østlandsforskning
Eastern Norway Research Institute

ØF-notat 11/2018

Lokal og regional forvaltning av fritidsboligbebyggelse – Ringebu og Lesja kommune

Delrapport høst 2018

av

Winfried Ellingsen
Tor Arnesen

Notat

ØSTLANDSFORSKNING

ble etablert i 1984. Instituttet har siden 2011 vært organisert som et aksjeselskap med Hedmark og Oppland fylkeskommuner, Høgskolen i Innlandet, Sparebank 1 Østlandet og Stiftelsen Østlandsforskning som eiere. Østlandsforskning er lokalisert på Lillehammer, men har også et kontor på Hamar. Instituttet driver anvendt, tverrfaglig og problemorientert forskning og utvikling. Østlandsforskning er orientert mot en bred og sammensatt gruppe brukere. Oppdragsgivere er departementer, fylkeskommuner, kommuner, statlige etater, råd og utvalg, Norges forskningsråd, næringslivet og bransjeorganisasjoner.

ØF-notat 11/2018

Lokal og regional forvaltning av fritidsboligbebyggelse – Ringebu og Lesja kommune

Delrapport høst 2018

av

Winfried Ellingsen
Tor Arnesen

østlandsforskning
EASTERN NORWAY RESEARCH INSTITUTE

Tittel: Lokal og regional forvaltning av fritidsboligbebyggelse – Ringebu og Lesja kommune

Forfatter: Winfried Ellingsen og Tor Arnesen

ØF-notat nr.: 11/2018

ISSN nr.: 0808-4653

Prosjektnummer: 1371

Prosjektnavn: Fjellheimen 4.0

Oppdragsgiver: Oppland fylkeskommune

Prosjektleder: Tor Arnesen

Referat I dette prosjektet undersøker vi den kommunale planleggingen for fritidsboliger i Ringebu og Lesja kommune. Det to kommunene har et stort og voksende fritidsboligmarked i en kontekst av miljøutfordringer og svak eller nedadgående befolkningsutvikling.

Emneord: Fritidsboliger, planlegging, utviklingstrender, forvaltning

Dato: September 2018

Antall sider: 34

Pris: Kr 100,-

Utgiver: Østlandsforskning
Postboks 223
2601 Lillehammer

Telefon 61 26 57 00
Telefaks 61 25 41 65
epost: post@ostforsk.no
http://www.ostforsk.no

Publikasjonen er vernet etter åndsverkloven. Eksemplarfremstilling utover til privatbruk, er bare tillatt når det er hjemlet i lov eller avtalt med Kopinor (www.kopinor.no). Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

FORORD

Notatet er utarbeidet i forbindelse med prosjektet «Fjellheimen 4.0» og delprosjektet (Arbeidspakke 3) «Lokal og regional forvaltning av fritidsboligbebyggelse». Fjellheimen 4.0 skal legge til rette for en næringsutvikling og verdiskaping i fjellregionen basert på utviklingen av en miljøvennlig, framtidsrettet fritidsbebyggelse, gode forvaltningsprosesser og en målrettet kompetanseutvikling. Prosjektet skal bidra til at lokalsamfunnet skal kunne bruke lokale ressurser til en langsiktig, positiv, stedsutvikling.

Lokal og regional forvaltning av fritidsboliger er for fjellområdets kommuner en planutfordring - både som et spørsmål om utforming av bygg og felt, og hvordan planlegge forholdet mellom "de gamle" tettstedene og deres samfunnsfunksjoner, og fritidsboligområdene som vokser fram i utmarka.

Det er tre deltakende kommuner i denne delen av prosjektet: Ringebu, Lesja og Røyrvik. Ringebu og Lesja kommune er gjenstand for analysen i dette notatet. Komparasjonen av de tre kommunene leveres i separat notat.

Lillehammer, september 2018

Tor Arnesen
prosjektleder

Merethe Lerfald
forskningsleder

INNHOLD

1 Innledning 5

2 Ringebu 7

2.1 Innledning 7

2.2 Utvikling og status fritidsboliger 9

2.3 Utviklingstakt og begrensninger 12

2.4 Planlegging av tjenester 16
2.4.1 Vei og bredbånd 17
2.4.2 VAR 17
2.4.3 Helse 17
2.4.4 Byggesaksbehandling 18
2.4.5 Løyper 18
2.4.6 Medvirkning i planprosesser 19

2.5 Oppsummering 19

3 Lesja 21

3.1 Innledning 21

3.2 Utvikling og status fritidsboliger 23

3.3 Utviklingstakt og begrensninger 24

3.4 Planlegging av tjenester 29
3.4.1 Vei og bredbånd 29
3.4.2 VAR 30
3.4.3 Helse 30
3.4.4 Byggesaksbehandling 30
3.4.5 Løyper 30
3.4.6 Medvirkning i planprosesser 31

3.5 Oppsummering 32

4 Referanse 33

Figurer

Figur 1: Kart over case områder i prosjektet (rød sirkel), området i blått er definerte fjellkommuner 6
Figur 2: Bebyggelse med tettsteder Ringebu kommune (boliger i rødt, fritidsboliger i grønt)..... 8
Figur 3: Lokalisering av fritidsboligområder Ringebu 10
Figur 4: Ringebu Landsby 11
Figur 5: Sone-inndeling av Venabygdsfjellet 12
Figur 6: Boligbygging i Ringebu 2010-2017 13
Figur 7: Boligbygging og Areal i Ringebu 2010-2017 14
Figur 8: Bygge kostnader for boligbygging i Ringebu 2010-2017 (anslag) 14
Figur 9: Krystallen leilighetsbygg 15
Figur 10: Bebyggelse Lesja kommune (boliger i rødt, fritidsboliger i grønt) 22
Figur 11: Boligbygging i Lesja 2010-2017 24
Figur 12: Boligbygging og Areal i Lesja 2010-2017 25
Figur 13: Bygge kostnader for boligbygging i Lesja 2010-2017 (anslag) 26
Figur 14: Heatmap fritidsboliger Lesja kommune 27
Figur 15: Løypekart Bjorli 31

Tabeller

Tabell 1: Fritidsbygg innenfor og utenfor sammenhengende fritidsbyggområde, etter bygningstype og år, Ringebu kommune 8
Tabell 2: Folketall per 1.1. (Personer m/u årsinnbyggere) 8
Tabell 3: Fritidsbygg innenfor og utenfor sammenhengende fritidsbyggområde, etter bygningstype og år, Lesja kommune 22
Tabell 4: Folketall per 1.1. (Personer m/u årsinnbyggere) 22

