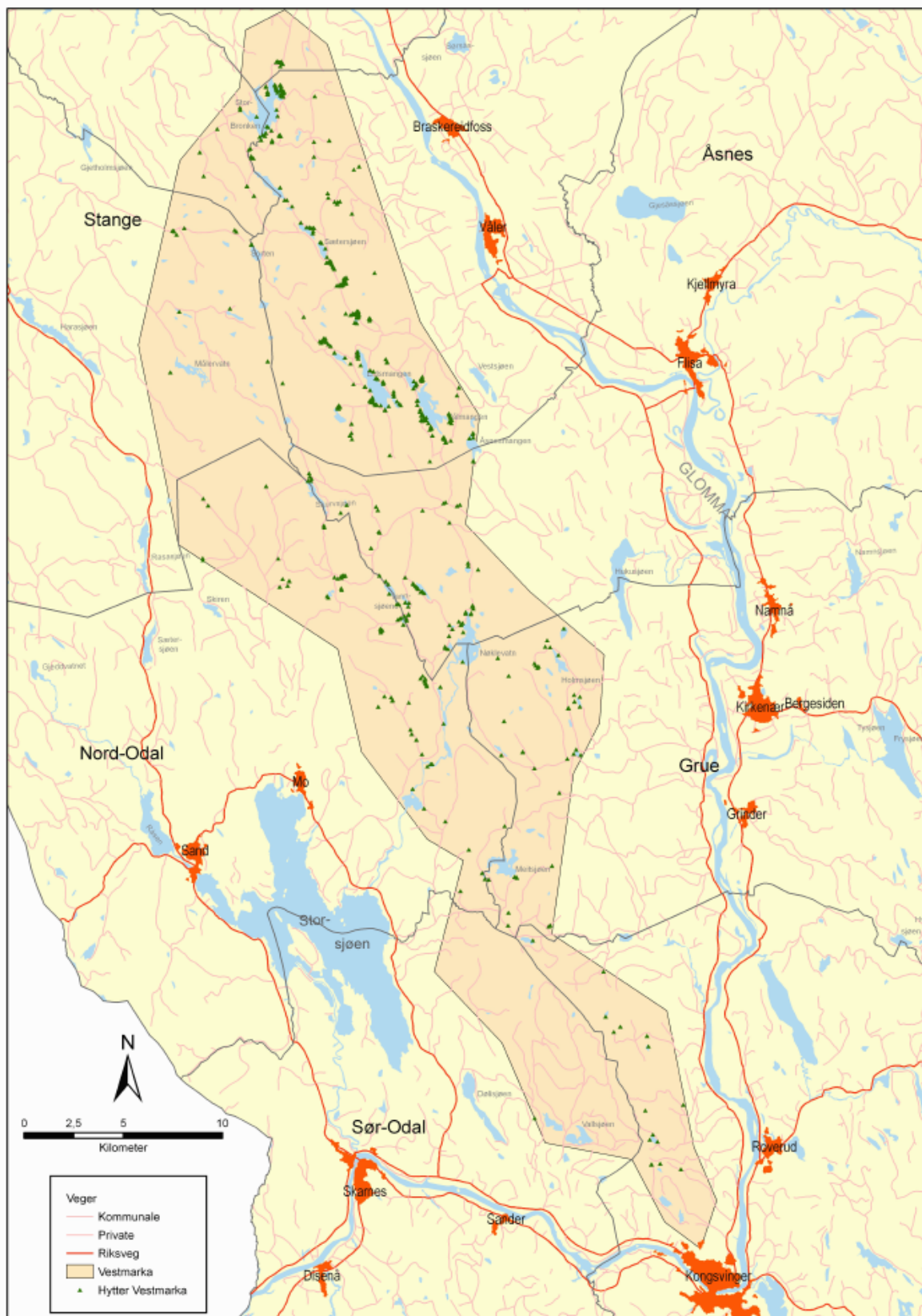
## **Vedlegg**





**Kart over Vestmarka med eksisterende fritidshusbebyggelse (2005).**

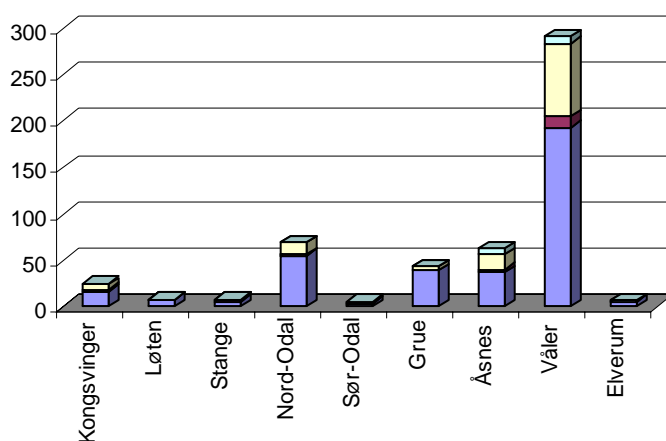
**Merk:** Størrelsen på fritidshusmarkeringene gir et feilaktig bilde av tettheten.



**Tabell 1. Fritidsboliger i Vestmarka fordelt på kommune 1.1.06.**

Kommune	I Vestmarka	Totalt	% av folke-tall
Kongsvinger	16	1055	6
Løten	11	999	14
Stange	13	854	5
Nord-Odal	71	881	17
Sør-Odal	1	583	8
Grue	38	648	12
Åsnes	66	802	10
Våler	306	772	20
Elverum	9	463	2
Sum	531	7057	8

Kilde: GAB-registeret



■ Vestmarka-kommuner ■ Hedmark ellers □ Akershus/Oslo/Østfold □ Resten av landet

**Figur 1 Fritidsboliger i Vestmarka (antall) fordelt på fritidsboligkommune og eiers hjemstedsregion.**

Kilde: GAB-registeret.

# 1 Status og planer for Vestmarka

## 1.1 Om Vestmarka og de eksisterende fritidshusene i området

### *Et område med naturverninteresser*

Vestmarka er et utmarksområde på 625 km<sup>2</sup> mellom Solør og Odalen i Hedmark. Området deles mellom de 9 kommunene Stange, Løten, Elverum, Våler, Åsnes, Grue, Kongsvinger, Sør-Odal og Nord-Odal. Vestmarka er et område uten store tekniske inngrep og det er knyttet store friluftslivs- og naturverninteresser til det. I NOU 1986:13 "Ny landsplan for nasjonalparker" ble området foreslått vernet som landskapsvernområde for å "sikre et større barskogsystem på Østlandet mot inngrep og oppbrekking". I St.melding 62(1991-92) ble forslaget frafalt, men regjeringen uttalte: "...at en framtidig plan for Vestmarka ikke bør gi anledning til andre tekniske inngrep enn de som følger av skogdriften og mener at bruk av plan- og bygningslovens virkemidler kan sikre dette". (Prosjektnotat fra Hedmark fylkeskommune)

### *Et lite antall hytter*

Til sammen har de 9 kommunene ca 7000 fritidsboliger. Av disse ligger 531 i Vestmarka. (Jfr. kart over området på side 9 foran.) I overkant av 300 av fritidsboligene i Vestmarka er lokalisert til Våler kommune og utgjør ca 40 % av hyttebestanden i kommunen. Nord-Odal, Åsnes og Grue har hhv 71, 66 og 38 fritidsboliger (GAB-registeret), mens det er et mindre antall lokalisert til hver av kommunene Kongsvinger, Løten, Stange, Sør-Odal og Elverum. Ingen av de 9 kommunene er utpregede "hyttekommuner". Det har vært lite hyttebygging i disse kommunene de siste årene. Et unntak er Løten der det er bygget i overkant av 200 nye hytter siden 2002. Utbyggingen i Løten skjer i det vesentligste nord i kommunen (nordre Ruskåsen).

### *Eldre hytter med lav teknisk standard*

De fleste hyttene er av eldre dato. Nesten 90 % av hyttene har fått byggegodkjenning før 1982. Flesteparten av de eksisterende hyttene er enkle hytter uten innlagt strøm og vann/avløp. Vi kjenner ikke til antallet hytter som har hhv helårsveg og sommerveg, men veitilgjengeligheten i området er generelt sett god (se nærmere om egenskaper ved området nedenfor).

### *Hytter for lokalmarkedet*

De fleste hyttene er bygd på eiendomstomter. Bare et 30-talls eiere er registrert som festere. 70 % av hyttene har eiere som er bosatt i en av de 9 kommunene. 23 % av hyttene har eiere fra Oslo, Akershus eller Østfold. Flesteparten av disse hyttene er lokalisert til Våler, mens noen er lokalisert til Åsnes og Nord-Odal. Figur 1 viser hvordan fritidsboligene er fordelt på fritidsboligkommune og eiers hjemstedsregion.

## 1.2 Innspill og planer for videre utbygging av fritidsbebyggelse

### *Planer for ny fritidsbebyggelse*

Som følge av at det er knyttet sterke vernehensyn til Vestmarka, har det ikke vært lett å få godkjent utbygging av nye fritidsboliger i området i kommuneplanene. Det synes heller ikke være noe stort ønske fra grunneiere om noen storstilt hyttebygging i området, men det kan også være at grunneierne ikke sender innspill fordi de vet at det er svært vanskelig å få gjennomslag. Oppsummert er det snakk om 300- 350 nye hyttetomter, fordelt på to større felt, delvis med høy standard og noe spredt hyttebygging i mindre målestokk. Planene er konsentrert til midtre og nordre deler av Vestmarka med Våler og Åsnes som de største ”vertskommunene”.

Nedenfor går vi gjennom de planene/innspillene som foreligger. Omtalen er basert på tilsendt materiale, blant annet arealplaner, og telefonsamtaler med saksbehandlere i de fleste av kommunene.

Eksisterende hytteutbygging i Vestmarka er stort sett spredt. Mesteparten av hyttene ligger i nærheten av vassdrag, mens noe er spredt utover. I nord er det en god del hytter i nærheten av vannet *Storbronken*. De fleste hyttene i *Elverums* del av Vestmarka ligger rett nord for Storbronken i retning Bjølsetsetra. I eksisterende kommuneplan er det godkjent 3 nye hytter ved Bjølsetsetra i planperioden (2003- 2014), med begrunnelse om å gi mulighet for en viss fradeling fra eksisterende setrer i området. For øvrig er det ikke kommet inn innspill fra grunneiere i området om ønsker om mer hytteutbygging. (Det var frist i begynnelsen av juni 2006 for innspill i forbindelse med oppstart av kommuneplanprosessen i Elverum.)

De få hyttene som ligger på *Løtens* side i Vestmarka er også lokalisert til Storbronken og litt sør for Storbronken. I den nylig vedtatte kommuneplanen for perioden 2005-2016 er det vedtatt et lite spredtbygd hytteområde på inntil 10 tomter ved Bronken. Det er Borregaard som er grunneier her, og de ønsker å ha muligheten til å legge ut et hytteområde, selv om det ikke er konkrete planer om dette nå. For øvrig kom det ikke andre innspill fra grunneiere i området i forbindelse med kommuneplanarbeidet.

I *Våler* er mange av de eksisterende fritidsboligene lokalisert i nærheten av Storbronken og videre sørover vassdraget, langs Sætersjøen og ved Eidsmangen og Våt-mangen. Det er et ønske fra kommunen og grunneiere i området om å bygge flere fritidsboliger i Vestmarka og det ble laget et forslag i forbindelse med kommuneplanarbeidet. Dette forslaget ble stoppet av fylkesmannen og er tatt ut i foreliggende utkast til arealplan (2006-2017). Det opprinnelige forslaget inneholdt planer for bygging av 189 nye fritidsboliger, fordelt med 150 ved Åsnesmangen, 13 fritidsboliger ved Storbronken, 20 ved Oustjernet/ Eidsmangen og 6 ved Vestsjøen. Hyttene ved Åsnesmangen ligger i kommuneskogen og her er det planer om hytter med høy standard. For øvrig er resten av den planlagte utbyggingen stort sett planlagt som

spredt utbygging av hytter med enkel standard. Som følge av at det er så vanskelig å få gjennom utbygging i dette området er ingen av planene særlig gjennomarbeidet. Det er 5-6 grunneiere som har kommet med forslag om utbygging. Det er flere små grunneiere i området og noe teigblanding. Det er ikke grunneiersamarbeid i området. Utmarkslaget i kommunen som driver med jakt og fiske har ikke markert seg i forhold til planer om utbygging i området.

I *Stanges* del av Vestmarka er det noen få hytter spredt omkring i området. Det er kommet innspill fra Romedal allmenning om utbygging av fritidsboliger ved Sorten. Forslaget er møtt med innsigelse fra fylkesmannen. I påvente av arbeidet med å lage en helhetlig plan for Vestmarka-området er planene tatt ut av kommuneplanen for 2005-2016 som nylig er vedtatt. Planene for Sorten omfatter ca 20 fritidsboliger med lav standard. Det er vei inn til Løvliseter, som er et utfartssted på vinteren. Allmenningen holder veien åpen. Det anføres at en hytteutbygging vil kunne bidra til at flere kan dele på kostnadene til å brøyte veien.

For øvrig foregår mesteparten av hytteutbyggingen i Stange i randsonen til Vestmarka, dvs ved Harasjøen. Her er det også hytter uten strøm, vann og avløp og det er foreløpig ikke planer om høyere standard. Det er ca 100 hytter ved Harasjøen i dag og i planene er det lagt inn ca 100 nye hytter. Potensialet for hyttebygging i dette området kan imidlertid være større.

Mange av Vestmarka-hyttene innenfor *Åsnes* kommunes grenser ligger i nordre enden av Nøkkvatn, langs Gransjøen og Tannsjøen. I forbindelse med revisjonen av kommuneplanen har det kommet innspill, fra en grunneier om å etablere hyttefelt i et område nær Nøkkvatnet og Noggern aktivitetscenter. Grunneieren tenker seg moderne hytter med strøm, vann og avløp og en størrelse fra 60 til 130 m<sup>2</sup>. En tenker seg 150 – 200 fritidsboliger i dette området.

Hyttene i *Nord-Odals* del av Vestmarka ligger relativt spredt med noen mindre konsentrasjoner rundt Logntjern og Aurtjern. Det åpnes for fritidsbebyggelse i 8 områder i kommunen i forslaget til ny arealplan som er på høring. Ingen av disse områdene ligger i Vestmarka.

I *Grues* del av Vestmarka ligger også hyttene spredt. Det er ikke lagt til rette for utbygging av fritidsboliger i området innenfor gjeldende kommuneplan (1999-2009).

Det er bare noen få fritidsboliger innenfor *Sør-Odals* del av Vestmarka. Kommunen er i gang med rullering av kommuneplanen og det er nedsatt grendeutvalg som er ansvarlig for å få inn innspill fra grunneierne. Det er foreløpig ikke kommet inn ønsker om fritidsboliger i Vestmarka fra grunneiere i Sør-Odal.

I *Kongsvingers* del av Vestmarka er det få fritidsboliger spredt rundt i området. Det er ikke vedtatt noen videre utbygging i forbindelse med eksisterende kommuneplan

(2003-2004). I forbindelse med kommuneplanarbeidet kom det kun inn ett innspill fra en grunneier som ønsket å bygge 2-3 utleiehytter ved Bogersjøen. For øvrig har Skakland-Vestsiden utmarkslag sendt inn en uttalelse i forbindelse med kommuneplanarbeidet der de retter en generell henvendelse om å utnytte området sitt noe bedre i reiselivssammenheng, blant annet til hyttebygging.

### **1.3 Områdets tilgjengelighet og attraktivitet**

Vestmarka må sies å være et ganske lett tilgjengelig område. Det går mange skogsbilveier inn i området både fra sør, nord, øst og vest. I sør kan en kjøre gjennom Vestmarka på Odal-Solørvegen. Avstandene til ”bygda” er ikke så lange. Fra Åsnesvangen, der det er kommet innspill om en større feltutbygging, er det 1-1,5 mil til Våler og Flisa. Nøklevatn, som er det andre området det er ønske om utbygging i større målestokk, nås fra Solør-Odalsvegen. Avstandene til Sagstua i Nord-Odal og Flisa og Kirkenær er i størrelsesorden 2 mil. Tilgjengeligheten vinterstid vil være avhengig av hvor stor del av vegnettet som blir brøytet.