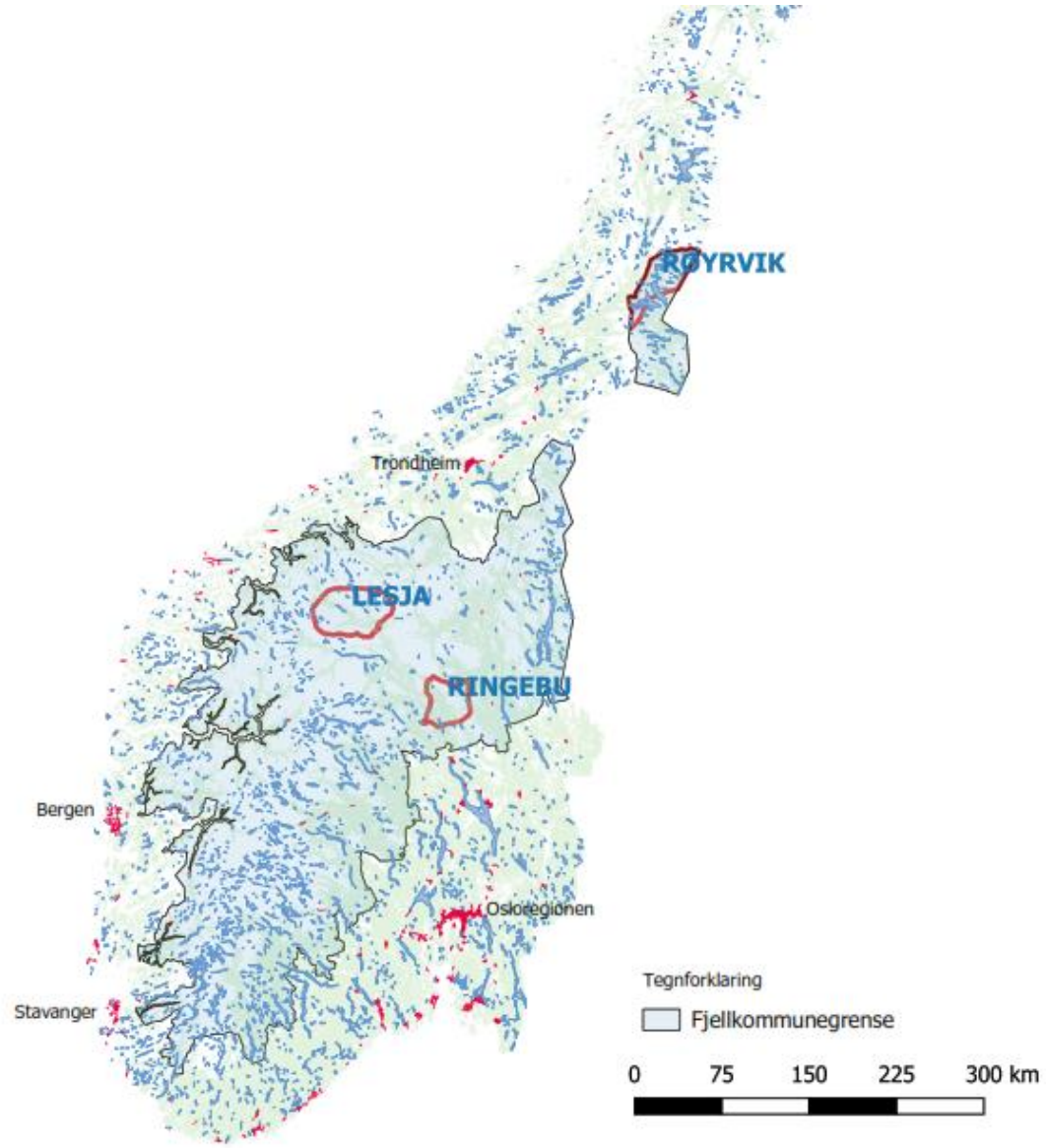
1 INNLEDNING

Fjellheimen 4.0 er et prosjekt som skal legge til rette for en næringsutvikling og verdiskaping i fjellregionen basert på utviklingen av en miljøvennlig, framtidsrettet fritidsbebyggelse, gode forvaltningsprosesser og en målrettet kompetanseutvikling. Prosjektet skal bidra til at lokalsamfunnet skal kunne bruke lokale ressurser til en langsiktig, positiv, stedsutvikling. Utbyggingsmønsteret for fritidsboliger er preget av et romlig skille mellom boligstrukturen og fritidsboligstrukturen i hele fjellregionen. Romlig separasjon skaper utfordringer for kommunenes arealplanlegging langs flere dimensjoner. Utviklingen av fritidsboligområder preger i mange sammenhenger utviklingen i utmarka. Landskapsinngrep som bygg og byggeområder representerer skaper både problemer og muligheter. Videre er det i utgangspunktet i de tradisjonelle eller «gamle» sentra at viktige offentlige og private funksjoner i fjellkommunene er lokalisert, så som varehandel. Tilgang og avstand til en rekke funksjoner som angår samfunnssikkerhet (som brann, ulykker som rammer både personer og objekter) og avstand til offentlige tjenester som kommunene etter rettighetslovgivning skal gi.

Ettersom fritidsboliger og fritidsboligområder teknisk sett utvikler seg i retning av en utbyggingsprofil som likner boligområder, og ettersom bruken av fritidsboliger i fjellområdet vrir seg i retning av hyppigere og kortere opphold, i tillegg til de lengre ferieoppholdene, kan denne romlige separasjonen mellom fritidsboligområder og den «gamle» tettstedsstrukturen, i økende grad være en utfordring i samfunnsplanleggingen. Utfordringene dreier seg både om og hvordan fritidsboligsegmentet kan gi en lokal vekstimpuls i utviklings- og bruksfasen, og hvordan fritidsboligområdene i fjellkommunene i gitte situasjoner skaper nye økonomiske tyngdepunkt som medfører næringsmessige nyetableringer og i noen tilfeller relokaliseringer.

Denne delrapporten beskriver hvordan Ringebu og Lesja kommune adresserer plan- og forvaltningsutfordringene knyttet til fritidsboligutviklingen, fra utforming av enkeltbygg som en kommunal plan- og reguleringsoppgave, til lokalisering og utforming av feltutviklinger, til interaksjon mellom agglomerasjoner av fritidsboliger og den kommunale og regionale tettstedsstrukturen for øvrig (trafikk og tilgjengelighet, tilgjengelighet til handel med varer og tjenester med mer).

Figur 1: Kart over case områder i prosjektet (rød sirkel), området i blått er definerte fjellkommuner



Kilde: Østlandsforskning

Både Ringebu og Lesja kommune har flere fritidsboliger enn boliger, og Lesja omtrent dobbelt så mange. Det bygges fortsatt en god del fritidsboliger i disse kommunene og de er store i nasjonal sammenligning. På Bjorli i Lesja kommune kommer de fleste eierne av fritidsboliger fra Møre og Romsdal; på Venabygdsfjellet og Kvitfjell i Ringebu kommune er det en blanding av regionale eiere og folk fra Oslo-området.

Case studiene er gjennomført ved hjelp av tilgjengelig statistikk og dokumenter samt intervjuer med 3-4 lokale nøkkelpersoner per case gjennomført juni/juli 2018, dvs. ordfører, rådmann og planleggere/utviklingsleder. Case studiene er presentert i hvert sitt kapittel med et punktvis sammendrag i siste avsnitt.

2 RINGEBU

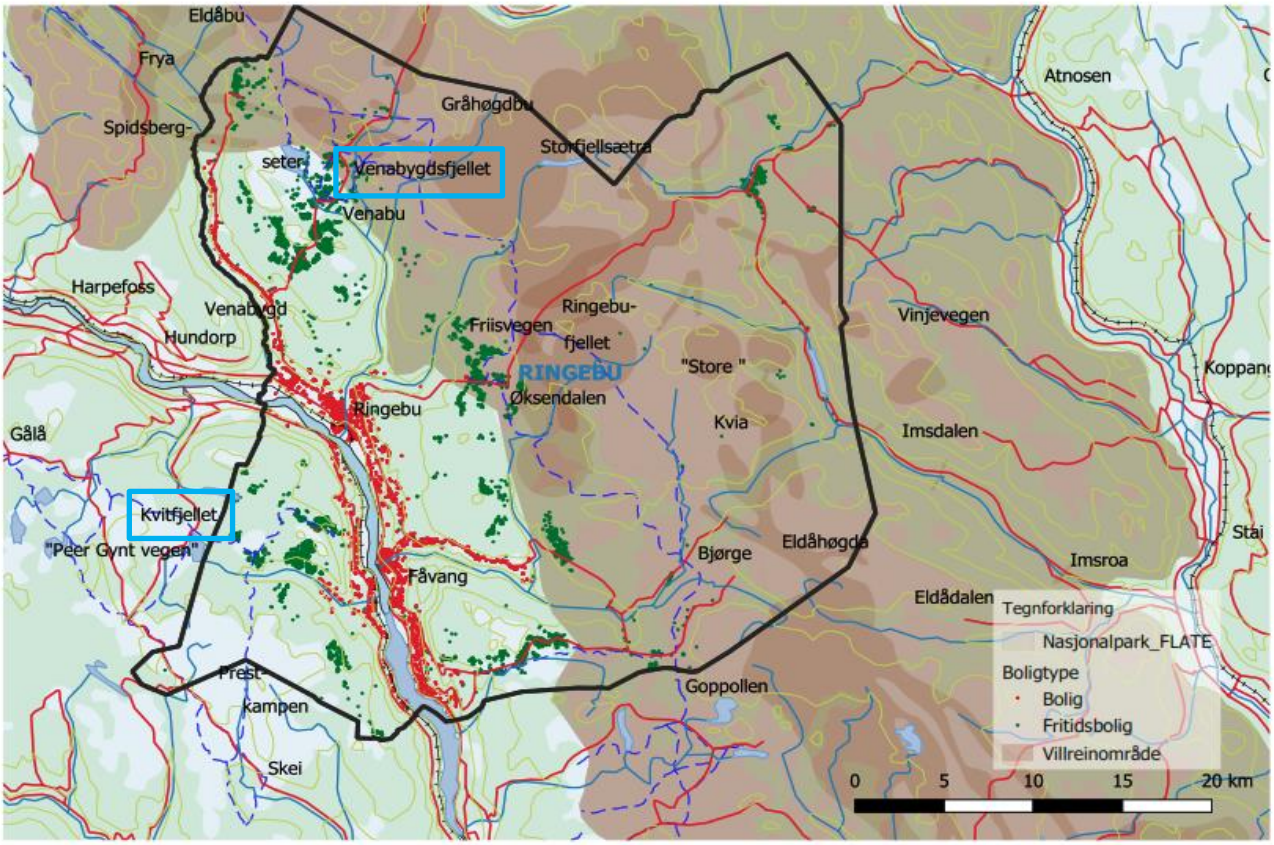
2.1 Innledning

Ringebu kommune ligger på Østlandet, i Oppland fylke, omtrent midt mellom Oslo og Trondheim. Kommunen har stort areal (1.228,8 km^2) og 60 prosent av arealet ligger høyere enn 900 m.o.h. Beliggenheten og naturen har gjort Ringebu til en attraktiv hyttekommune som i dag har flere tusen fritidsboliger. I 2010 ble Ringebu sentrum erklært landsby og i 2011 mottok Ringebu Statens Bymiljøpris. Kommunen har to tettsteder: Ringebu (Vålebru) og Fåvang. Ringebu er kommunens administrasjonssenter. Her finnes et tradisjonsrikt handelssentrum, bymessig planlagt og grunnlagt etter en reguleringsplan fra slutten av 1800 tallet. Ringebu er en del av Lillehammer regionen.

Kommunen har to hovedområder for fritidsbebyggelse: Venabygdsfjellet og Kvitfjell, og noen mindre områder slik som Gullhaug. Venabygdsfjellet, langs Fylkesveg 27, er et attraktivt fjellområde for turister og hyttefolk med et turterreng som både sommer og vinter strekker seg helt inn i Rondane nasjonalpark. Området ligger på østsiden av Gudbrandsdalslågen og huser også en betydelig villreinstamme. Kvitfjell, på vestsiden av Gudbrandsdalslågen, ble etablert som destinasjon i forbindelse med de olympiske vinterlekene i 1994. Rundt det moderne Kvitfjell alpinanlegg er det etablert store områder med fritidseiendommer og aktivitetstilbud som strekker seg fra turløyper i fjellet til ridning m.m. (Figur 2).

Slik beskriver kommunen seg på nettet (https://www.ringebu.kommune.no/tjenester/om-ringebu/) og vi legger merke til at kommunen har minst et etablert sentrumsområde kombinert med to hovedområder for fritidsbebyggelse. Kommunen definerer sentrumsnære boliger, tettstedsutvikling og næringsutvikling som prioriterte oppgaver fremover (kommunens samfunnsdel 2014-2026). Fritidsboligutviklingen blir slik sett en del av denne strategien. Per 1. Januar 2017 hadde kommunen 4502 innbyggere og 3818 fritidsboliger (SSB 2018) som tilsvarer 15956 årsinnbyggere (fritidsboliger x 3 + folkeregistrerte innbyggere). Kommunen ønsker å utvikle «vertskapsrollen», som kan tolkes slik at fritidsboligfolk fortsatt betraktes som «gjester». Ringebu er den femte største hyttekommunen i fjell-Norge i dag. Befolkningstallet er relativt stabil men hovedutfordringen er en aldrende befolkning i kommunen.