Fra Kongsvinger er det ca 90 km til Oslo og fra Kongsvinger til Elverum er det også ca 90 km. Noe avhengig av hvor i Vestmarka en skal, vil området kunne nås innenfor en reisetid på 2-2,5 timer fra Oslo. Fra nordre del av Vestmarka er det kort avstand til Løten, Stange og Hamar og til Elverum.

Vestmarka er et skogsområde med lite utbygging utover skogsbilveier, koier og setrer. Ved Nøklevatn er det et rehabiliteringssenter (Noggarn) som tilbyr overnatting, aktiviteter osv med spesiell tilrettelegging for funksjonshemmede.

Det foregår en del samarbeid over kommunegrensene i forbindelse med oppkjøring av skiløyper og det er utarbeidet et felles skiløypekart for Vestmarka.

### **1.4 ”Vertskommunene”**

Til sammen har de 9 kommunene et folketall på ca 65.000. Kommunene er ulike når det gjelder generelle utviklingstrekk. De tre Solørkommunene har de siste 10 årene vært preget av en negativ befolkningsutvikling og en reduksjon i tallet på arbeidsplasser. Alderssammensetningen er ugunstig og utdanningsnivået er lavt. I de andre kommunene er utviklingen i befolkning og arbeidsplasser litt varierende, men generelt sett noe bedre enn i Solørkommunene. Elverum har hatt en god utvikling, blant annet som følge av oppbygging av Forsvarets virksomhet. De andre fem kommunene ligger i pendlingsavstand til store arbeidsmarkeder i Hamarregionen og i Oslo/Akershus-

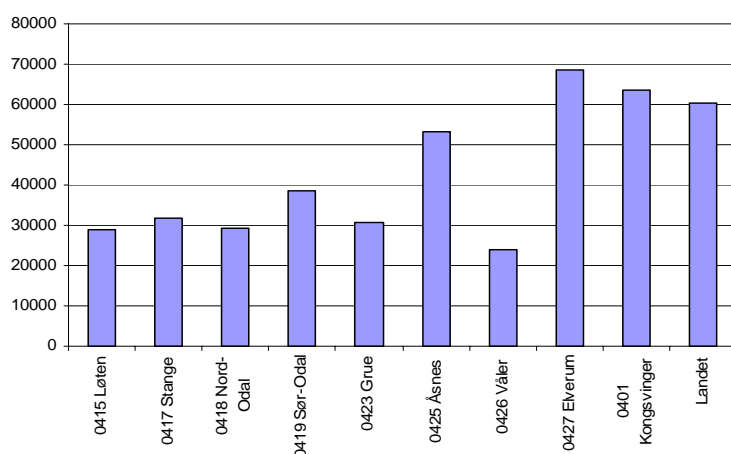
regionen<sup>1</sup>. Næringsstrukturen i området er preget av jordbruk, skogbruk og industri, særlig knyttet til treforedling, og offentlig forvaltning. Elverum og Kongsvinger har en mer differensiert næringsstruktur enn de andre kommunene.

Tilgjengeligheten til varer, tjenester, aktiviteter mv for hytteeiere i Vestmarka er av betydning for de lokaløkonomiske virkningene av hyttebygging. Vi har derfor sett litt på senterstruktur og varehandelsomsetning i de 9 kommunene.

Kommunene Kongsvinger og Elverum har kommunesentra som også fungerer som regionsentra. De har et godt utbygd tjenestetilbud og høy varehandelsomsetning pr innbygger (jfr figur 2). Høy varehandelsomsetning pr innbygger betyr at sentraene trekker til seg kunder fra omkringliggende kommuner eller tilreisende ellers. De andre kommunene er stort sett preget av et spredt bosettingsmønster, små sentra og lavere varehandelsomsetning. Av disse kommunene har Åsnes den høyeste omsetningen pr innbygger. Kommunesenteret Flisa har et ganske godt utbygd tjenestetilbud og den lave omsetningen i nabokommunene Våler og Grue tyder på handelslekkasje i retning Flisa, i tillegg til Elverum og Kongsvinger.

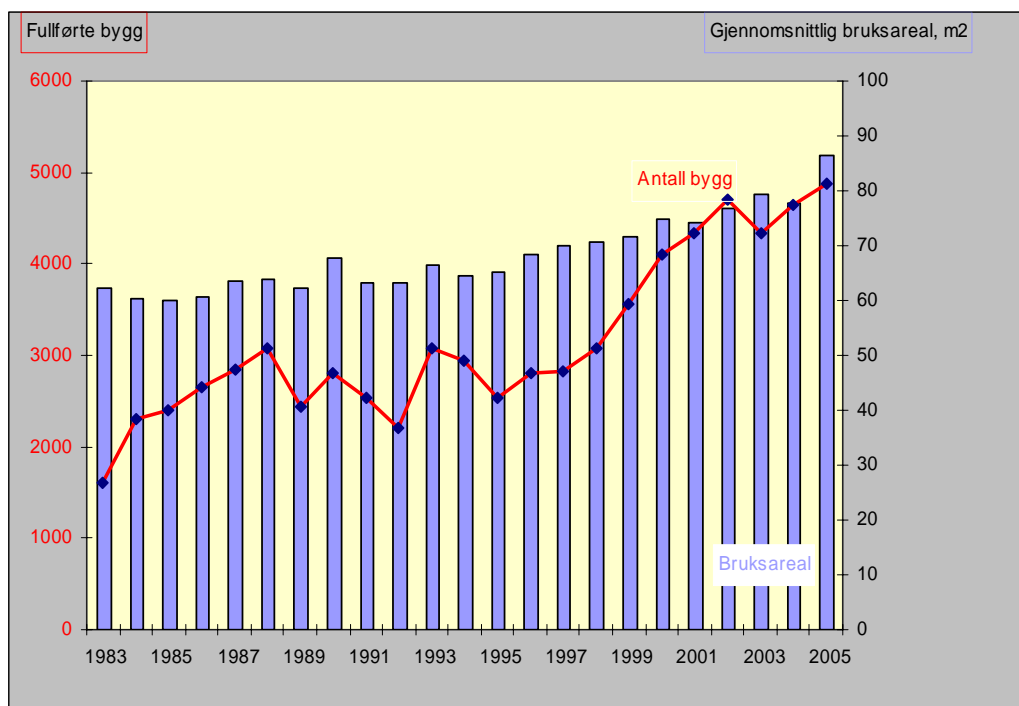
Det er litt varierende hvordan de 9 kommunene er utbygd som turistkommuner. Med unntak av Elverum (Glåmdals- og Skogbruksmuseet) er det få kommersielle turistattraksjoner. Kommunene profilerer seg i hovedsak på kultur (f.eks Finnskogkulturen i Solør) og kultur og natur i tilknytning til skog og skogbruk (f.eks Skogbruksmuseet i Elverum).

Det er særlig Våler og Åsnes kommuner, og grunneiere i disse kommunene som ønsker en utbygging i Vestmarka.

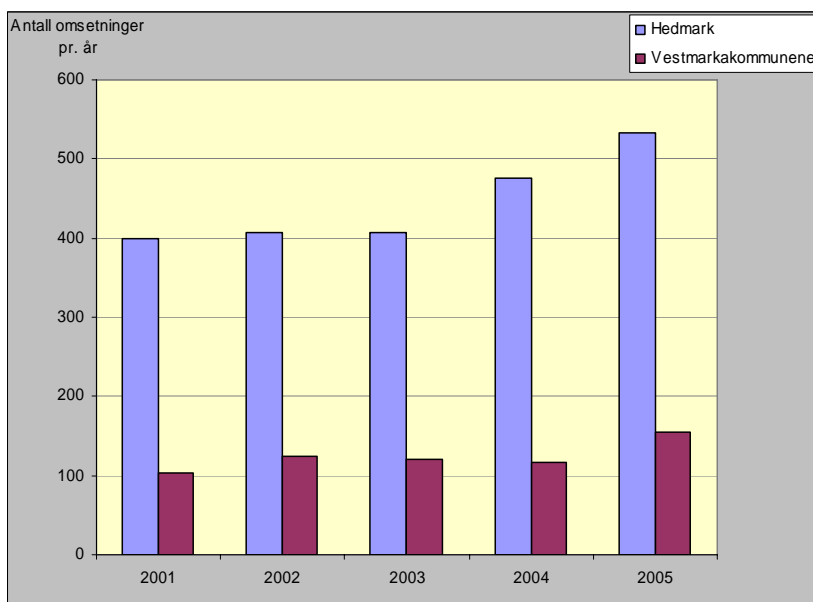


**Figur 2. Varehandelsomsetning pr innbygger 2005 i de ni Vestmarkakommunene (NOS Varehandelsstatistikk)**

<sup>1</sup> Se f.eks beskrivelse av regional utvikling i Hedmarkskommunene i ØF-rapport 1/2005 "Kommunestruktur i Hedmark". (<http://www.ostforsk.no/rapport/pdf/012005.pdf>)



**Figur 3. Antall fullførte fritidsboliger pr. år 1983 - 2005 og gjennomsnittlig bruksareal i m2. Norge. OBS. Forskjellig skala på aksene.**  
 Kilde: Statistisk sentralbyrå. Eiendomsstatistikk <http://www.ssb.no/eiendomsoms>



**Figur 4: Antall fritt omsatte fritidsboliger pr. år 2001 - 2005. Hedmark fylke og Vestmarkakommunene.**  
 Kilde: Statistisk sentralbyrå. Eiendomsstatistikk <http://www.ssb.no/eiendomsoms>



## 2 Motiver for eie og bruk av fritidsbolig - markedsbetraktninger

### 2.1. Utbygging og omsetning av fritidsboliger generelt

Ved inngangen til 2006 var det om lag 380 000 fritidsboliger i Norge, dette innebærer at antallet fritidsboliger på landsbasis er fordoblet siden 1970. Veksten har vært forholdsvis jamm i hele denne perioden, selv om man i media kanskje kan få inntrykk av noe annet. Mediabildet skyldes imidlertid bl.a. at det ikke har vært offentlige tilgjengelige tall for utviklingen i fritidsboligmarkedet før i slutten av 90-åra. En annen grunn til medias interesse er utviklingen i størrelse og standard, og dermed verdi, som kan registreres blant de nye fritidsboliger som bygges i dag. På landsbasis har antallet fritidsboliger økt med 7% siden 2001, tilsvarende tall for Hedmark og Vestmarkakommunene er hhv. 5% og 4%. Det er imidlertid store geografiske variasjoner i utbyggingstakt. Antallet fritidsboliger i Hedmark i januar 2006 på 31 000 enheter. Samlet i Vestmarkakommunene i overkant av 7 000 enheter. Som vi tidligere har nevnt er det en svært liten andel av disse som er lokalisert i selve Vestmarkaområdet (ca 550 enheter).

Ser en utelukkende på tilveksten i nye fritidsbygg, ble utbyggingstakten vesentlig økt fra i slutten av 90-åra. I 1997 ble det registrert 2800 fullførte fritidsbygg, mens det i 2005 ble fullført ca 4900 fritidsbygg i Norge. I samme periode bygges de nye fritidsboligene alt større, målt i bruksareal. I hele perioden 1983 til 1995 ligger registrert bruksareal i nybygde fritidshus rundt 65 m<sup>2</sup>, mens bruksarealet fra 1995 til 2005 har gradvis økt fra 65 til over 86 m<sup>2</sup> i nybygde fritidshus. (Jfr. fig. 3.) Det er grunn til å anta at størrelsen indikerer at også den tekniske standarden øker i nye fritidsboliger.

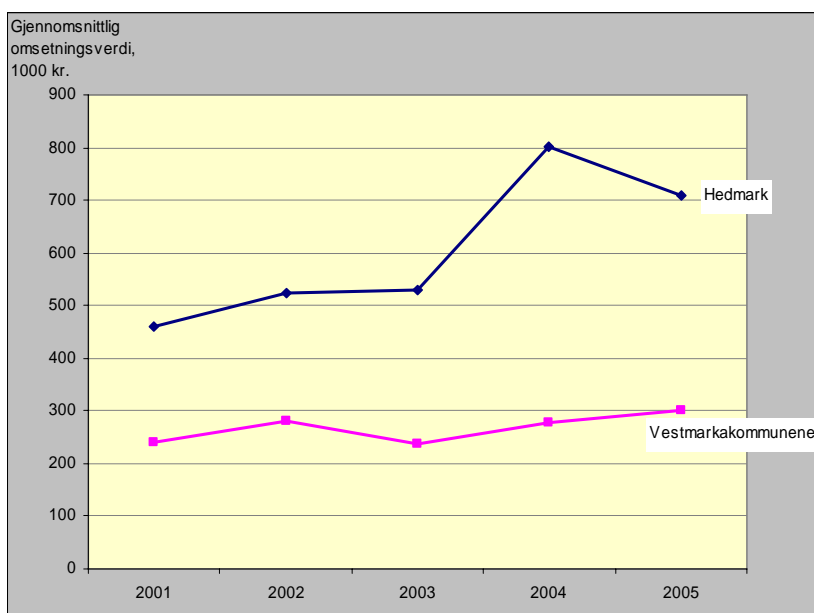
Det er store forskjeller i omsetningshastighet og omsetningsverdi mellom ulike områder. Dette er delvis betinget av lokalisering, men også av standard, størrelse og tilgjengelighet til fritidsboligene. Samlet sett sier imidlertid prisnivået noe om det enkelte områdes attraktivitet ut fra en markedsmessig betraktning. I de to siste åra har antallet frie omsetninger av fritidsboliger i Hedmark gått opp fra ca 400 pr år til litt over 500 omsatte fritidsboliger i 2005, eller en økning på litt over 30%. I Vestmarkakommunene ble det i 2005 fritt omsatt ca 150 fritidsboliger, en økning på 50% fra 2001. Det er imidlertid små absolutte tall, slik at prosenttallene kan bli misvisende. (Jfr. fig. 4.) Tallene vi bruker gjelder fritidsboliger som er fritt omsatt<sup>2</sup> og som publiseres av Statistisk sentralbyrå.

---

<sup>2</sup> Ca halvparten av samtlige hjemmelsoverføringer av fritidseiendom med bygning blir IKKE fritt omsatt. Det gjelder f.eks. gave, arv/skifte, uskifte, osv. For nærmere detaljer om statistikken vises til Statistisk sentralbyrå. Eiendomsstatistikk <http://www.ssb.no/eiendomsoms/>

Skal en la omsetningsstatistikken indikere noe om områdets attraktivitet vil imidlertid omsetningsverdien være et bedre mål. Selv om omsetningsverdien også er et uttrykk for standard på og tilgjengelighet til fritidsboligen, er det likevel mange eksempler på at ved attraktive lokaliseringer kan selv enheter med svært enkel standard oppnå høye verdier ved omsetning i markedet. I attraktive områder vil derfor prisen bare i begrenset grad utelukkende være et uttrykk for standard på fritidshuset.

Vi har sammenliknet prisen på fritidsboliger omsatt i hele Hedmark fylke med prisen i de ni Vestmarkakommunene. I Hedmark som helhet var gjennomsnittsprisen på de 534 fritidshusene som fritt skiftet eier i 2005 ca 700 000,-. Tilsvarende var gjennomsnittsprisen i Vestmarkakommunene ca 300 000,- i 2005. (Jfr. fig. 5.) For alle fritidsboliger i Norge som fritt skiftet eier i 2005 var gjennomsnittsprisen vel 800 000,- kroner. Tallene for Hedmark som helhet domineres av hva som skjer i Trysil, der det omsettes mange fritidsboliger til høy pris. Gjennomsnittlig omsetningsverdi i Trysil i 2005 var nær 1,5 mill. kr., mens en i Ringsaker ikke oppnådde mer enn 400 000,- kr. I vedlegg II.1. har vi vist figurer over utviklingen på landsbasis. Disse er tidligere publisert i nr. 1/2006 Nettidsskriftet Utmark ([http://www.utmark.org/utgivelser/pub/2006-1/art/Ericsson\\_Utmark\\_1\\_2006.html](http://www.utmark.org/utgivelser/pub/2006-1/art/Ericsson_Utmark_1_2006.html)).