Figur 2: Bebyggelse med tettsteder Ringebu kommune (boliger i rødt, fritidsboliger i grønt)



Kilde: Østlandsforskning

Tabell 1: Fritidsbygg innenfor og utenfor sammenhengende fritidsbyggområde, etter bygningstype og år, Ringebu kommune

	2014	2015	2016	2017
Fritidsbygning (hytter, sommerhus o.l.)	3667	3689	3739	3818
Helårsbolig benyttet som fritidsbolig	73	72	76	75
Våningshus benyttet som fritidsbolig	14	14	14	14

Kilde: SSB

Tabell 2: Folketall per 1.1. (Personer m/u årsinnbyggere)

År	2014	2015	2016	2017
Ringebu (folkeregistrert)	4495	4459	4462	4502
Årsinnbyggere	15757	15784	15949	16223

Kilde: SSB, Østlandsforskning

2.2 Utvikling og status fritidsboliger

Seterdriften på begge sider av Gudbrandsdalslågen er bakteppet for etableringen av fritidsboliger i kommunen. Ordføreren anslår at det har vært enkelte hytter på fjellet siden 1940/50 tallet. Venabygdsfjellet på østsiden av Gudbrandsdalslågen har vært den mer tradisjonelle lokaliseringen for fritidsboliger. Ringebu og Venabygdsfjellet har en lang historie som hytte- og fritidshuskommune. Venabygdsfjellet hadde allerede i årene etter andre verdenskrig potensiale til å bli et sterkt utbygd fritidboligområde og ble derfor med som et av modellområdene til det såkalte Fjellplanteamet. De ga ut rapporten «Fjellbygd og feriefjell» som ble publisert i 1965. Det er trolig riktig å si at Fjellplanteamet sitt arbeid ble avgjørende for overgangen fra enkelt hytter spredt i hele fjellheimen til konsentrerte hytteområder med fri fjellnatur som rekreasjonsområde rundt hytteområdene. Fjellplanteamet innførte også en tenking knyttet til en viktig økonomisk konsekvens av denne utbyggingsmodellen. Spørsmålet var: hvordan kan en få en rettferdig økonomisk fordeling mellom de som kan selge tomter i hyttefeltene og de som skal holde areal for attraktive friluftsaktiviteter? De omtalte dette som «repartisasjon», altså rettferdige ordninger mellom grunneiere. Spørsmålet er fortsatt høyst aktuell i mange kommuner.

På Venabygdsfjellet er det ca. en tredjedel (35 prosent) av alle fritidsboliger i Ringebu kommune. 8 prosent av fritidsboligene på Venabygdsfjellet er bygget fra 2010 og fram til i dag. Det er en stor andel eldre fritidsboliger på Venabygdsfjellet, men det er et betydelig omfang på utbygging og oppgradering av disse. I hele Ringebu er det i perioden 2012-2016 bygget 46 fritidsboliger i gjennomsnitt per år, med en gjennomsnittsstørrelse på 112 m^2. Det er i Kvitfjell det blir bygd flest nye fritidsboliger i Ringebu. Det har i gjennomsnitt vært omsatt 77 fritidsboliger per år i denne perioden. Fordeling av eiere geografisk på Venabygdsfjellet er som følger: Akershus 30 prosent, Oppland 26 prosent (herav Ringebu 8 prosent), Oslo 18 prosent, Hedmark 11 prosent, Østfold 7 prosent. Øvrig 8 prosent (basert på Eiendomsregisteret, august 2016).

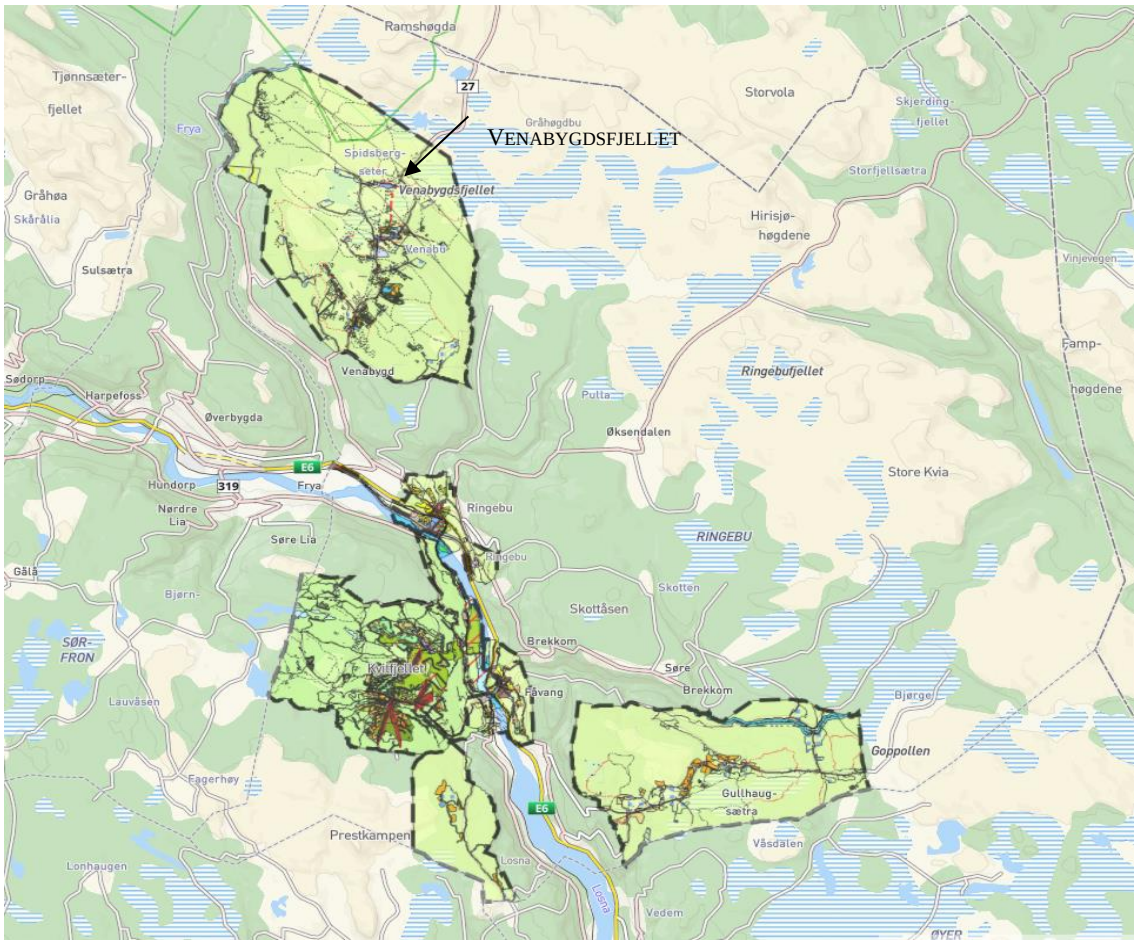
Det som derimot er spesielt for Venabygdsfjellet, er at det er etterspørsels- og sysselsettingsvirkninger av fritidshusfolkets kjøp av varer og tjenester. Grunnen til dette er at Venabygdsfjellet har en stor dagligvareforretning, salg av sport- og fritidsutstyr og tilbud rettet mot fritidshusfolket fra de tre store reiselivsbedriftene og hos noen mindre tilbydere av opplevelser, ved, brøyting osv. Det er mange fritidsboliger og markedet er derfor stort. Avstanden til Ringebu sentrum er såpass stor, at mange vil prioritere og handle og spise osv. her i stedet for nede i bygda. Mange kjører veien over fjellet og stopper og handler. Her er det spesielt viktig at Venabygdsfjellet er definert som reiselivssted og dagligvareforretninga har søndagsåpent. Det er mange som er innom og handler på søndags ettermiddag på tur over fjellet.