**Figur 5: Gjennomsnittlig omsetningsverdi pr. omsatt fritidsbolig pr. år 2001 - 2005. Hedmark fylke og Vestmarkakommunene.**

Kilde: Statistisk sentralbyrå. Eiendomsstatistikk <http://www.ssb.no/eiendomsoms>

## 2.2 Motiver for eie og bruk av fritidsboliger

Østlandsforskning har de siste åra gjennomført to større undersøkelser i innlandskommuner (Ericsson og Grefsrud 2005; Vorkinn 2003) om bruk av fritidsboliger. I begge disse undersøkelsene ble det spurt om motiver for eie og bruk av fritidshuset, og svarene gir grunnlag for å gruppere eierne av fritidshusene etter hvilke motiver de tillegger stor vekt i forbindelse med eie og bruk av sitt fritidshus. Fordi gjennomføringen av begge disse (og alle andre tilsvarende) undersøkelsene er knyttet til spesielle geografiske områder, er det trolig at motivdimensjonene som avdekkes er slike som kan tilfredsstilles av/i de respektive lokalitetene. Størrelsen på motivgruppene vil derfor avhenge av hvilke områder som faktisk er representert i slike undersøkelser, og av mindre interesse her. Det er likevel trolig at de dimensjonene vi har avdekket som viktige faktisk er viktige, men at de dimensjonene som er mest framtrepende kan variere med område. Det er ingen substansielle forskjeller mellom de dimensjonene som er framkommet i de to refererte undersøkelsene, men fordi den ene er spesielt analysert i forhold til motivdimensjonene lener vi oss mer til denne (Ericsson og Grefsrud 2005).

Denne undersøkelsen ble gjennomført blant fritidshuseiere i Rendalen, Nord-Aurdal og Gausdal kommuner, og i alt svarte litt over 1900 eiere. Materialet inneholder en god blandning av gamle og nye fritidshus med varierende lokalisering i kommunene. Metode og vurderinger er grundig gjennomgått i Ericsson og Grefsrud (2005). Motivdimensjonene er definert ved hjelp av en faktoranalyse basert på 20 delspørsmål.

### *Friluftsliv og rekreasjon er viktig*

Fritidshuset er tradisjonelt forbundet med fritid, friluftsliv og rekreasjon, noe som også er dokumentert i forskjellige undersøkelser (eks. NOS Fritidshusundersøkelser 1970 og 1978; NOS Ferieundersøkelser). Utviklingen over tid når det gjelder størrelse, standard, lokalisering og aktiviteter tilknyttet fritidshusene gjør det naturlig å bruke begreper som moderne vs. tradisjonell og rekreasjon vs. friluftsliv. I en norsk kontekst er friluftsliv en vesentlig del av rekreasjonsaktivitetene, men også mye annet av det vi gjør i fritida er rekreasjon for store grupper i befolkningen. Det er også grunner til å anta at bildet dessuten blir stadig mer heterogent og generasjonsseparert. Det er en utvikling som kan bidra til å ytterligere forsterke de sentraliseringstrender som allerede i dag kan registreres når det gjelder fritidshusbygging i innlandsområder, og særlig i tilknytning til alpinturisme. Men krav til tilrettelegging også for deler av "det enklere" friluftslivet i tilknytning til fritidsboliger (preparering, merking, osv) vil i alle fall delvis trekke i samme retning der, samtidig som høyere krav til standard udiskutabelt gjør det.

**Faktor 1: "Den moderne rekreasjonsutøver"**

Viktig forhold	Faktorladning
Nærhet til aktivitetstilbud sommerstid (golfbane, badeanlegg, osv.)	0,789
Fornøyelses-/kulturtilbudet	0,769
Tilbud av restauranter/spisesteder	0,762
Nærhet til alpiner (alpin-/slalåmbakker)	0,738
Tilrettelagte aktivitetsmuligheter for barn	0,690
<u>(Nærhet til litt større sentrum/ tettsted</u>	<u>0,434)</u>

(Cronbachs alfa: 0,83, forklart varians: 17,5%)

**Faktor 2: "Den tradisjonelle friluftslivsutøver"**

Viktig forhold	Faktorladning
Fotturmuligheter i naturen	0,804
Nærhet til høyfjellsområder	0,787
Merkede/skiltede turstier	0,696
<u>Preparerte/merkede turskiløyper</u>	<u>0,686</u>

(Cronbachs alfa: 0,76, forklart varians: 12,3%)

De fem motivdimensjonene (faktorene) vi identifiserte er gitt følgende betegnelser:

1. "Den moderne rekreasjonsutøver"
2. "Den tradisjonelle friluftslivsutøver"
3. "Den sosialt forankrede fritidshuseier"
4. "Den høsteorienterte friluftslivsutøver"
5. "Den fleksible profesjonsutøver"

Disse er utgangspunktet for å gå nærmere inn på hvordan preferanser, konsekvenser og motivdimensjoner henger sammen<sup>3</sup>. Det er imidlertid ikke slik at eierne *enten* er i den ene eller andre dimensjonen, eller at alternativene er gjensidig utelukkende. Faktoranalysen som metode avdekker underliggende dimensjoner i *hele* materialet, og eierne kan godt sympatisere med flere av disse dimensjonene. Denne måten å systematisere tenkingen rundt utvikling og utbygging av fritidsboliger vil imidlertid bidra til å klargjøre vurderingen av ulike alternativer og deres konsekvenser.

#### ***"Den moderne rekreasjonsutøver"***

"Den moderne rekreasjonsutøver" legger vekt på forhold som forbindes med tilrettelagte og delvis kommersialiserte aktiviteter. På mange måter ser en her for seg verdier som assosieres med fritidshusområdene i tilknytning til den nye integrerte destinasjonsutviklingen i Norge, og der er langt på veg en moderne, urban livsstil som eksponeres. Aktivitetene som ansees som viktige blant disse eierne er basert på intensiv (natur)bruk på mindre og begrensede områder både sommers- og vinterstid, eks.vis alpinanlegg, golfbaner, badeanlegg, osv. Kompletterende tilbud som fornøyles- og kulturtilbud og restauranter og spisesteder er også en del av tilbudet for denne gruppa.

Motivene som kan knyttes til den moderne rekreasjonsutøver kan oppsummeres som ulike former for tilrettelegging av landskap og miljø, organiserte, mekaniserte og kommersielle aktiviteter med en viss form for moderne og urban tilknytning.

#### ***"Den tradisjonelle friluftslivsutøver"***

"Den tradisjonelle friluftslivsutøver" legger vekt på forhold som på mange måter står i "motsetning" til forrige faktor. Her finner vi de svært tradisjonelle norske friluftsliv og naturverdier, som turgåing og langrennsskiløping. I sin utøvelse resulterer de i en mer ekstensiv bruk av naturområder. Naturlig nok er nærhet til høyfjellet også et viktig moment i norsk tradisjon og også i de utvalgte kommunene. Selv om vi her er konsentrert om typisk nordisk naturbruk som turgåing til fots og på ski, foregår det ikke utelukkende i helt uberørte naturområder. Tvert imot, det er et poeng at også denne gruppen ønsker noe tilrettelegging, som merking og skilting av turstier sommerstid, og sporpreparering av langrennsløyper vinterstid.

---

<sup>3</sup> Mye av dette avsnittet baserer seg på en artikkel publisert i Utmark nr 1/2006, mens metode og vurderinger er grundig gjennomgått i Ericsson og Grefsrud (2005).

**Faktor 3: "Den sosialt forankrede fritidshuseier"**

Viktige forhold	Faktorladning
Har tilknytning til lokalsamfunnet for øvrig (familie/slekt/venner)	0,892
Tilknytning til dette spesielle området fra barndommen ("røtter")	0,885

(Cronbachs alfa: 0,82, forklart varians: 9,2%)

**Faktor 4: "Den høsteorienterte friluftslivsutøver"**

Viktige forhold	Faktorladning
Nærhet til vann, sjø eller elver	0,849
Jakt- og fiskemuligheter	0,848

(Cronbachs alfa: 0,71, forklart varians: 8,6%)

**Faktor 5: "Den fleksible profesjonsutøver"**

Forhold	Faktorladning
Å kunne ha kontakt med kontoret/arbeidsplassen	0,880
Muligheter for å ta med arbeid til fritidshuset	0,874

(Cronbachs alfa: 0,81, forklart varians: 8,3%)

### ***”Den sosialt forankrede fritidshuseier”***

Denne dimensjonen - ”den sosialt forankrede fritidshuseier” - for eierskap er ikke primært knytt til aktiviteter eller naturbruk, men er derimot en sosialt bestemt dimensjon. I Norge er bosetting i byer et forholdsvis nytt fenomen sammenliknet med mange andre land. Det kan være en grunn for en god del av bybefolkningen å søke å holde kontakt med sine røtter. Noen velger å gjøre dette gjennom eie av et fritidshus og å tilbringe (deler av) sin fritid i traktene til sine forfedre. Denne kontakten kan både være i tilknytning til spesielle landskap og områder så vel som relasjoner til slekt og venner eller lokalsamfunnet for øvrig. Relasjonene kan enten stamme fra egen eller families tidligere faste bosetting eller fra barndommens ferieområder.

Vi vet imidlertid ikke i hvilken grad slike eierskap er ”frivillige” eller ikke. I enkelte fraflyttingsområder kan det være vanskelig å selge foreldres eller egen bolig til akseptabel pris, slik at en kan i prinsippet plutselig finne seg selv som eier til en fritidsbolig, bestående av en tidligere helårsbolig, uten at dette nødvendigvis er realiseringen av en ønsket situasjon. Befolkningsreduksjon i typiske uttynningssamfunn kan slik altså bidra til å utvide tilbudet av fritidsboliger med enheter som ellers ikke ville vært tilgjengelige ”på markedet”. Da er imidlertid lokalisering, miljø og sted allerede gitt. (Jfr. også Jansson & Müller 2002.)

### ***”Den høsteorienterte friluftslivsutøver”***

”Den høsteorienterte friluftslivsutøver” bringer oss tilbake til friluftslivsdimensjonen. Fritidshuseiere som legger vekt på denne typen motiver bruker naturlandskapet og naturressursene på en spesifikk måte og til et begrenset og relativt spesialisert aktivitetsspekter. Faktoren omfatter først og fremst aktiviteter i tilknytning til jakt og fiske, og vil muligens også kunne tilbakeføres til et mer ruralt verdigrunnlag. Denne faktoren representerer på sin måte også en forbindelse tilbake til en tradisjonell naturbruk i Norge, da høsteaspektet ved bruk av naturområder og friluftsliv var en viktig, og i mange tilfeller helt nødvendig, funksjon. I dag er det neppe grunn til å skille jakt og fiske fra andre friluftaktiviteter, slik at disse aktivitetene representerer nå i like stor grad en fritidssyssele som både alpinkjøring og turgåing.

### ***”Den fleksible profesjonsutøver”***

Den siste dimensjonen som vektlegges i forbindelse med kjøp og eie av fritidsboliger er ”den fleksible profesjonsutøver”. Denne er ikke primært forankret i forhold som har med fritid å gjøre, men henger sammen med eierens profesjonelle liv og generelt økende (krav til) fleksibilitet i samfunnet. Denne dimensjonen legger vekt på muligheten til å finne smidige overganger eller kombinasjoner mellom arbeid og fritid på en måte som ikke tidligere har vært aktuell i tilknytning til hyttelivet. Det gjelder muligheten til å holde kontakt med arbeidsplassen og å kunne utføre profesjonelle arbeidsoppgaver under opphold i fritidshuset.

Denne dimensjonen representerer forhold som med tida er blitt mer framtrødende i offentlige debatter om bl.a. lokal næringsutvikling, men som ikke tidligere er empirisk

dokumentert. Den er også et resultat av at stadig flere fritidshus bygges med høy standard og god tilgjengelighet. God teknisk standard tillater større grad av bekvemmelighet og gir mer disponibel tid under oppholdene, utvider brukstida og ikke minst muliggjør bruk av elektrisk og elektronisk utstyr.

Andre sider av samfunnsutviklingen, som organisering og teknisk utvikling, innenfor så vel a) arbeidslivet, b) fritidslivet, som c) hyttelivet, har også gjennomgått relativt radikale endringer som gir nødvendig rom til å fylle denne motivdimensjonen med substansielt innhold. Mange av disse endringene påvirker imidlertid bruksmulighetene uansett hvilket motiv en måtte ha for å eie fritidsboligen.

Til a): I mange av de såkalte frie yrkene er det stadig mindre deler av arbeidet som nødvendigvis må utføres på arbeidsplasser, og nye teknologiske løsninger åpner for trådløse forbindelser og distansearbeid. Til a) og b): Endringer i hvordan økt fritid tas ut, fra tidligere primært en reduksjon i den daglige arbeidstida, men nå i retning av lengre ferier, kortere ukentlig arbeidstid og større fleksibilitet, gir større mulighet for kortere eller lengre opphold i fritidshuset. Til c): Dessuten har også rollen fritidshuset fyller gjennomgått en vesentlig forandring, fra "hytte og prosjekt" med stor grad av nødvendig praktisk bygging og vedlikeholdsarbeid, til en "ekte" sekundærbolig med utstyr og standard minst på linje med primærboligen. (Jfr. Ericsson m.fl. 2005)

Fritidsboligen har inntatt en betydelig utvidet funksjon som *utgangspunkt og base* for andre aktiviteter, men krever ikke lengre så stor aktivitet i seg selv.

### **2.3. Ulike motiver - ulike preferanser**

Det er klart at motivene for å kjøpe/eie en fritidsbolig vil påvirke både hva som er aktuelle lokaliseringssteder og hvilke egenskaper den framtidige fritidsboligen bør ha. Det er nok å nevne krav til teknisk standard, som i mange tilfeller ikke skal være stort forskjellig fra den de har hjemme. Men det er også klart at, fordi motivene stiller krav til egenskaper ved området og hvilke fasiliteter som kreves, så vil samtidig konsekvensene av å tilrettelegge utbyggingsområder for ulike motiver være forskjellige.

Mange diskusjoner i forbindelse med fritidsboliger dreier seg om forhold knyttet til tilgjengelighet og standard. I forbindelse med nyetableringer av fritidsboliger bygges nå mange med høy teknisk standard og lett atkomst, også vinterstid. Eldre fritidsbebyggelse oppgraderes teknisk. Spørsmålene knytter seg til bærekraft i vid forstand og brukernes krav til komfort. Lokalt dreier det seg også om penger og bruk, eiere som bygger med høy standard bruker fritidsboligen mer enn eiere av enklere fritidsboliger. Bygging med høy standard og lang brukstid resulterer igjen i et større forbruk rettet mot lokaliseringskommunen. Bygging av store fritidsboliger med høy standard gir dermed større lokaløkonomiske effekter enn små fritidsboliger med lavere standard, samtidig som inngrepene i forbindelse med hver enkelt fritidsbolig kan se større



ut. Høy teknisk standard trekker i retning av feltutbygging og beliggenhet i nærheten av etablerte VVS-anlegg, dvs. tett utbygging på mindre områder i nærheten av allerede bebygde arealer. Slik lokalisering gir i tillegg bedre forutsetninger for tilgjengelighet til lokalt service- og handelstilbud. Spredt utbygging gir et større influert område, selv om de enkelte inngrepene isolert sett vil være mindre omfangsrike.

Først ser vi på de mest framtrepende forskjellene i preferansene når det gjelder standard og tilgjengelighet (tab. 2. og 3.). Vi har registrert klare forskjeller mellom eierskapsdimensjonene når det gjelder affinitet for ulike grader av standard. Særlig ”de modernerekreasjonsutøverne” har i svært stor grad alle bekvemmeligheter når det gjelder vann, avløp og strøm, men også blant eiere som legger vekt på tradisjonelle friluftslivs- og rekreasjonsverdier er det mindre sannsynlighet å finne enkle fritidsboliger uten innlagt verken vann og strøm. Det er også større sannsynlighet for at de som legger vekt på å kunne utføre (deler av) profesjonelle arbeidsoppgaver under oppholdet har innlagt vann og strøm. Blant de høsteorienterte friluftslivsutøverne er det få som har fritidsboliger med høy standard. Mange i denne kategorien har enten bare solcellepanel eller er helt uten slike tekniske fasiliteter. De sosialt forankrede viser større tilbøyelighet til å eie enklere fritidsboliger, med i ”beste fall” innlagt strøm. (Jfr. tab. 2.)