Samtidig er det ikke tvil om at fritidshusfolket på Venabygdsfjellet bruker mye penger nede i bygda, trolig mest i Vålebru. Fritidshusfolket på Venabygdsfjellet er også etter alt å dømme et viktig kundegrunnlag for ulike arrangement. Hotellene på Venabygdsfjellet

merker stor økning i overnattingene knyttet til for eksempel Per Gynt på Gålå og det er sannsynlig at fritidshusfolket er enda viktigere enn hotellgjestene fordi de har langt flere overnattingsdøgn. De er ikke bare med som gjester på de store arrangementene, men også på stort og smått som Gardimellom, diverse arrangement på Rudi gard osv.

Blant de ca. 1300 fritidsboligene på Venabygdsfjellet er mange av eldre dato og har lavere standard enn det som er vanlig nå til dags. Nye kjøpere vil ofte gjøre store investeringer for å tilpasse huset til egne behov og standard. Det er også flere eksempler på at gamle fritidshus blir kjøpt bare på grunn av lokaliseringa. Det er ikke uvanlig at gamle hytter blir kjøpt for 1-1,5 millioner for så å bli revet til fordel for en helt ny fritidsbolig. Det vil i årene fremover være et stort potensial i opprusting av eksisterende eiendommer på Venabygdsfjellet. En tidligere undersøkelse av Kvitfjell viser at selv i nye fritidsboligområder med store nok tomter, bruker eierne store beløp i gjennomsnitt per år til bygging av anneks, skiboder, hemser og ulike typer utvendige anlegg.

Figur 3: Lokalisering av fritidsboligområder Ringebu

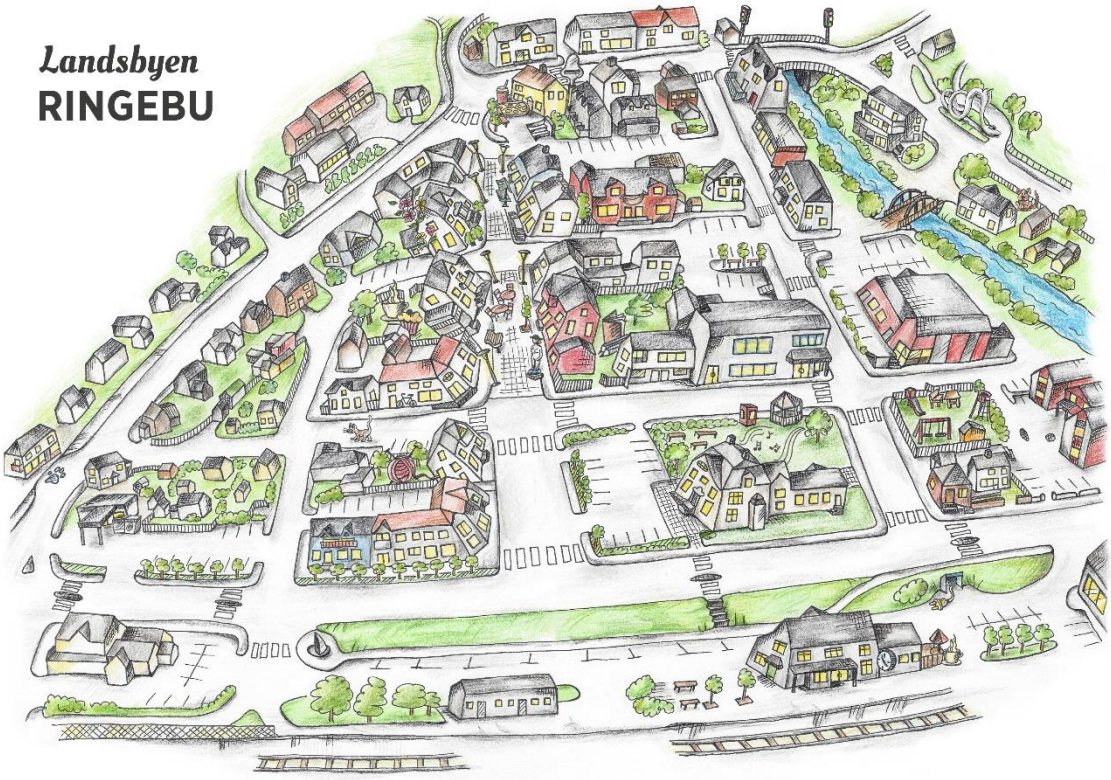


Kilde: Arealplanlegging Ringebu kommune

I nyere tid og promotert av OL i 1994 har Kvitfjellområdet opplevd en voldsom økning i antall fritidsboliger. Kvitfjell og Hafjell i Øyer kommune er store alpindestinasjoner i Norge. Kvitfjell har 14 km med preparerte alpinløyper og 600 km med langrennsløyper, en

rekke sportsbutikker, hoteller, restauranter og barer. Hyttefolk fra Kvitfjell handler hovedsakelig kolonial på Fåvang og i Vålebru, mens Venabygdsfolket har også butikker på fjellet (KIWI). Ringebu kommune har slikt sett fire sentrer: landsbyene Ringebu og Fåvang i dalen og de to hytteområdene, men en planlegger argumenterer at «For hytteeiere er selve destinasjonen på fjellet poenget, ikke «Dorfen» slik det er i Europa».