**Tab. 2. Motiver for fritidshuseierskap etter teknisk standard på fritidsboligen**  
(data fra Rendalen, Gausdal og Nord-Aurdal kommuner) Faktorskårkoeffisienter.

Teknisk standard	Moderne* rekreasjon	Tradisjonelt* friluftsliv	Sosialt* forankret	Høsteorient.* (jakt/fiske)	Fleksible ** profesjonelle
Innlagt strøm og vann	<b>0,57</b>	<b>0,14</b>	0,00	-0,25	<b>0,20</b>
Innlagt strøm, ikke vann	0,01	-0,11	<b>0,17</b>	-0,07	0,01
Solcellepanel, ikke vann	-0,37	0,03	-0,12	0,14	-0,13
Verken strøm eller vann	-0,27	-0,27	<b>0,14</b>	<b>0,23</b>	-0,11
Gjennomsnitt	0,00	0,00	0,00	-0,01	0,00
(N)	(1367)	(1367)	(1367)	(1367)	(1367)

\* Signifikansnivå: < 0,000

\*\* Signifikansnivå: < 0,010

Tallene i tabellen er faktorskårkoeffisienter beregnet etter regresjonsmetoden. Det betyr at skårene har et gjennomsnitt på 0 og variansen er lik 1. Tallene står for den kvadrerte multiple korrelasjonen mellom den forventede faktorverdien og den faktiske faktorverdien, slik at større tallverdi tilsier klarere sammenheng.

**Tab. 3. Motiver for fritidshuseierskap etter vegtilgjengelighet til fritidsboligen**  
(data fra Rendalen, Gausdal og Nord-Aurdal kommuner) Faktorskårkoeffisienter.

Vegatkomst	Moderne* rekreasjon	Tradisjo- nelt friluftsliv	Sosialt* forankret	Høsteorient.* (jakt/fiske)	Fleksible profesjonelle
Helårsveg	<b>0,25</b>	0,07	-0,09	-0,09	0,02
Kun sommerveg	-0,31	-0,10	<b>0,26</b>	0,03	-0,01
Ikke vegtilgjengelighet	-0,38	-0,03	-0,19	<b>0,31</b>	-0,04
Gjennomsnitt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(N)	(1434)	(1434)	(1434)	(1434)	(1434)

\* Signifikansnivå: < 0,000

Tallene i tabellen er faktorskårkoeffisienter beregnet etter regresjonsmetoden. Det betyr at skårene har et gjennomsnitt på 0 og variansen er lik 1. Tallene står for den kvadrerte multiple korrelasjonen mellom den forventede faktorverdien og den faktiske faktorverdien, slik at større tallverdi tilsier klarere sammenheng.

Mange, særlig eldre, områder for fritidsboliger har ikke veiatkomst for biltrafikk helt fram til fritidsboligen. For enkelte områder og fritidsboliger gjelder dette hele året, mens andre har veg helt fram som ikke brøytes om vinteren. Mønsteret vi finner for veitilgjengelighet er i det store og hele det samme mønsteret som for den tekniske standarden i tab. 2. ovenfor. De moderne har overveiende helårsveg, de sosialt forankrede har helst sommerveg, mens de høsteorienterte gjerne ikke har vegtilgjengelighet verken vinter eller sommer. (Jfr. tab. 3.) Her kan det også være på sin plass å presisere at veitilknytning eller grad av teknisk standard ikke alltid nødvendigvis har sammenheng med eksplisitte valg, men med fritidshusets fortid og eventuelle bruksendringer.

Interessant i vår sammenheng her er jo også hvorvidt det foregår endringer i motivene for å eie en fritidsbolig. Våre fem motivdimensjoner er klart relaterte til fritidsboligens alder. Dette kan indikere at det faktisk har foregått relativt sterke endringer for husholdningenes motiver for å kjøpe og bruke fritidshusene fra tidligere tider til de senere åra.

Særlig de moderne, men også de tradisjonelle, har helst forholdsvis nye fritidsboliger. Begge gruppene trådte for alvor inn i dette markedet i siste halvdel av 80-åra, men konsentrasjonen er særlig merkbar blant de moderne. Også de fleksible profesjonelle har primært fritidsboliger som er bygget etter 1995. Tilknytning til området tilsier omvendt at eierne har eldre fritidshus, der andelen bygget før 1965 er markant. (Jfr. tab. 4.) Dette kan tyde på at dette motivet etter hvert har fått mindre innflytelse når potensielle fritidshuseiere vurderer anskaffelse av fritidsbolig. Samtidig ble både tomte tilbudet og entreprenørdrevet eiendomsutvikling merkbart påvirket av "jappe-tida" i siste halvdel av 80-åra og den etterspørselen den brakte med seg. Det kan også være et poeng i forbindelse med Vestmarka, at det ikke er så klare preferanser i forhold til fritidshusets byggeår når det gjelder dem som driver med høsteorientert friluftsliv.

Det er for øvrig interessant å notere seg at overtakelsesåret ikke er så godt til å skille motivgruppene som byggeår. Det trenger jo nødvendigvis ikke å være samsvar mellom byggeår og overtakelsesår. Det omsettes nå i Norge årlig (2005) opp mot 9 000 fritidsboliger i det frie marked, og den langsiktige trenden over antall transaksjoner er stigende.

At ikke overtakelsesåret er like godt egnet til å skille mellom motivene kan styrke observasjoner om at forskjellige lokaliseringskriterier har vært framherskende i ulike perioder av fritidshusbyggingen i Norge. Dette, som da også vil være trekk som følger av moderniserings- og/eller utviklingsprosesser mer generelt, vil i stor grad være bestemmende for hvilke spesielle kvaliteter enten ved omgivelsene eller ved selve fritidshuset som ble vektlagt i gjeldende periode. Ulike kvaliteter ved omgivelsene knyttet til ulike epoker av fritidsbebyggelse vil her fortsatt være avgjørende ved kjøp eller overtakelse av fritidsbolig. Altså at fritidsboligens byggeår i større grad har betydning for de kvaliteter ved boligen ulike grupper søker, enn et mer eller mindre tilfeldig overtakelsesår.

**Tab. 4. Motiver for fritidshuseierskap etter fritidsboligens byggeår**

(data fra Rendalen, Gausdal og Nord-Aurdal kommuner) Faktorskårkoeffisienter.

Fritidsboligens byggeår	Moderne* rekreasjon	Tradisjonelt* friluftsliv	Sosialt* forankret	Høsteorient. (jakt/fiske)	Fleksible * profesjonelle
Før 1945	-0,17	-0,42	<b>0,69</b>	0,17	0,12
1945 - 1965	-0,13	-0,08	<b>0,50</b>	0,07	-0,04
1966 - 1975	-0,15	-0,06	-0,08	0,00	-0,17
1976 - 1985	-0,15	0,07	-0,20	-0,04	0,03
1986 - 1995	<b>0,38</b>	<b>0,29</b>	-0,34	-0,08	0,04
Etter 1995	<b>0,47</b>	<b>0,33</b>	-0,37	-0,14	<b>0,35</b>
Gjennomsnitt (N)	0,00 (1319)	0,00 (1319)	0,00 (1319)	0,00 (1319)	0,00 (1319)

\* Signifikansnivå: &lt; 0,000

Tallene i tabellen er faktorskårkoeffisienter beregnet etter regresjonsmetoden. Det betyr at skårene har et gjennomsnitt på 0 og variansen er lik 1. Tallene står for den kvadrerte multiple korrelasjonen mellom den forventede faktorverdien og den faktiske faktorverdien, slik at større tallverdi tilsier klarere sammenheng.

**Tab. 5. Motiver for fritidshuseierskap etter eiers alder**

(data fra Rendalen, Gausdal og Nord-Aurdal kommuner) Faktorskårkoeffisienter.

Eiers alder	Moderne* rekreasjon	Tradisjo-** nelt friluftsliv	Sosialt forankret	Høsteorient. (jakt/fiske)	Fleksible profesjonelle
21-44 år	<b>0,33</b>	<b>0,10</b>	0,11	-0,16	-0,05
45-55 år	0,06	0,08	0,03	0,02	0,07
56-66 år	-0,09	-0,02	-0,06	0,05	0,02
67 år eller eldre	-0,16	-0,15	0,01	-0,01	-0,12
Gjennomsnitt (N)	0,00 (1422)	0,00 (1422)	0,00 (1422)	0,01 (1422)	0,00 (1422)

\* Signifikansnivå: &lt; 0,000

\*\* Signifikansnivå: &lt; 0,010

Tallene i tabellen er faktorskårkoeffisienter beregnet etter regresjonsmetoden. Det betyr at skårene har et gjennomsnitt på 0 og variansen er lik 1. Tallene står for den kvadrerte multiple korrelasjonen mellom den forventede faktorverdien og den faktiske faktorverdien, slik at større tallverdi tilsier klarere sammenheng.

Fritidshusets alder synes å være en brukbar indikator på ulike motiver for eierskap. Det burde også eiers alder være, og fortrinnsvis bekrefte det samme mønsteret. Det gjør den også men bare til en viss grad. Sammenhengen mellom eierskapsmotiver og fritidsboligens alder er større enn sammenhengen mellom eierskapsmotiver og eiers alder. Dette kan jo, i alle fall delvis, skyldes den forholdsvis skjeve aldersfordelingen blant eierne i utgangspunktet, der over 90% i vårt materiale er over 45 år. At mange av eierne er middelaldrende og eldre speiler imidlertid den reelle alderstrukturen blant eierne, det er fortsatt først og fremst de middelaldrende som eier fritidsbolig (jfr. også NOS Fritidshusundersøkelsene 1970 og 1978). Reelt sett har naturligvis bruken av fritidsboligen en større aldersmessig spredning, da den vanligvis brukes av både barn og barnebarn til eiers egen familie.

Det er likevel enkelte aldersmessige forskjeller å spore mellom eiere som legger vekt på forskjellige motiver for eierskapet. Mest framtrædende er forskjellene blant de moderne. Der er det svært stor sannsynlighet for å finne de ”yngre” aldersgruppene, dvs. under 45 år, men ikke de aller eldste. Dette rimer også godt med alder på selve fritidshuset. Et liknende mønster finner vi blant de tradisjonelle, men det er særlig tydelig blant de moderne. I de andre gruppene er det ingen forskjeller som ikke kan skyldes tilfeldigheter. (Jfr. tab. 5.) Eiers alder vil jo i avgjørende grad være bestemmende for eiers forhold til den nyere norske samfunnsutviklingen, der moderniseringsprosessene har medført svært store endringer på kort tid. Dagens 45-åringer har f.eks. begrensede erfaringer knyttet til et lite velstående og relativt lukket samfunn, som det norske i 70-åra. Den privatøkonomiske velstanden har økt voldsomt raskt fra 80-åra og framover.

Det er imidlertid ikke bare preferansene som varierer med hvilke motiver man har for eierskapet. Også hvor mye fritidshuset brukes varierer med motivet for å eie. Her er det imidlertid svært mange forhold som spiller inn og påvirker bruksfrekvensene, som standard, tilgjengelighet, avstand fra hjemstedet, osv., og som også påvirker forbruket til eierne. Forbruket er svært nært knyttet til bruksfrekvensene og bruksfrekvensene er knyttet til egenskaper ved fritidshuset, som også i seg selv har innflytelse på størrelsen på forbruket. Vi viser derfor hvor mye ulike typer av fritidshus brukes i tilknytning til drøftingene omkring eiernes forbruk og de økonomiske effektene i avsnitt 3.4 nedenfor.

## **2.4 Situasjonen i/for Vestmarka**

Avstandsmessig ligger Vestmarka gunstig i forhold til Oslo og de store befolkningsskonsentrasjonene i Østfold og Akershus, med en reisetid på to til tre timer. Det har i den siste femårsperioden vært mindre tilvekst av fritidsboliger både i Hedmark og i Vestmarkakommunene enn den som er registrert på landsbasis. Prisen som oppnås ved salg av fritidsboliger er i utgangspunktet et uttrykk for standardnivå. Attraktivt

beliggenhet kan imidlertid oppveie virkningen av lav standard og gi svært høye priser på tross av lav standard eller dårlig bygningsmasse. Vernede områder (som nasjonalparker) eller kystområder kan være slike attraktive områder. Ser vi på prisene som er oppnådd på de fritidsboligene som er omsatt i Vestmarkakommunene som helhet, er disse svært lave, ca 30% av landsgjennomsnittet. Det kan selvsagt være lokale forskjeller som ikke kommer fram i statistikkken, men i gjennomsnitt er prisene lave. Det tyder ikke på at beliggenheten er så attraktiv at etterspørselen etter fritidsboliger rundt Vestmarka er veldig stor, selv om området ligger nært store befolkningskonsentrasjoner og er vurdert til å ha vesentlige verneverdier. Et slikt syn støttes av at det i det alt vesentlige er lokale eiere, dvs. eiere som er fast bosatt i kommunene som Vestmarka er en del av.

Vestmarka vil neppe være særlig attraktivt for den moderne rekreasjonsutøver eller den fleksible profesjonelle fritidshuseier. I Vestmarka ligger det godt til rette for et tradisjonelt friluftsliv basert på enkle og ikke eller lite kommersielle aktiviteter. I utgangspunktet skulle området altså ligge godt til rette for å tilfredsstille motivene til den tradisjonelle fritidshuseier. En stor del av motivasjonen som ligger i tradisjonelle norske friluftsverdier er imidlertid orientert mot fjellområder, og der faller Vestmarka igjennom. Heller ikke de som ønsker høy teknisk standard er vel så aktuelle som eiere av fritidsbolig i Vestmarka.

Et visst potensial kan utgjøres av sosialt forankrede eiere som har tilknytning til området fra før av. Dette er jo allerede i dag det segmentet som utgjør flesteparten av fritidshuseierne i området. På den andre sida er dette trolig et segment som er i tilbakegang volummessig. Da står vi igjen med dem som har interesse for å drive med høsteorienterte aktiviteter knyttet til jakt og fiske. For disse kan antakelig Vestmarka være et godt alternativ, da disse ikke stiller så høye krav til standard eller tilgjengelighet som gjøres når andre motivasjoner skal styre valg av lokaliseringsområder. Dessuten er det mange vann og vassdrag i området. Vi har imidlertid ingen forutsetninger for å vurdere kvaliteten av evt. jakt og fiske i området.

En utbygging av høystandards fritidsboliger vil føre til en intensiv og tett utbygging på grunn av krav til tekniske installasjoner og tilgjengelighet. Et slikt evt. utbyggingsmønster vil også i den grad det er aktuelt kople nye enheter opp mot eksisterende bebyggelse og servicetilbud. Spredt utbygging vil trolig begrense antallet potensielle eiere, uten at det trenger å være et problem hvis man treffer "de rette". Spredt utbygging vil vel også mest sannsynlig forutsette at det bygges hytter med forholdsvis lav teknisk standard, ellers vil inngrepene bli omfattende. På den andre sida vil spredt utbygging føre til at området som blir berørt av utbygging og ferdsel også blir mer utbredt. Det er vanskelig å si om dem som kunne tenke seg hytter uten høy teknisk standard også kan tenke seg å bo tett. Erfaringer fra Hoskelia ved Jotunheimen (i Sjødalen, Vågå kommune) tilsier at det etter hvert kan bli tilført mer tekniske installasjoner enn det som var planlagt fra begynnelsen. Hoskelia er imidlertid ikke sammenliknbart med Vestmarka, så overføringsverdien kan være begrenset.

## **3 Virkninger for lokalsamfunnet – økonomien av utbygging av fritidsboliger**

### **3.1 Om lokaløkonomiske virkninger**

Utbygging av fritidsboliger skaper grunnlag for lokale inntekter, næringsutvikling og arbeidsplasser. Fritidshuseierne og -utbyggerne kjøper varer og tjenester lokalt som bidrar til økt omsetning, produksjon, inntekter og sysselsetting. Dette er dokumentert gjennom ulike stedsbaserte studier av fritidsboliger. En av de siste studiene er utført av Østlandsforskning og resultatene er nærmere beskrevet i ØF-rapport 6/2005. ”*Lokaløkonomiske virkninger av fritidshus*”. Vi har bl.a. brukt denne studien som grunnlag for dette notatet.

#### ***Virkningene kommer fordi inntekter og etterspørsel tilføres utenfra***

Analyser av hvilke virkninger fritidsboliger har for et lokalsamfunn eller for en region gjøres vanligvis ved å betrakte etterspørselen fra fritidshuseierne og utbyggerne som en eksportinntekt for området (analogt med utenlandske turistenes kjøp av varer og tjenester i Norge som er eksportinntekter for turistnæringa i Norge). Dette skaper en ekstra inntekt for området og denne inntekten fører til indirekte virkninger eller ringvirkninger gjennom såkalte multiplikatorprosesser. Med denne tankegangen vil det bare være de ”utenbygdsboende” fritidshuseierne som bringer ny etterspørsel inn i området. De som bor i det samme området som de har hytte i vil ikke bidra til økt etterspørsel lokalt siden vi forutsetter at de alternativt likevel ville brukt inntektene sine innenbygds. Det er en forutsetning som vanligvis gjøres i denne typen betraktninger.

#### ***Direkte og indirekte virkninger***

De direkte virkningene er den aktiviteten som skjer i de bedriftene som fritidshuseiernes etterspørsel er rettet mot, målt som økt produksjon, verdiskaping eller sysselsetting. De indirekte virkninger er aktiviteten som skjer ved at disse leverandørene bruker lokale underleverandører. I tillegg kommer indirekte virkninger som følge av at ansatte og eiere bruker noe av sine økte inntekter til å kjøpe varer og tjenester lokalt. De indirekte virkningene benevnes også ringvirkninger.

Ringvirkninger er for øvrig et begrep som tolkes forskjellig i ulike miljøer. Størrelsen på ringvirkningene presenteres gjerne som en multiplikator som viser forholdet mellom de totale virkningene og de direkte virkningene. En multiplikator på 1,3 betyr f.eks at ringvirkningene er 30 % av de direkte virkningene.

Beregninger av ringvirkninger begrunnes vanligvis ut fra en ”economic-base” tankegang. I sin enkleste form antar en i denne teorien at økonomien består av en eksport-

rettet del og en hjemmemarkedsdel. Drivkreftene for endringer kommer som følge av økt etterspørsel utenfra rettet mot eksportnæringene, mens ringvirkningene skapes i avledede næringer eller ”hjemmemarkedsnæringer”, dvs underleverandører til eksportbedriftene og tjenesteproduserende virksomhet. For å anslå de indirekte virkningene benyttes gjerne kryssløpsmodeller, der leveransene mellom næringene er estimert.

#### ***Datagrunnlag og beregninger<sup>4</sup>***

I Østlandsforsknings fritidshusundersøkelse gjennomførte vi en spørreundersøkelse blant fritidshuseiere, der eierne ble bedt om å redegjøre for utgifter i forbindelse med bruk og eierskap til fritidshuset. Dette har vært en vanlig metode også i andre liknende undersøkelser. Spørreundersøkelsen ga grunnlag for å anslå omsetning og produksjon i næringslivet lokalt og dessuten hvilken sysselsettingseffekt fritidshusene hadde. Det var først og fremst virkningene av de eksisterende hyttene spørreundersøkelsen ga svar på, mens undersøkelsen ikke ga et godt nok grunnlag for å vurdere hva nybygging av hytter betyr lokaløkonomisk. Det er mange metodiske problemstillinger knyttet til denne måten å samle inn data på. Vi går ikke inn på disse problemstillingene her, men henviser i stedet til rapporten. For å anslå ringvirkningene brukte vi modellsystemet PANDA som blant annet inneholder en intraregional kryssløpsmodell<sup>5</sup>.

De direkte lokale virkningene er ikke ensbetydende med turistenes forbruk. Dette har blant annet sammenheng med at en del av forbruket er indirekte skatter, f.eks merverdiavgift, som går til staten. Korrigert for slike skatter får vi et anslag for omsetningsverdien. For å få et anslag på produksjonen i en næring må vi i tillegg korrigere for handelsvarer, som i stor grad er importerte. Dette gjelder først og fremst varehandel, men der er også innslaget av handelsvarer stort og produksjonen (i henhold til Nasjonalregnskapets definisjon) tilsvarende tilnærmet avansen.

Hvordan en velger å måle virkningene, påvirker resultatet av beregningene. Dette bør en spesielt være oppmerksom på dersom en sammenlikner resultater fra ulike undersøkelser. Med virkninger tenker vi her både på de direkte virkningene og ringvirkningene og den såkalte multiplikatoren som tilsvarende forholdet mellom de totale og de direkte virkningene. Dersom vi velger forbruk eller omsetning som måleenhet, vil vi f.eks få en svært høy del av de beregnede virkningene i varehandelen, siden hytteeierens forbruk tilknyttet denne næringen er høy. Måler vi virkninger som økt produksjon, blir forholdet mellom næringene endret og varehandelen får en noe mindre andel. Dette forholdet forsterker seg dersom vi velger å se på sysselsettingseffekter. Omsetning pr sysselsatt varierer fra næring til næring og sysselsettingseffekten pr omsatt

---

<sup>4</sup> Metode og usikkerheter knyttet til dette er det nærmere redegjort for i ØF- rapport 6/2005.

<sup>5</sup> PANDA (Plan- og analysesystem for næringsliv, demografi og arbeidsmarked) er et økonomisk-demografisk modellsystem utviklet for bruk i regional analyse og overordnet planlegging. Systemet er utviklet av SINTEF – Anvendt økonomi, på oppdrag av PANDA-gruppen, Kommunal- og regionaldepartementet og miljøverndepartementet. PANDA-gruppen er en sammenslutning av fylkeskommunene som disponerer rettighetene til systemet.



krone er langt høyere i personlig tjenesteyting enn f.eks i varehandel. Sysselsetting kan måles som antall sysselsatte eller som årsverk. Hva som velges her vil også få betydning for hvilke virkninger en registrerer. Andelen deltidsansatte er f.eks høyere i varehandel enn i bygg- og anleggsnæringa.

### ***Virkningene er dels stedsspesifikke***

I undersøkelsen til Østlandsforskning og i flere andre undersøkelser har en forsøkt å tallfeste virkningene. Størrelsen på virkningene vil variere fra lokalområde til område og også over tid. En bør derfor være forsiktig med å generalisere når det gjelder slike virkninger. Virkningene er avhengig av næringslivet lokalt; hvor variert det er og hvor stor kapasitet det har. Virkningene er også avhengig av kapasitetsutnyttningen lokalt. I perioder med høy kapasitetsutnyttning og knapphet på arbeidskraft kan virkningene bli mindre enn i perioder med ”slakk” i økonomien. I perioder med høy aktivitet kan det f.eks være at det skjer en fortrengning eller utsetting av andre investeringsprosjekter lokalt slik at den totale aktiviteten ikke øker selv om det igangsettes større hytteutbyggingprosjekter. Mangel på lokal kapasitet kan også føre til at importandelen blir stor; f.eks ved bruk av utenlandsk arbeidskraft i byggebransjen. Et høyt utbyggingstempo kan også bidra til at etterspørselen overskrider tilgjengelig kapasitet og det kan være at byggebransjen lokalt velger å ikke ekspandere fordi de regner med at tempoet ikke vil holdes oppe over lengre tid. Vi vet derfor ikke alltid om det forbruket vi kan registrere i forbindelse med at det blir flere hytter, i sin helhet kommer i tillegg til eller i stedet for eksisterende aktivitet i området.

I et lokalsamfunn vil ikke alltid arbeidskraften ha de nødvendige kvalifikasjoner og næringslivet vil ikke være riktig innrettet til å møte fritidshuseiernes etterspørsel. På sikt kan det tenkes at tilbudet tilpasses etterspørselen, slik at det gror fram næringsvirksomhet som kan leve av fritidshuseierne. Her vil det sannsynligvis være svært forskjellig hva en kan få til i et område med svært mange hytter (f.eks Trysil, Hafjell) og et område med færre antall hytter. Skal det lønne seg med næringsvirksomhet med fritidsboliger som det primære marked, må det være et visst volum i form av fritidsboliger og som brukes mye. For næringsvirksomhet som er knyttet til bruken av hyttene, vil sesongvariasjoner dessuten være et problem. Jo mer sesongbetont trafikken er, jo vanskeligere vil det være å få til et helårs levebrød av fritidsboliger.

### ***Geografisk perspektiv***

Det er viktig å være klar over hvilket geografisk perspektiv en har på analysen av virkningene. En liten hytteutbygging kan ha relativt sett store virkninger i et helt lokalt perspektiv, f.eks for den enkelte grunneier eller grunneierlag, mens den kan ha mindre relativ betydning dersom vi ser på hele kommunen eller en større region. Virkningene vil også være forskjellige avhengig av det geografiske perspektivet. Dersom vi er opptatt at hyttebygging som en utmarksnæring vil virkninger knyttet til salg eller

**Tabell 6: Anslag lokaløkonomiske effekter – kommunevis (2002-priser)**

	Rendalen	Gausdal	Nord-Aurdal
Antall hytter pr 1.1.05	2299	2043	3869
Fritidsboliger i % av folketallet	109%	33%	60%
Andel med fast strøm eller strøm/vann	30.6%	53,4%	47,7%
Vekst i tallet på fritidsboliger 1997-05	12%	37%	10%
Persondøgn	110	154	136
Anslag kjøp kr. pr hytte – eksisterende hytter	20.000	34.000	31.000
Anslag direkte syss.virkn – eksisterende fritidsboliger (antall sysselsatte)	23	35	65
Anslag totale virkninger inkl nybygg (antall sysselsatte)	35	127	108
i % av total sysselsetting i respektive kommune	5%	6%	3%

Kilde: Ericsson, B og R Grefsrud (2005): Fritidshus i innlandet: Bruk og lokaløkonomiske effekter, Østlandsforskning  
(<http://www.ostforsk.no/rapport/pdf/062005.pdf>)

bortfeste av hyttetomter, salg av ved og virkninger knyttet til ulike aktiviteter (jakt, fiske) og tjenester (brøyting, vegvedlikehold) i tilknytning til tomtene være vesentlige. I et litt større geografisk perspektiv vil virkningene for varehandelsomsetningen og for bygg og anleggsbransjen i kommunen og evt nabokommuner kunne telle mer.

### **3.2 Lokaløkonomiske virkninger for Vestmarka i lys av resultatene fra undersøkelsen i Gausdal, Rendalen og Nord-Aurdal.**

I tabell 6 under har vi satt opp noen resultater fra fritidshusundersøkelsen i Gausdal, Nord-Aurdal og Rendalen, og vi ser her på hva en kan regne med av virkninger i store trekk. Vi er her først og fremst opptatt av de samfunnsmessige virkningene for området sett under ett og ikke virkningene for den enkelte grunneier eller næringsdrivende. Vi går så nærmere inn på nybygging av hytter (kap. 3.3) og til slutt (kap. 3.4) ser vi på hvilke faktorer som har betydning for lokaløkonomiske virkninger.

#### *Ekstra etterspørsel skapes dersom en lykkes med å trekke til seg fritidshuseiere utenfra*

I resultatene som er gjengitt i tabell 6 har vi bare tatt med fritidsboliger som er eid av utenbygdsboende, dvs av eiere bosatt utenfor fritidsboligkommunen. Ca 85-90 % av fritidsboligene i disse tre undersøkte kommunene er eid av personer som er bosatt utenfor hyttekommunen.

I utgangspunktet er det ca 7000 hytter i Vestmarka-kommunene, noe som skulle tilsi ganske store direkte virkninger. Dagens hytter i Vestmarka har i stor grad markedet sitt i omegnskommunene. Det er bare Våler som har et noe større innslag av eiere utenfra. Dette betyr at etterspørselen fra fritidshuseierne netto ikke tilfører området noen betydelig ny etterspørsel. Vi kjenner ikke til hvor eierne av de andre hyttene i Vestmarka-kommunene hører hjemme. Hvis forholdet er det samme der som for fritidsboligene i Vestmarka, vil de lokaløkonomiske virkningene være små når en ser hele området under ett. Fritidsboligene vil likevel ha en økonomisk effekt helt lokalt, spesielt for de grunneiere som er involvert.

De lokaløkonomiske virkningene av en utbygging i Vestmarka vil avhenge av i hvilken grad en greier å få rekruttert eiere utenfra området. En hyttebygging som f.eks planlagt ved Nøklevatn eller Åsnesmangen, vil likevel kunne ha virkninger helt lokalt for berørte grunneiere og andre næringsdrivende, selv om de som bygger hytte er innenbygdsboende. I et kommunalt eller regionalt perspektiv vil slike lokale virkninger i stor grad nøytraliseres.

### ***Det må mange fritidsboliger til for å skape en lokal arbeidsplass***

I de tre kommunene som vi har undersøkt (jfr ØF-rapport 6/2005) er det relativt mange fritidsboliger. I Rendalen er det flere hytter enn fastboende. I Nord-Aurdal utgjør antall fritidsboliger ca 60 % av folketallet, mens andelen er 33 % i Gausdal. Næringsliv og sysselsetting i disse tre kommunene er i stor grad preget av at de har mange hytter. Fagernes, kommunesenteret i Nord-Aurdal fungerer også som handels-sentrum for de andre kommunene i Valdres som har svært mange hytter. Anslagsvis mellom 3 – 6 % av sysselsettingen i disse kommunene har sammenheng med nybygging og bruk av fritidsboliger. Dette er inkludert nybygg og forutsatt utbyggingstakten i perioden 1997-05. Det er en større del av sysselsettingen som er knyttet til nybygg enn til eksisterende hytter. Dette er særlig utpreget for Gausdal som har hatt en høy utbyggingstakt.

For eksisterende hytter har vi anslått at årlig kjøp pr hytte som er i bruk varierer fra 20.000 til 34.000 (2002-)kroner i de tre kommunene. Det må mange hytter til for å skape en lokal arbeidsplass, anslagsvis mellom 50 – 90 hytter. Vi har regnet ut at det ligger kjøp av varer og tjenester for ca 1,5 mill. (2002-)kroner bak hver arbeidsplass. Alle disse tallene er beheftet med relativt stor usikkerhet, men de angir en størrelsesorden og sier samtidig at tallet på hytter er viktig for å få ”volum” på virkningene.

### ***Hva med Vestmarka?***

De foregående tallene sier noe om at det må mange hytter til for at virkningene skal kunne kalles betydelige. Hyttetettheten målt i forhold til folketallet er relativt lav i Vestmarkakommunene. Sett under ett utgjør antallet fritidsboliger i alt ca 8 % av folketallet i de 9 kommunene. I Våler er andelen oppe i 20 %. Den økonomiske betydningen av fritidsboliger sett i forhold til annen næringsvirksomhet kan ikke sies å være betydelig. En økt hyttebygging i Vestmarka med 300 – 350 hytter vil bidra til i størrelsesorden 3- 10 arbeidsplasser i forbindelse med *bruken av* hyttene, dersom vi anvender resultatene fra hytteundersøkelsen vår på Vestmarka. Dette kan heller ikke sies å være et betydelig antall, sett i forhold til størrelsen på de involverte kommunene. Sysselsettingsbehovet ved *utbygging av hytter* er særlig avhengig av størrelse og standard, samt hvor stor andel som kjøpes lokalt. I materialet fra de tre kommunene anslo vi at det måtte bygges i størrelsesorden 2 – 6 hytter for hver arbeidsplass.