Figur 4: Ringebu Landsby



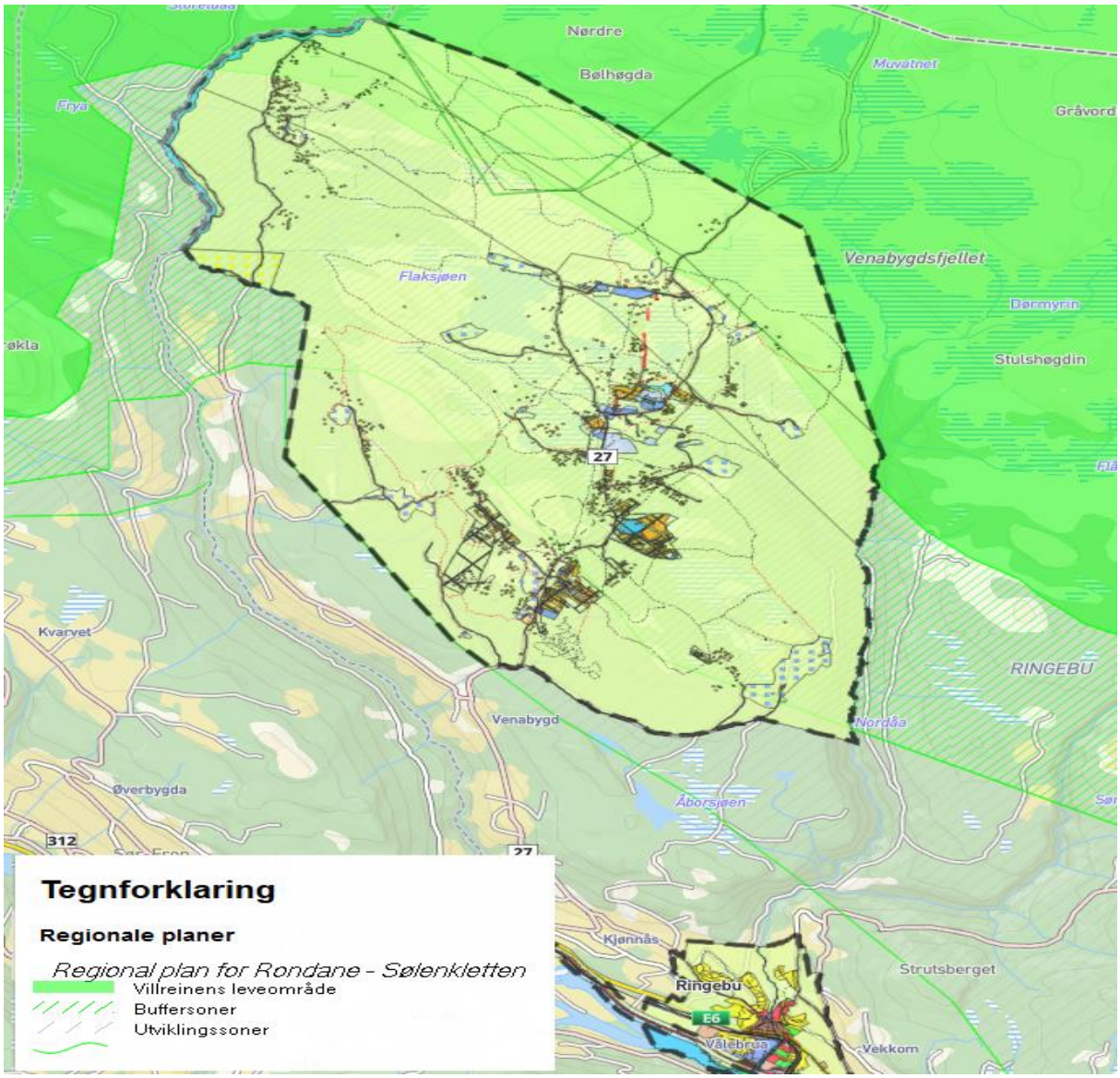
Kilde: Krible

Ringebu kommune har derimot utviklet landsbyen (Figur 4) slik at det er attraktivt for hytteeiere å besøke. Ikke minst i konkurransen med andre fritidskommuner er det egenarten til landsbyen som er Ringebus styrke. Gågater, «vaffelgaranti på lørdager om sommeren», Annis kjente pølsemakeri, Vinmonopolet, forskjønnelse av sentrum mm. gjør at innbyggere, fritidsfolk og gjennomreisende har et møtested. I utkanten av sentrum, ved E6 som krysser kommunen, er de store kolonialkjedene lokalisert. Det har vært en bevisst strategi fra kommunen å unngå etableringen av store kjøpesenter og satse på senterutvikling i dalen, både i Ringebu og på Fåvang. «På lørdager er det liv og røre i sentrum, det er en bevisst satsing fra de lokale næringsdrivende som kommunen støtter» (rådmann Ringebu). I tillegg arrangeres Ringebudagene og Fåvangdagene, Internasjonal dag, Fårikålfestival, NM i saueklipp, og Ringebu stavkirke og prestegård bidrar med sommerkonserter og utstillinger. Vinterfesten arrangeres på Kvitfjell og avsluttes med World Cup.

Utviklingen av sentrum parallelt med utviklingen av fritidsboligområder er gjensidig avhengig. «Butikkene i sentrum ville ikke eksistert hvis det ikke var for fritidsinnbyggere» (rådmann Ringebu). Det siste tilskuddet er et innovasjonssenter tiltenkt fritidsboligfolk som gjør det mulig å forlenge oppholdet i kommunen. Kommunen har lagt merke til at tiden fritidsboligfolk er på hytten har økt. «Når vi får strøm og internett og med den digitaliseringshastigheten som foregår blir det enklere å få med yngre folk på fjellet samtidig som at folk blir her lenger, og det er jo det vi jobber for» (Ordfører Ringebu).

2.3 Utviklingstakt og begrensninger

Figur 5: Sone-inndeling av Venabygdsfjellet

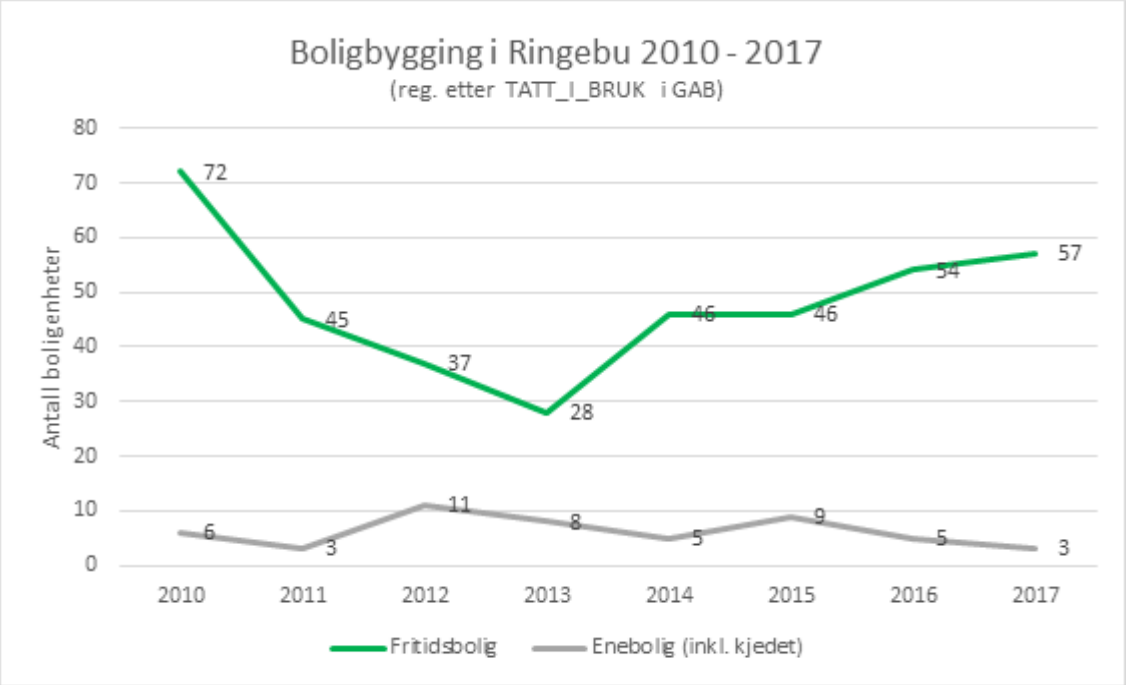


Kilde: Arealplanlegging Ringebu kommune

«Arealplanlegging er en avveining av ulike hensyn» (rådmann Ringebu). Hensynet til villrein er det dominerende konfliktområde p.t. mellom kommunen og fylkesmannen for