### ***De største virkningene kommer i varehandelen***

I tabell 7 har vi vist hvordan hytteeiernes forbruk og de avledede sysselsettingsvirkningene fordeler seg på næring i de tre kommunene. Denne tabellen baserer seg på resultatene fra spørreundersøkelsen om hva slags type varer og tjenester hytteeierne kjøper lokalt, og gjelder bare bruken av eksisterende hytter. (Tabell som viser forde-

ling av forbruket er vist i vedlegg III.1.) Fordelingen av virkninger på næringer er skjønnsmessig, i og med at det ikke er entydig hvordan de ulike forbrukspostene fordeler seg på bransjer eller næringer. Som vi har vært inne på tidligere, kommer den største delen av forbruket og sysselsettingen i varehandelen, men andelen av sysselsettingen er lavere enn andelen av forbruket. Hadde vi sett på andelen av årsverkene, ville andelen til varehandel sannsynligvis vært ennå lavere. Det er særlig hytteeierne kjøp av mat og andre dagligvarer som bidrar til høye virkninger for varehandelen. Slike utgifter utgjør ca 60 % av de bruksbetinga utgiftene. En stor del av utgiftene i forbindelse med oppussing og vedlikehold er også varehandel. Det samme gjelder kjøp av bensin mv.

Om lag 10 % av sysselsettingsvirkningene i forbindelse med eksisterende hytter kommer i bygg- og anleggsnæringa, mens 8 – 9 % av sysselsettingsvirkningene kommer innenfor hotell- og restaurantbransjen.

Det er en del forbruksposter som er vanskelig å gruppere næringsmessig. Dette gjelder blant annet vei, brøyte og parkeringsavgifter. Dette er utgifter som hytteeierne innbetaler til bomselskap, velforeninger, grunneiere osv. Vi har antatt at en stor del av disse utgiftene er ”attåtnæring” for grunneiere og gruppert det under jordbruk. Under eiendomsdrift har vi ført vaktmestertjenester og festeavgifter. Vaktmestertjenester kan også være attåtnæring for yrkesutøvere i andre næringer. Fritidsaktiviteter, også alpinanlegg, har vi ført under privat tjenesteyting. Transportutgifter har vi ført under transport, men det er grunn til å tro at f.eks en del av snøscootertrafikken også fungerer som en attåtnæring i jordbruket.

**Tabell 7 Direkte virkninger. Andel av forbruk og sysselsettingsvirkninger i de ulike næringene.**

	Rendalen		Nord-Aurdal		Gausdal	
	Andel forbruk	Andel sysselsetting	Andel forbruk	Andel sysselsetting	Andel forbruk	Andel sysselsetting
1 Jordbruk	3 %	9 %	3 %	9 %	2 %	7 %
2 Skogbruk	2 %	5 %	1 %	4 %	1 %	4 %
15 Trelast- og trevareindustri	7 %	7 %	6 %	6 %	7 %	7 %
35 Kraft og vannforsyning	8 %	2 %	8 %	2 %	12 %	3 %
36 Bygge- og anleggsvirksomhet	7 %	9 %	8 %	10 %	10 %	13 %
38 Varehandel	55 %	45 %	61 %	52 %	50 %	43 %
39 Hotell og restaurantvirksomhet	3 %	8 %	3 %	9 %	3 %	9 %
42 Land- og lufttransport	1 %	1 %	0 %	0 %	0 %	1 %
44 Finansiell tjenesteyting	5 %	4 %	3 %	3 %	3 %	3 %
45 Eiendomsdrift	3 %	2 %	1 %	1 %	3 %	3 %
48 Privat tjenesteyting	3 %	4 %	2 %	3 %	4 %	6 %
49 Kommunal tjenesteyting	4 %	4 %	2 %	2 %	3 %	3 %
<b>Sum</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Kilde: Ericsson, B og R Grefsrud (2005): Fritidshus i innlandet: Bruk og lokaløkonomiske effekter, Østlandsforskning  
<http://www.ostforsk.no/rapport/pdf/062005.pdf>

Tabellen viser at store deler av etterspørselen fra fritidshuseierne er lite ”stedbundet”. Kjøp av dagligvarer kan gjøres ”hvor som helst”, hjemme før avreise, undervegs til hytta eller i nærmeste butikk. Det kan også være at hytteeierne velger å reise et stykke for å handle under oppholdet på hytta, for eksempel til nærmeste by. Det er derfor en utfordring å få eierne til å handle lokalt. For at de skal gjøre det, må tilbudet være konkurransedyktig og ikke minst tilgjengelig. Manglende veitilgjengelighet og lange avstander er til hinder for handelen.

Siden fritidshuseierne først og fremst retter etterspørselen mot varehandelen, er det ved lokaliseringen viktig å legge til rette for at eierne av fritidsboligene har rimelig lett tilgang til handlemuligheter som oppfattes som attraktive. I Vestmarka bør det være mulig å få til lokalisering av nye fritidsboliger med grei tilgjengelighet til eksisterende sentra i området.

### **3.3 Oppføring av fritidsboliger**

De lokale virkningene ved oppføring av fritidsboliger er blant annet avhengig av

- tomteprisene i området – områdets attraktivitet
- om hyttene bygges ut med full teknisk standard
- hyttenes størrelse og kvalitet for øvrig
- hvor stor del av byggekostnadene som leveres fra lokalt næringsliv
- utbyggingstakt i forhold til lokal kapasitet i byggebransjen

#### ***Tomtepriser mv – virkninger for grunneierne***

Fritidsboligene i Vestmarka i dag er relativt små og enkle, uten tekniske fasiliteter som strøm, vann og avløp. De fleste av de nye hyttene som det er kommet innspill om er imidlertid tenkt med full teknisk standard og veitilgjengelighet. Tomteprisene varierer sterkt i forhold til attraktiviteten ved hytteområdene. Et pluss for hyttene i dette området er relativt god tilgjengelighet i forhold til Oslo og de lokale tettstedene. På den annen side viser omsetningsstatistikken at prisene for eksisterende fritidsboliger er lave. Dersom dette ikke bare har sammenheng med egenskaper med hyttene, men også med at områdets attraktivitet er lav, vil dette selvsagt ha betydning for tomteprisene i området.

Salg eller bortfeste av hyttetomter er i utgangspunktet den største inntektskilden for grunneierne i forbindelse med fritidsboliger. Hvor attraktivt det er å selge hyttetomter må sees i forhold til avkastningen ved alternativ bruk av området, og da særlig skogsdrift. Selve inntektene fra salget av hyttetomtene er en form for formuesomplussing der kapitalen blir omgjort i likvide midler for grunneieren. Virkningene for lokalsam-

funnet er avhengig av hvordan grunneierne velger å plassere denne kapitalen. Dersom grunneieren plasserer inntektene i banken, i aksjer eller i prosjekter utenfor lokalområdet, vil ikke inntektene generere noen aktivitet eller inntekter for lokalsamfunnet. Dersom grunneieren derimot investerer salgsgjevinsten i annen virksomhet lokalt, vil dette kunne ha lokale virkninger.

Bortfeste av tomter vil gi grunneieren økte inntekter som igjen gir grunnlag for konsumbasert etterspørsel i lokalområdet ettersom grunneieren sannsynligvis vil bruke noe av inntektene til å kjøpe varer og tjenester til eget bruk lokalt.

### ***Fritidsboligenes størrelse og utrustning***

I alle ledd i byggeprosessen vil størrelse, kvalitet og teknisk standard ha stor betydning for utbyggingskostnadene. Dette gjelder både opparbeidingskostnader og kostnader til grunnmursarbeid, oppføring og innredning av hyttene. Jo mer påkostet en hytte er, jo større andel av byggekostnadene vil gå med til håndverkerarbeid (elektrikerarbeid, rørleggerarbeid, malere, murere osv) og til kjøp av innredninger.

Sannsynligvis er det grunn til å tro at eventuelle nye hytter i Vestmarka relativt sett vil være ganske nøkterne. Selv ganske nøkterne hytter med full teknisk standard vil i dag ha en byggekostnad på minst 1,5 mill. kroner.

### ***Den lokale andelen***

For de lokale virkningene er den kritiske faktoren hvor stor del av utbyggingskostnadene som tilfaller det lokale næringsliv. I undersøkelsen fra Gausdal, Nord-Aurdal og Rendalen indikerte materialet at i overkant av 50 % av byggekostnadene ble kjøpt lokalt i Gausdal og Nord-Aurdal, mens andelen var nede i 27 % i Rendalen. Andelen som kjøpes lokalt er blant annet avhengig av hvordan næringslivet lokalt er innrettet; om det er representert med riktige bransjer og kompetanse og ikke minst om det er kapasitet nok til å tilfredsstille etterspørselen i forbindelse med en utbygging. Om utbyggingen skjer som store feltutbygginger med en ansvarlig utbygger eller om den enkelte tomtekjøper selv står for utbyggingen kan ha betydning. Noen momenter kan være:

- Jo raskere utbyggingen skjer, jo større sannsynlighet vil det være for at det ikke er kapasitet nok lokalt.
- Kostnadshensyn kan føre til høy importandel.
- Jo mer kostbare og velutstyrte hyttene er, jo større del av kostnadene vil gjelde innredning og ulike håndverkertjenester. Dette kan legge til rette for en høy andel lokale kjøp; f.eks i form av spesialtilpassede innredninger, møbler fra lokale snekkerverksteder og elektriker- og rørleggertjenester.
- Kostbare hytter kan også bety mindre lokal andel dersom innredningene kjøpes inn utenfra området.
- Et ensidig næringsliv og få senterfunksjoner kan bidra til mindre lokal andel.

I noen kommuner (f.eks i Gausdal) har lokale leverandører gått sammen i forbindelse med utbyggingen av hytteområder. Dette gir en viss lokal styring av prosjektene og sikrer lokale leveranser.

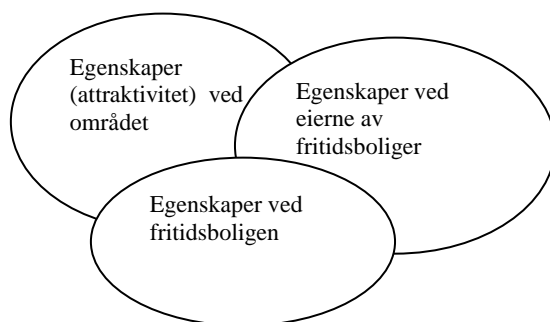
Bygg- og anleggsbransjen er en svært mobil og egentlig lite lokal bransje. Det er noen store, nasjonale selskaper som opererer over store deler av landet, mange regionale firmaer som også har et relativt vidt nedslagsfelt og mange små aktører som tar på seg mindre oppdrag. Dette gjelder for eksempel maskinentreprenører og ulike håndverkere.

Med høy byggeaktivitet som i dag, synes problemet først og fremst å være manglende kapasitet i bransjen som i stor grad løses ved å importere arbeidskraft, tømmerkasser mv fra utlandet. Det lokale markedet klarer dermed ikke å ta unna for den byggeboomen som eksisterer i mange hytteområder.

Vestmarka ligger i et relativt folkerikt område med et tilsvarende mangfoldig næringsliv, særlig når det gjelder bransjer i tilknytning til skogen. Dette tilsier at det bør være grunnlag for relativt høye lokale andeler ved utbygging av hytter.

### 3.4 Eksisterende fritidsboliger - virkninger og sammenhenger

Hvilke virkninger en kan forvente ved utbygging av fritidsboliger er avhengig av de egenskaper og muligheter som lokalområdet har og hvordan dette "tilbudet" samsvarer med potensielle hytteeieres motiver, preferanser og muligheter. Nedenfor drøfter vi å hvilke faktorer knyttet til hhv lokalområdet, eierne og fritidsboligene som har betydning for bruk og forbruk i tilknytning til eksisterende hytter. Grunnlaget er hytteundersøkelsen i Gausdal, Nord-Aurdal og Rendalen. Vi skiller mellom egenskaper ved eierne, fritidsboligene og området. Disse tre faktorene griper sterkt inn i hverandre og det er derfor ikke helt lett å skille dem.



**Figur 6. Gruppering av forklaringsfaktorer**



### **Type utgifter knyttet til drift**

Vi har delt inn fritidshuseiernes utgifter i tre deler:

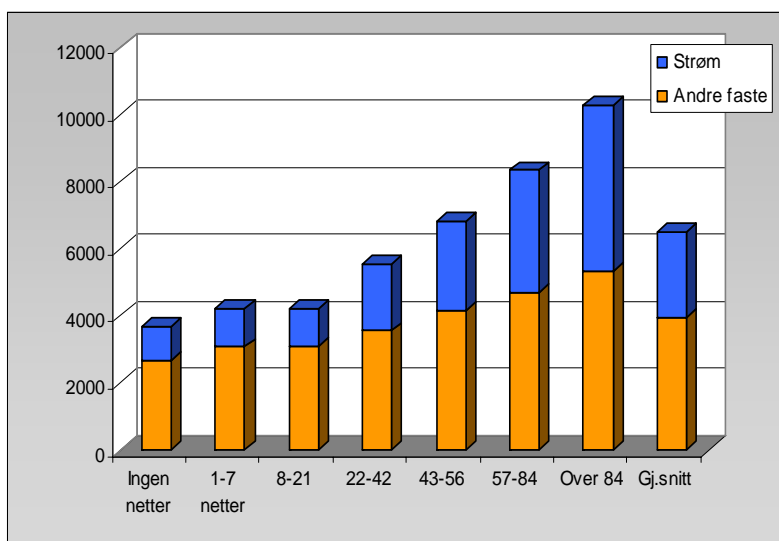
- Faste utgifter
- Anskaffelser og vedlikehold
- Oppholdsbedingede utgifter

De faste utgiftene omfatter energi (kan diskuteres om skal kalles faste), forsikringer, veiavgifter, kommunale avgifter mv. De oppholdsbedingede utgiftene omfatter kjøp av dagligvarer mv under oppholdet, videre utgifter til aktiviteter, restaurantbesøk osv.

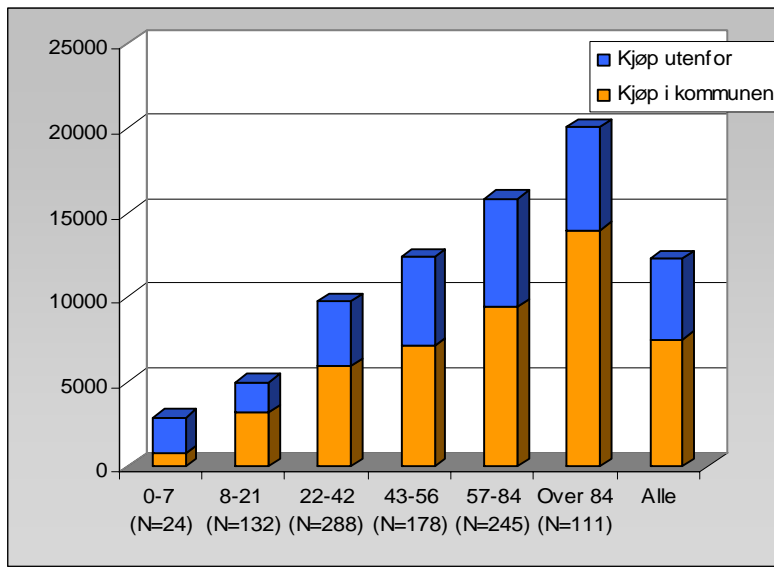
### **Bruken av fritidsboligene avgjørende**

For alle typer utgifter er bruken av fritidsboligene avgjørende. Dette er selvsagt når det gjelder de bruksbedingede utgiftene, men det gjelder også i stor grad de faste utgiftene og utgifter til vedlikehold og anskaffelser, jfr figurene 7 og 8. At de faste utgiftene likevel varierer sterkt med bruken har sammenheng med at vi har inkludert energi.

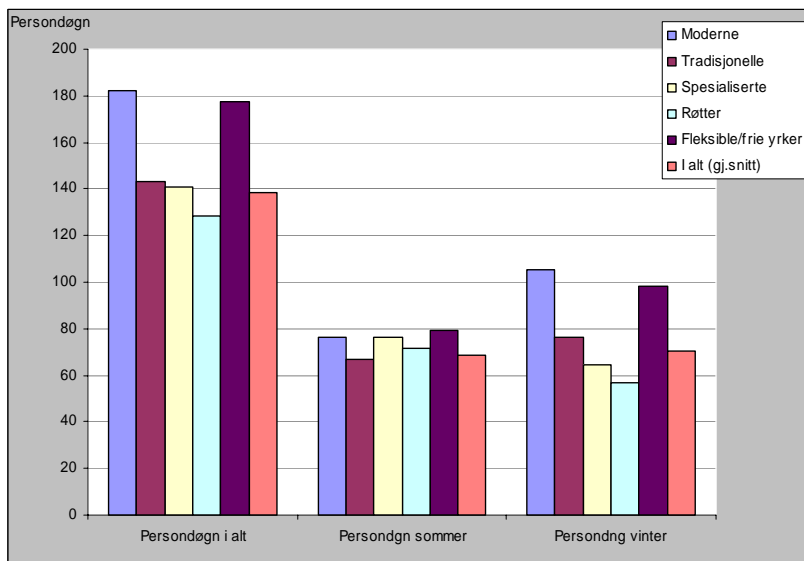
Når vi registrerer at utgiftene øker med bruken, er en del av bildet at sammensetningen av hyttene endrer seg. Jo høyere bruksfrekvens, jo større og mer velutstyrte hytter. I gjennomsnitt brukes hyttene i vårt materiale ca 47 døgn i året og det befinner seg i snitt ca 3 personer på hytta samtidig. Dette gir 138 persondøgn i løpet av et år. Det er relativt store variasjoner i bruken fra hytte til hytte og nedenfor går vi gjennom noen av de faktorene som påvirker bruksfrekvensen.



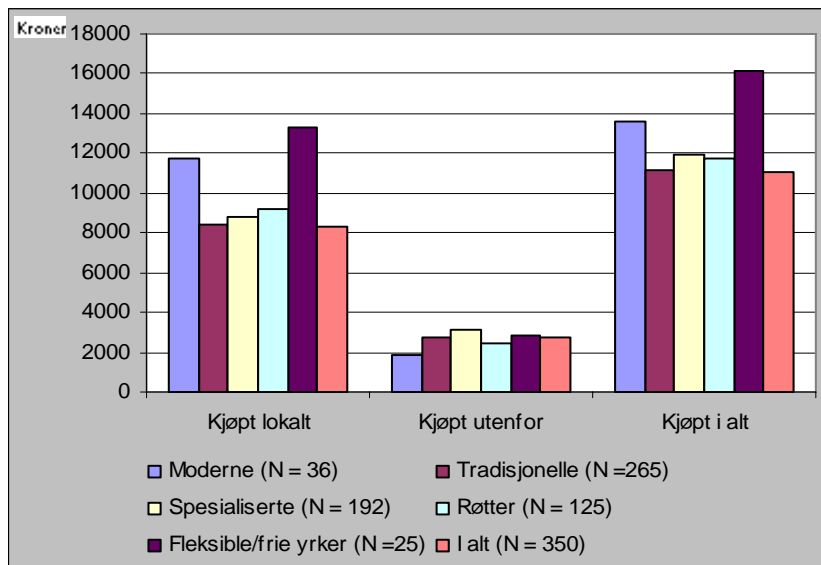
**Figur 7. Faste utgifter pr hytte fordelt på strøm og andre faste utgifter fordelt på hytter gruppert etter bruksdøgn. 2002-priser. Fritidshuseiere i Rendalen, Gausdal og Nord-Aurdal kommuner.**



**Figur 8. Anskaffelser og vedlikehold kroner pr hytte gruppert etter bruksdøgn, 2002-priser. (Fritidshuseiere i Rendalen, Gausdal og Nord-Aurdal kommuner)**



**Figur 9. Antall persondøgn pr. fritidshus og år etter hvorvidt eier synes de enkelte motvidimensjonene for eierskap er viktig. 2001/2002. Døgn. (Fritidshuseiere i Rendalen, Gausdal og Nord-Aurdal kommuner)**



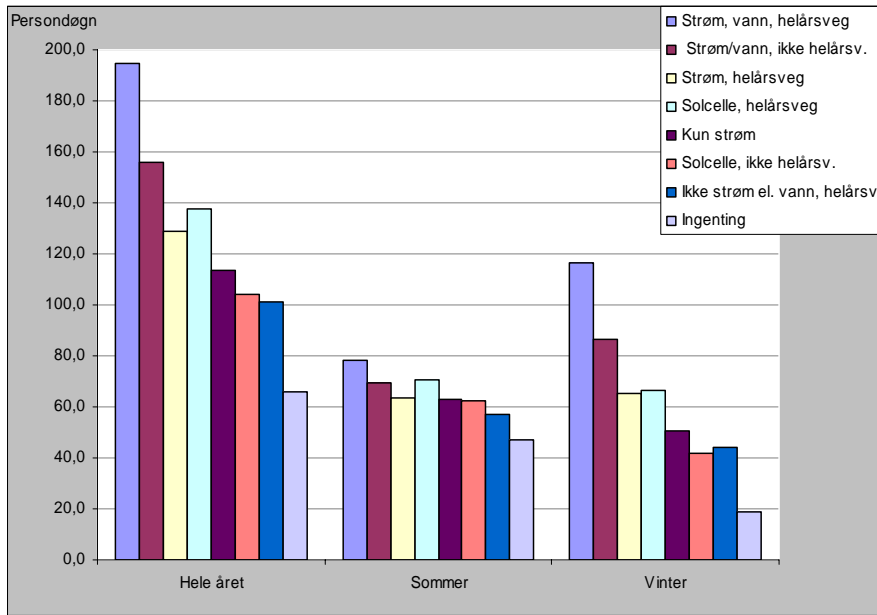
**Figur 10. Forbruk pr hytte sommer fordelt på kjøp lokalt og kjøp utenfor fritidsboligkommunen. 2002-priser.**  
(Fritidshuseiere i Rendalen, Gausdal og Nord-Aurdal kommuner)

#### ***Egenskaper ved eierne – betydning for bruk og forbruk***

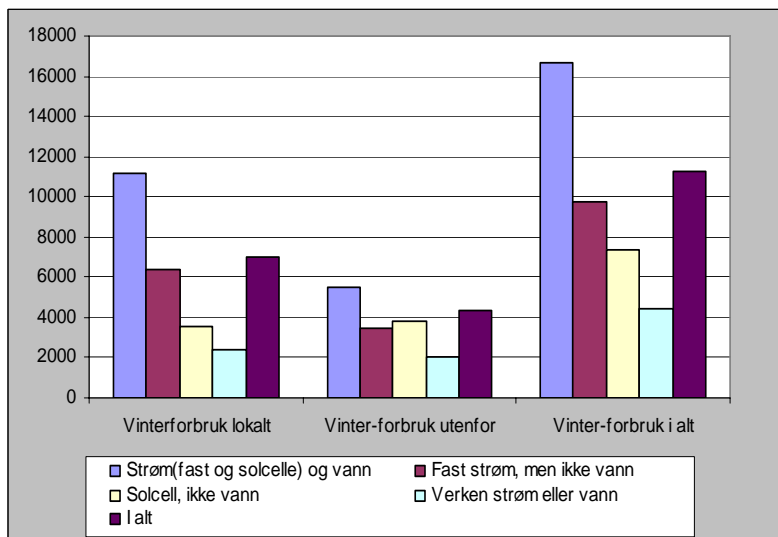
Det er en sammenheng mellom eiernes motiver, hva slags hytter de bygger og hvor de velger å ha fritidsboligene. Ulike motiver for å eie fritidsboliger er gjennomgått foran. I figurene 9 og 10 vises hvordan ulike motiver slår ut i bruken av hyttene og i forbruket pr hytte for de bruksbetingede utgiftene (vi har her vist sommerforbruket, men det samme mønsteret gjelder også for vinterforbruket).

Analysen av eierskapsdimensjonene viser at de fleste fritidshuseiere har forholdsvis tradisjonelle verdier eller motiver knyttet til hyttelivet. Det er imidlertid to grupper av fritidshuseiere som er særlig interessante i økonomisk sammenheng fordi de har et høyere lokalt forbruk og fordi de muligens er på frammarsj. Dette er de som er benevnt som ”den moderne friluftslivsutøver” og den ”fleksible profesjonsutøver”. Slike eiere har typisk fritidsboliger med høy teknisk standard og bilvei helt fram. De ”moderne” hører med blant de yngste i vårt utvalg, mens de ”fleksible” er noe eldre (primært i yrkesaktiv alder). Den moderne friluftslivsutøver har muligens en ”urban” livsstil og assosieres med moderne friluftsliv med tilrettelagte aktiviteter. Den fleksible profesjonsutøver holder ved like kontakten med arbeidslivet på hytta og er avhengig av høy standard som gir mulighet for bruk av elektronisk utstyr og kommunikasjon med omverdenen.

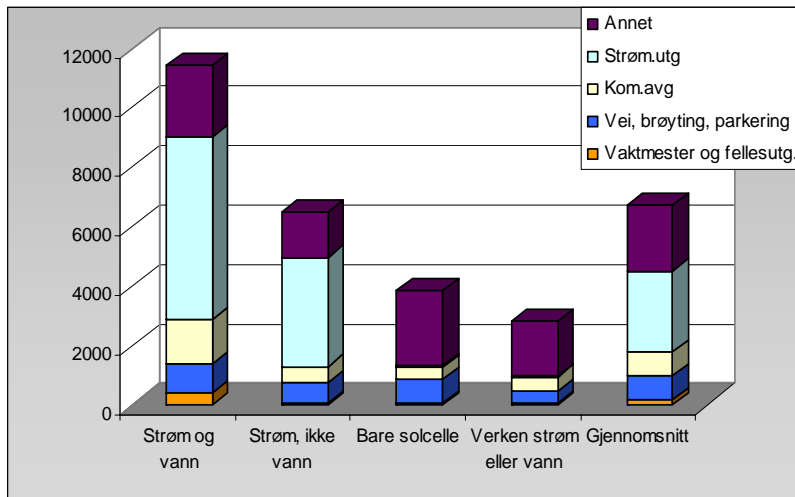
Fritidsboligene til disse to gruppene ligger ikke langt fra nærmeste handlemulighet. Dette er hytteeiere som er villige til å bruke penger lokalt, dersom det finnes tilbud i nærområdet. Tilbud kan enten utvikles ved at konsentrasjonen av hytter er stor nok lokalt, eventuelt ved at tilgjengeligheten fra hyttene til eksisterende tilbud for den fastboende befolkningen er god.



**Figur 11. Antall persondøgn pr. fritidshus og år etter teknisk standard og vegtilgjengelighet. 2001/2002. Døgn.**  
(Fritidshuseiere i Rendalen, Gausdal og Nord-Aurdal kommuner.)



**Figur 12. Forbruk pr hytte vinter fordelt på kjøp lokalt og kjøp utenfor fritidsboligkommunen etter standard. 2002-priser.**  
(Fritidshuseiere i Rendalen, Gausdal og Nord-Aurdal kommuner)



**Figur 13. Faste utgifter pr hytte fordelt på strøm og ulike andre faste utgifter. 2002-priser. (Fritidshuseiere i Rendalen, Gausdal og Nord-Aurdal kommuner)**

#### ***Egenskaper ved fritidsboligene***

Figurene 11 og 12 viser bruk og forbruk pr hytte etter hvor god den tekniske standarden er. Det er slik at velutstyrte hytter med helårsvei brukes mer enn mindre og enkle hytter. Det er særlig bruken vinterstid som er høy for fritidsboliger med god teknisk standard.

Forbruket pr hytte (her har vi vist vinterforbruket) har også sammenheng med standarden. Forbruket pr hytte er både avhengig av antall bruksdøgn, antall personer som er samtidig på hytta og forbruket pr persondøgn. Alle disse faktorene trekker i samme retning. Det er også slik at faste utgifter og vedlikehold og anskaffelser viser sammenheng med teknisk standard. Faste utgifter fordelt på strøm, kommunale utgifter mv etter standard er vist i figur 13.

#### ***Egenskaper ved området.***

Ulike egenskaper ved området der fritidsboligene ligger er viktige for de lokaløkonomiske virkningene. De er viktige for

- hvilke aktiviteter som det går an å drive med
- hvilke attraksjoner osv en kan besøke
- hvilke tjenester som kan tilbys lokalt
- tilgjengeligheten til butikker og andre sentrumsfunksjoner

Den faktoren som først og fremst har betydning for lokaløkonomien er tilgjengeligheten i forhold til nærmeste handlemulighet. For mindre hytteområder, der det ikke er mange nok hytter til å utvikles et lokalt tilbud, vil avstanden ned til bygda være avgjørende.

At det er helårsvei er også vesentlig for om hytteeierne velger å handle lokalt. På vinterstid tar hytteeiere uten vei i stor grad med seg varer og tjenester hjemmefra når de skal på hytta.

Tilbudet på stedet har også betydning for det lokale forbruket, men det er vanskelig å isolere betydningen av denne faktoren fra andre faktorer. Det er sannsynligvis viktig at det er et tilbud i nærheten av hytteområdene. På den annen side kan det være at hytteeierne velger å reise litt lenger for å komme til et bedre tilbud, dersom tilgjengelighet og avstander ikke er for store.

Tilrettelegging for kommersielle aktiviteter vil naturlig nok skape grunnlag for forbruk og i vår undersøkelse er det alpinanleggene som her står for de store beløpene. Andre aktiviteter teller nok mindre totalt sett, men kan likevel representere verdifulle inntekter for de det gjelder.

## 4 Konsekvenser av utbygging for Vestmarka

Det er vanskelig å tenke seg at Vestmarka vil kunne ha aktivitetstilbud utover skiløyper, turstinett, fiske, jakt, padling osv. Dette er aktiviteter som vanligvis er lite kommersielle ut over forbruk til utstyr. Selve aktiviteten utløser lite forbruk.. Dette gjelder særlig ski- og vandreturer, bærplukking og lignende, men også delvis aktiviteter som fiske og padling. Mange steder foregår det en kommersialisering av fritidsaktiviteter, også friluftaktiviteter, særlig i områder med mange tilreisende, for eksempel i forbindelse med fritidshus. I Vestmarka vil sannsynligvis ikke de planlagte hyttene alene gi et godt nok grunnlag for omfattende kommersiell virksomhet basert på aktiviteter i tilknytning til "utmarka". Det vil mer være snakk om å utvide eller sikre brukergrunnlaget for eksisterende aktiviteter og anlegg. En mulighet her er å utvide grunnlaget i tilknytning til det eksisterende aktivitetssenteret ved Noggern. Mer kommersiell utnyttning av Vestmarka, vil imidlertid kunne komme i konflikt med de verdiene som området har og som lå til grunn for at området ble vurdert vernet.

Tilgjengeligheten til bygda er rimelig god og det er grunn til å anta at flere hytter i området vil bidra til mer besøk på eksisterende attraksjoner og evt. andre tilbud i nær-områdene til Vestmarka. Dette vil likevel sannsynligvis ikke generere noen store beløp. Vinterbruk betyr mye for den samlede bruken av fritidshuset, og dermed også de økonomiske effektene en kan forvente i tilknytning til området. Det betyr at det må vurderes i hvilken grad det kan tillates vinterbrøyting av (deler av) vegnettet i Vestmarka.

En evt. utbygging av fritidshus i Vestmarka vil ikke kunne trekke på de samme kundegrupper som mange av de av de høyt profilerte fritidshusområdene. For "de moderne" eller "de fleksible profesjonelle" er neppe Vestmarka et prioritert lokaliseringalternativ. Mange av de tradisjonelle søker nok mot mer utpreget fjellterreng enn Vestmarka kan by på. I dag er området preget av hytteeiere som har en identitetsmessig eller sosial forankring i området, og der ligger det trolig fortsatt et potensial. Problemet med dette segmentet er det antakelig er i volummessig tilbakegang. Så gjenstår de som søker fritidshus med bakgrunn i jakt- og fiskeinteresser, for hvilke Vestmarka kan være et godt alternativ. Dette segmentet stiller heller ikke så høye krav til standard eller tilgjengelighet som de øvrige, selv om tilgjengeligheten i Vestmarka må betegnes som god.