Oppland. Ordføreren argumenterer at store arealer av kommunen er vernet, dvs. 850 av 1246 km², og kommunen har ingen styring med det som er lovpålagte oppgaver etter naturmangfoldsloven, med unntak av naturreservat. Fylkesmannen operer med en sone-inndeling på Venabygdsfjellet (se figur 5) og striden står om sone 3, utviklingssonen, som kommunen ønsker å utvikle som hytteområde. Fylkesmannen på sin side mener at det blir for mye ferdsel som forstyrrer villreinen. Selve hytteområder bruker bare en promille av arealet i fjellet med ferdsel kan strekke seg langt inn i villreinområder. Dette har allerede ført til at kommunen har flyttet turisthytter og løyper på østsiden, lagt ned parkeringsplasser og iverksatt andre tiltak for å hindre ferdsel. Kommunen har også vært en aktiv pådriver for å bygge opp stammen fra 69 villrein i 1970 til ca. 2000 dyr på slutten av 1980 tallet. Konkurransen med andre hyttekommuner om videre utbygging er påtakelig – Åmot kommune f.eks. har foreslått å bygge ut et areal på østsiden i sone 3 - og Ringebu kommune vil ta saken videre til departementet. Det står mellom kommunal selvråderett og nasjonale føringer.

Figur 6: Boligbygging i Ringebu 2010-2017

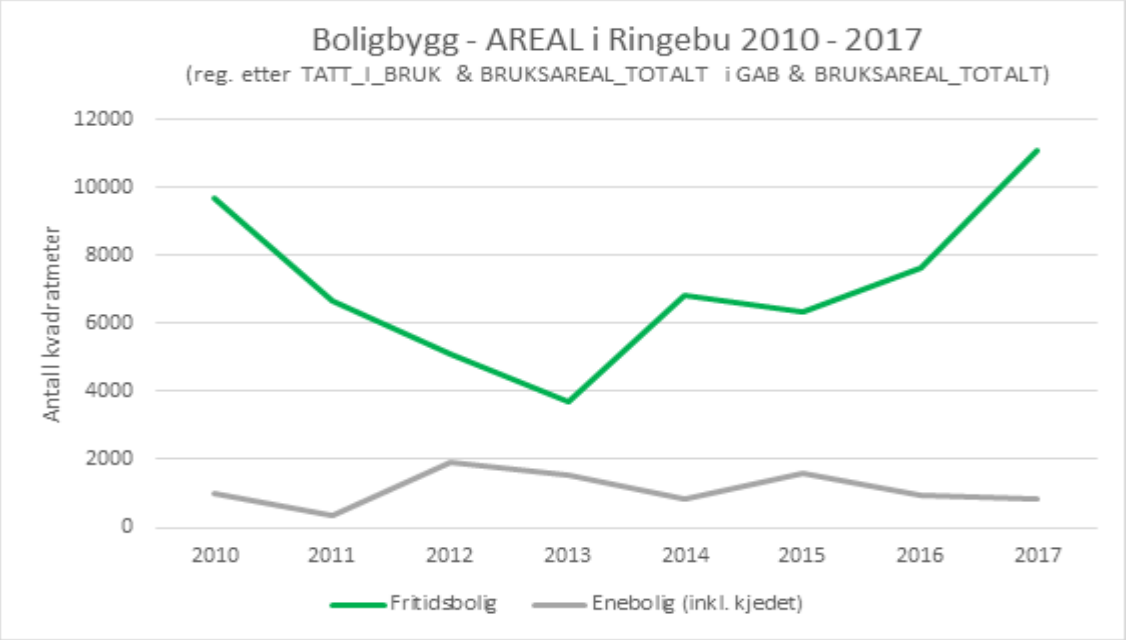


Kilde: Østlandsforskning

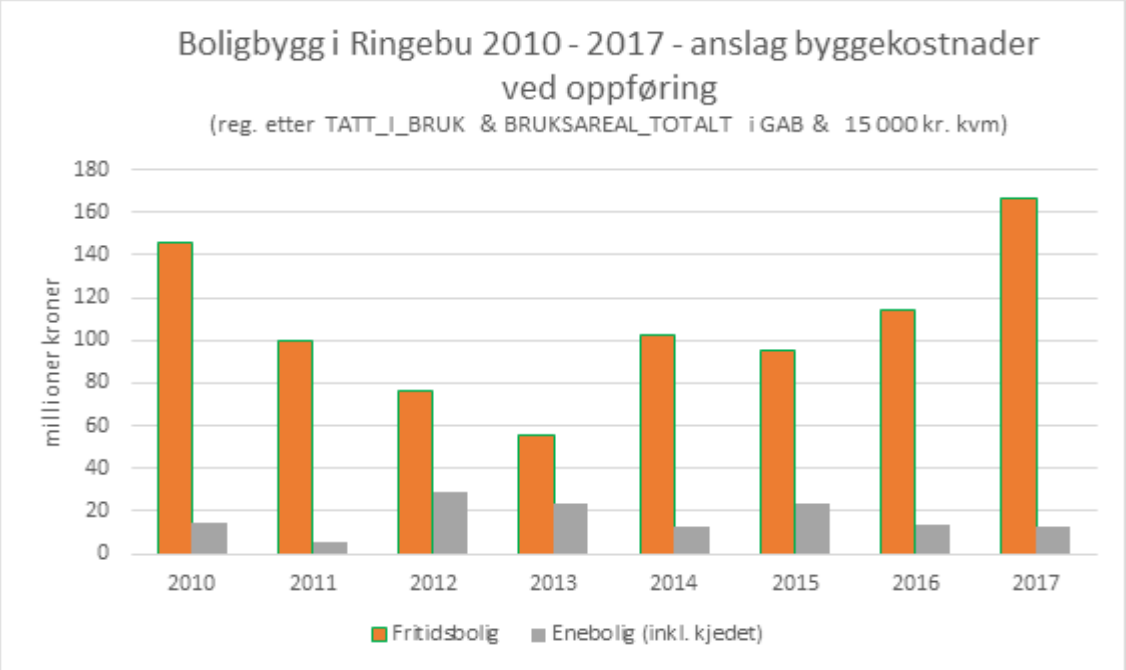
Kommunen har et 12-årig perspektiv på planleggingen av nye felt for fritidsboliger og en stor planreserve på 2300 enheter i Kvitfjell og anslagsvis 600 på østsiden. Med nåværende utbyggingstakt vil det ta 38 år å bygge ut, men planavdelingen prøver å utvikle nye felt hele tiden. Det er totalt 286 nye tomter på østsiden som er omstridt pga. innsigelser fra fylkesmannen. Det finnes en egen kommuneplan for Kvitfjell som gjør det enklere «å regulere hytter i full fart». Det er her utviklingen skjer, ikke minst med åpningen av en ny dalside. Arbeidet med den nåværende arealdel i kommuneplanen startet for 6 år siden men innsigelser på jordvern og fritidsbebyggelse har ført til tre høringer og er fortsatt resultatløs. I Kvitfjell tar det ca. 3 år fra oppstart til gjennomføring. Fylkesmannen vurderer

åpenbart også hvor store planreserver kommunen angir for å begrense utviklingen i sårbare områder.