En spredt utbygging av fritidshus i Vestmarka vil også tilsi at det bygges med lav standard, skal inngrepene holdes innenfor det som trolig er akseptabelt i området. Et slikt utbyggingsmønster vil også bidra til å spre ferdsel og andre tiltak i området. Hvis man vil bygge enheter med høy standard får det også følger for utbyggingsmønsteret som vil bli mer konsentrert på grunn av nødvendige infrastrukturiltak. Inngrepene blir muligens større, men på den andre sida konsentrert i utbredelse. I hvilken grad de som

søker eller aksepterer forholdsvis lav standard også er villige til å bo i et tettere utbygd område kan vi ikke si så mye om. Man kan imidlertid spekulere på om det kan være forhold som tilsier at de som søker lav standard også helst vil være lokalisert uten nære naboer i felt. Men – på den andre sida er det trolig at nybygging av fritidsboliger i dag likevel forutsetter en viss minimumsstandard, slik at det likevel trolig ikke vil være aktuelt å tenke seg oppsetting av hytter i den enkleste standardkategorien.

Flere hytter vil gi grunnlag for ”hytterelaterte” tjenester. Det vil være behov for vedlikehold og brøyting av veier og parkeringsplasser, administrasjon/betjening av bommer og et marked for vedsalg. Dette er tradisjonelle tjenester. Nye tjenester som gjerne fremheves er vakt- og vaktmestertjenester, rengjøring, handling og transport. For at det skal være et marked for slike tjenester eller de skal være regningssvarende å utføre, må det være en viss konsentrasjon av fritidsboliger. Ikke alle fritidsboligeiere etterspør slike tjenester. Sannsynligvis er det bare et mindretall som gjør det.

Selv om ulike former for tjenesteyting kan være et supplement for grunneiere og andre lokalt, er likevel de største virkningene knyttet til omsetningen i varehandelen og i bygge- og anleggsnæringa. Varehandelsomsetningen er i stor grad betinget av god tilgjengelighet til de lokale tilbudene; eventuelt at det bygges så mange hytter at det gir grunnlag for utvikling av egne tilbud i hytteområdene. Dette gjelder stort sett bare i områder med høye konsentrasjoner av fritidsboliger, eller kombinert med annen turistvirksomhet og gjennomgangstrafikk. For Vestmarka vil utbyggingen være moderat, og det er da om å gjøre at tilgjengeligheten inn mot eksisterende sentra er god og at sentrene har et tilbud av varer og tjenester som er attraktivt for fritidsboligeierne. I nærområdet til de aktuelle utbyggingsområdene er det først og fremst Åsnes kommune som har et godt utbygd senter, mens de andre tettstedene er mindre og med færre sentrumstilbud. Selv i kommuner eller områder med godt utbygd servicetilbud i nærheten, er det ”handelslekkasjer” fordi hytteeierne handler i hjemkommunen eller underveis til fritidshuset. Der tilbudet lokalt ikke er så godt utbygd vil denne ”lekkasjen” være større. For de som måtte handle på veien til hytta, kan Kongsvinger være et attraktivt sted å gjøre dette på.

Den viktigste faktoren for omfanget av det lokale forbruket er at fritidsboligene blir brukt hele året. Det betyr at det bør være en viss tilrettelegging av f.eks skiløyper om vinteren. Sannsynligvis vil ikke Vestmarka i særlig grad trekke til seg de såkalt ”moderne”. Dette betyr muligens at hytteeierne som trekkes til Vestmarka ikke vil være av de yngste. Selv om en planlegger hytter med full teknisk standard, vil sannsynligvis både størrelsen og forbruket pr hytte være lavere enn for hytter i mer attraktive områder.

Det er ingen enkle svar på disse spørsmålene, men det er liten tvil om at det utbyggingsmønsteret en legger til rette for, også legger premisser for hva slags og hvor store effekter en kan forvente, både på natur, miljø og økonomi. Problemet i denne forbindelse er som vanlig at det er vanskelig å få både i pose og sekk. Store



lokaløkonomiske virkninger og arbeidsplasser forutsetter omfattende og tung utbygging med høy teknisk standard basert på utenbygds kjøpere. En vil likevel kunne få økonomiske virkninger for berørte grunneiere og andre næringsdrivende på grendeneivå også av en mindre og enklere utbygging, men slike virkninger vil i et kommunalt eller regionalt perspektiv være lite merkbare.

----- 000000000 -----



## Referanser

Ericsson, Birgitta (2006):

Fritidsboliger - utvikling og motiver for eierskap, *Nettidsskriftet Utmark*, nr 1/2006.

[www.utmark.org](http://www.utmark.org)

[http://www.utmark.org/utgivelser/pub/2006-1/art/Ericsson\\_Utmark\\_1\\_2006.html](http://www.utmark.org/utgivelser/pub/2006-1/art/Ericsson_Utmark_1_2006.html)

Ericsson, Birgitta og Reidun Grefsrud (2005):

*Fritidshus i innlandet: Bruk og lokaløkonomiske effekter*, ØF-rapport 06/2005,

Østlandsforskning:Lillehammer.

<http://www.ostforsk.no/rapport/pdf/062005.pdf>

Ericsson, Birgitta, Tor Arnesen og Kjell Overvåg (2005):

*Fra hyttefolk til sekundærbosatte*. Et forprosjekt, ØF-rapport 04/2005,

Østlandsforskning:Lillehammer.

<http://www.ostforsk.no/rapport/pdf/042005.pdf>

Grefsrud, Reidun, Gro Marit Grimsrud, Svein Erik Hagen og Espen Køhn (2005):

*Kommunestruktur i Hedmark*, ØF-rapport 01/2005, Østlandsforskning:Lillehammer.

<http://www.ostforsk.no/rapport/pdf/012005.pdf>

Vorkinn, Marit (2003):

Villrein og ferdsel, ØF/Oppland fylkeskommune, Planrådet for villrein i Rondane.

<http://www.oppland.org/?strURL=//applications/System/publish/view/showobject.asp?infoobjectid=1002885&topExpand=&subExpand=>

*Norsk offentlig statistikk (NOS):*

NOS Fritidshusundersøkelse 1970, Statistisk sentralbyrå, Oslo/Kongsvinger.

NOS Fritidshusundersøkelse 1978, Statistisk sentralbyrå, Oslo/Kongsvinger.

NOS Ferieundersøkelser, flere årganger, Statistisk sentralbyrå, Oslo/Kongsvinger.

NOS Varehandelsstatistikk 2005, Statistisk sentralbyrå, Oslo/Kongsvinger.

Eiendomsstatistikk, Statistisk sentralbyrå, Oslo/Kongsvinger.

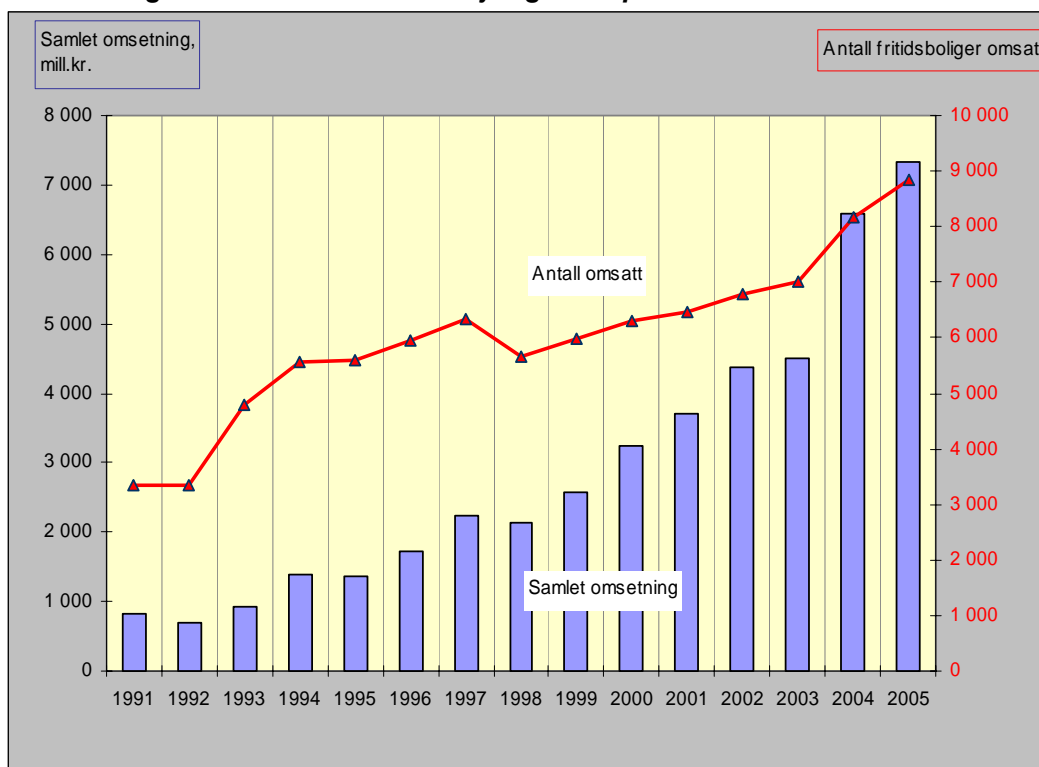
<http://www.ssb.no/eiendomsoms>

GAB-registeret



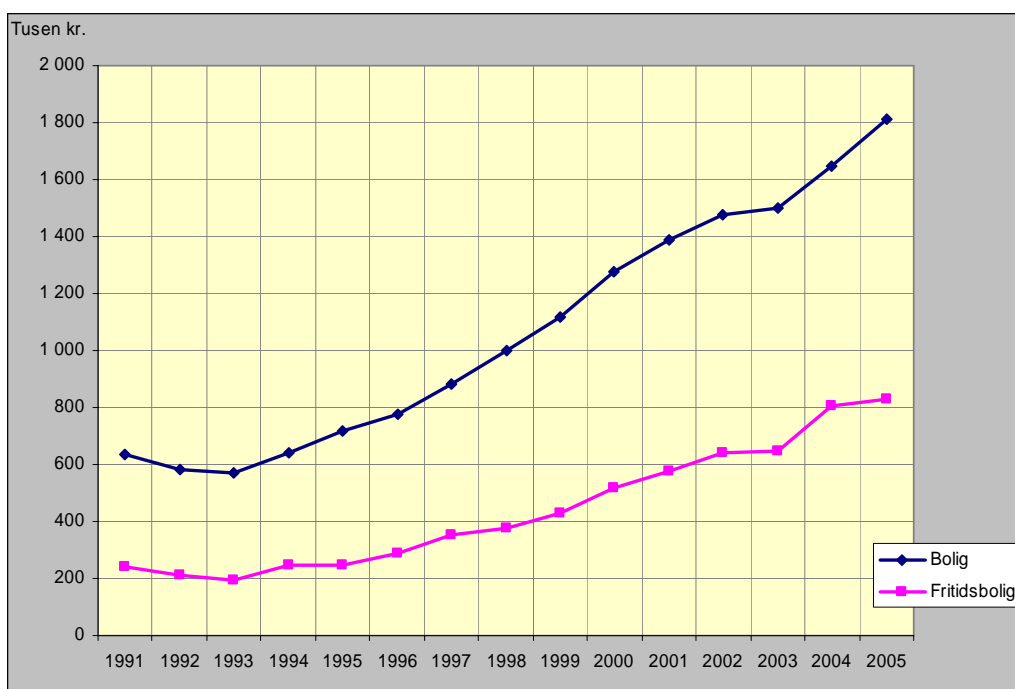
## VEDLEGG II.1.

**Antall fritt omsatte fritidsboliger pr. år og samlet omsetningsverdi pr. år. Norge 1994-2005. OBS! Forskjellig skala på aksene.**



Kilde: Statistisk sentralbyrå. Eiendomsstatistikk <http://www.ssb.no/eiendomsoms>

**Gjennomsnittlig pris pr. omsetning av bebygde bolig- og fritidseiendommer omsatt i fritt salg. 1991-2005. Tusen kroner.**



Kilde: Statistisk sentralbyrå. Eiendomsstatistikk <http://www.ssb.no/eiendomsoms>



**Tabell 5.4 Kjøp av varer og tjenester iundersøkelseskommunen. Eksisterende fritidsboliger. 2002-prisnivå.**

	Rendalen		Gausdal		Nord-Aurdal	
	Pr hytte - kroner	Pr kommune - 1000 kroner	Pr hytte - kroner	Pr kommune - 1000 kroner	Pr hytte - kroner	Pr kommune - 1000 kroner
<b>Hytteeiernes forbruk</b>						
<i>Bruksbetinga utgifter</i>						
Matvarer, dagligvarer	5636	11093	9660	16239	9024	29952
Klær, sport og fritidsartikler	641	1261	732	1230	1471	4884
Måltider, drikkevarer på restaurant	529	1042	1121	1885	982	3260
Bensin, olje, bilreparasjoner	1243	2447	1145	1925	1399	4643
Fritidsaktiviteter	557	1095	1326	2229	710	2358
Vare- og persontransport	92	182	91	153	72	241
Andre varer og tjenester	660	1298	734	1233	993	3296
<b>Sum</b>	<b>9358</b>	<b>18420</b>	<b>14809</b>	<b>24895</b>	<b>14652</b>	<b>48633</b>
<i>Faste utgifter</i>						
Festeavgift	546	1075	575	967	98	325
Strømutgift	1433	2821	3806	6398	2370	7867
Vedutgift	337	663	433	728	417	1384
Olje- og parafinutgift	381	750	214	360	472	1567
Kommunale utgifter	740	1457	994	1671	645	2141
Vei, brøyte og parkeringsavgift	578	1138	761	1279	934	3100
Vaktmestertjenester	47	93	335	563	91	302
Andre faste utgifter	884	1740	1112	1869	980	3253
<b>Sum</b>	<b>4946</b>	<b>9736</b>	<b>8230</b>	<b>13835</b>	<b>6007</b>	<b>19939</b>
<i>Utgifter til kapitalvarer, vedlikehold osv</i>						
Husholdningsartikler mv	610	885	1247	1767	1564	4599
Tekstiler, gardiner	29	42	71	101	159	468
Møbler og innredning	328	476	1204	1706	1605	4720
Redskap, verktøy	263	382	411	582	422	1241
Vedlikehold/reparasjoner	933	1354	1643	2328	1707	5020
Materialer	1662	2411	2596	3679	1917	5638
Håndverker	694	1007	966	1369	909	2673
Totalentreprise	592	859	2043	2895	942	2770
Annet	210	305	567	804	720	2117
<b>Sum</b>	<b>5321</b>	<b>7719</b>	<b>10748</b>	<b>15232</b>	<b>9945</b>	<b>29247</b>
<b>Sum totale årlige utgifter</b>	<b>19625</b>	<b>35875</b>	<b>33787</b>	<b>53962</b>	<b>30604</b>	<b>97819</b>
Minimumsanslag	12054	22951	21701	35584	20608	66889
Maksimumsanslag	32622	58167	45843	73124	40746	129893
<i>Totalt antall fritidshus</i>	2269		1985		3829	
<i>Antall fritidshus eid av utenbygdsboende</i>	1968		1681		3319	

Kilde: Ericsson og Grefsrud (2005): Fritidshus i innlandet: Bruk og lokaløkonomiske virkninger, ØF-rapport nr 6/2005.









## **Fritidsboliger i Vestmarka – mulige konsekvenser**

Vestmarka er et område på 625 km<sup>2</sup> mellom Solør og Odalen i Hedmark, og berører ni kommuner. Området ble i 1986 forslått vernet med bakgrunn i det store og forholdsvis uberørte barskogsystemet. I 1992 ble forslaget frafalt, men området skal fortsatt forvaltes uten andre tekniske inngrep enn det som skogdriften medfører. I planprosessen for området (etter pbl.) er det behov for å ha et felles sett med retningslinjer i de ni kommunene.

I denne rapporten drøftes mulige konsekvenser av utbygging av fritidsboliger i Vestmarka. Drøftingene bygger på eksisterende materiale og undersøkelser gjennomført tidligere, og skal danne grunnlag for utarbeiding av felles retningslinjer i forhold til fritidsbebyggelse i de ni kommuneplanene.

**Rapport nr.: 18/2006**  
**ISSN nr: 0809-1617**  
**ISBN nr: 82-7356-597-1**