Figur 7: Boligbygging og bruksareal i Ringebu 2010-2017



Figur 8: Bygge kostnader for boligbygging i Ringebu 2010-2017 (anslag)



Kilde Figur 7 og 8: Østlandsforskning

Slik mange andre kommuner har Ringebu begrensninger på størrelsen på selve hytten på 120 m² med mulighet for 150 m² i deler av kommunen. Kommunen har ikke boplikt på boliger, men det er begrenset med fritidseiendommer i sentrum. Derimot er det differensiert eiendomsskatt og kommunale avgifter på fritidseiendommer pga. store

forskjeller i tomteverdien (sentrum – hytte i høystandard felt) samt anslagsvise byggekostnader for boligbygging i Ringebu (Figur 8).

Ringebu kommune har tre noder med befolkningskonsentrasjon: Dalen med Ringebu og Fåvang, Venabygdsfjellet og Kvitfjell. Mye av politikernes fokus synes å være i dalen og forsøk på å få fritidsfolk ned til handel og opplevelser i sentrumstriangelen. Venabygdsfjellet er historisk sett hoveddestinasjonen som også brukes i større grad for sommeraktiviteter. Langrenn er hovedsyssel mens Kvitfjell er hovedsakelig en alpindestinasjon. På grunn av villreinstammen på østsiden er det også lettere å få aksept for utbygging på den snøsikre vestsiden av Gudbrandsdalslågen. I forhold til styringen av utviklingen for fritidsboliger er det også tydelige forskjeller. På Venabygdssiden er utviklingen mer grunneierstyrt, dvs. at grunneiere kommer med innspill. Kommunen kan kreve utbyggeravtaler gjennom PBL men grunneiere kan ikke tvinges å være med i grunneierlag. Det kan føre til at enkelte grunneiere kan selge tomter og tjene store beløp mens andre – f.eks. på utsiden av fritidsboligfelt – forventes å stille grunnen til rådighet for løyper og som friarealer uten vederlag. På grunn av manglende grunneiersamarbeid på Venabygdsfjellet er det enkelte som blir tapere i racet om å få solgt tomt. Disse står igjen med bare friarealet. Grunneiere synes å få mer ut hvis de står på sitt og kan påvirke administrasjonen eller politikere. Dette får planleggere til å si at «planlegging er urettferdighet satt i system». I Kvitfjell er det utbyggerstyrt og store utbyggere kjøper rettigheter, uten at det nødvendigvis sikrer enkelte grunneiere fra å stå igjen med friarealer. Varden er et slikt eksempel som har mange grunneiere men det er en hovedutbygger som tok kontakt med grunneiere og får til avtaler dem imellom ut ifra det aktuelle området. Enkelte grunneiere tar begge roller, men det er unntaket.

> *«Jeg tror det er veldig vanlig i litt mindre kommuner at man i kommunen og særlig blant politikere tar imot alt som utbygger eller grunneiere kommer med, for det er jo positivt for kommunen å få bygd ut noe. Så man er veldig positive til heller å sitte og vente på dem. Det er litt annerledes i større kommuner tror jeg, der er det heller kommunen som styrer arealbruken gjennom aktiv styring»* (Planlegger Ringebu).

Ringebu kommune oppfordrer til innspill fra utbyggere/grunneiere spesielt i forhold til fortetting på grunn av eksisterende infrastruktur og destinasjonstenkning. Det sammenfaller med utbyggernes ønsker og markedstenkning om høyere utnytting. Felt som var regulert til enkelthytter kan etter ønske blir regulert til leiligheter. Det er markedsstyrt og reflekterer tidsånden. For noen år tilbake var det «inn» med leiligheter (Figur 9), nå er det små fritidsboliger mellom 35 og 65 m^2 som etterlyses, ikke minst av førstegangskjøpere. Tidsepoken regulerer på en måte også tomtestørrelser; de eldre fritidsboligene på Venabygdsfjellet ligger gjerne på tomter på opptil 2 dekar uten mulighet for fortetting. På Kvitfjell er de vesentlig mindre.

Figur 9: Krystallen leilighetsbygg

«Krystallen er et leilighetsanlegg med 129 selveierleiligheter i Kvitfjell hvor formålet har vært å skape en moderne og velfungerende fritidsbolig for eieren uten at dette også skal medføre arbeid i form av f.eks. vedlikehold, snømåking, ettersyn og lignende.» Slik lyder omtalen av en boform som assosieres mer med et urbant boende. Men det er på Kvitfjell at det er toleranse for slike bygninger. Fortetting er markedsstyrt og ønsket av kommunen og mer orientert mot f.eks. å sette opp en 4mannsbolig istedenfor en 2manns. Kommunen er mer opptatt av at boligen tilpasses terrenget og ikke omvendt.

Når kommunen varsler oppstart av en kommuneplan eller delplan «strømmer det på med innspill som grunneiere gir via planfirma». De innspill som ikke er i tråd med planen siles ut før konsekvensutredning. Planleggere konsekvensutreder de som er igjen etter følgende prinsipp: fortetting kommer først, så utviding i forhold til eksisterende infrastruktur før det tas i bruk nye områder. Etter dette forarbeidet til plan gis det tilrådning til politikere, men «det er vanskelig å få gjennom planer, det er mange innsigelser». Som en av de største kommunene i dalen er det god kompetanse i planavdelingen med 3 ansatte (GIS kompetanse, MA i by- og regionalplanlegging, økonomi og ressursforvaltning). Kommunen prioriterer dette arbeidet politisk, ikke minst på grunn av fritidsboliger.

Designmessig gis det rom for moderne arkitektur på Kvitfjell i motsetning til østsiden. På Venabygdsfjellet skal takvinkel fortsatt være på mellom 20 og 30 grader. Både utbyggere og kjøpere velger kledninger og materialer (torvtak, matte farger) som er tradisjonelle. Trenden er en endring til større glassflater som kan gi større utfordringer i forhold til energibruk.

2.4 Planlegging av tjenester

Kommunen har en del lovpålagte tjenester å yte til hele befolkningen som krever kommunal planlegging. Disse vil i det følgende bli omhandlet i kortversjon. Kapittelet avslutter med hvordan kommunen behandler medvirkning av fritidsboligeiere i plansaker.

2.4.1 Vei og bredbånd

Kommunen har mange km med kommunale veier og er klar over at det er store inngrep for å komme seg til hyttefeltene fra hovedveiene. Det samme gjelder for vann og avløpssystemer. Det finnes ikke kollektivtransport til hytteområdene med unntak av et tilbud til store arrangement, f.eks. World Cup. Det er ikke lønnsomt og bruk av privatbil er regelen, inklusive høyere utslipp av klimagasser. Veiene inntil fritidsboligfeltene bygges av utbygger og kommunen overtar etter ferdigstillelse med ansvar for brøyting og vedlikehold. Bredbånd synes å være bedre utbygget på fjellet enn i dalen ifølge planleggerne.

2.4.2 VAR

Det er en teknisk og kompetansemessig utfordring å pumpe vannet opp eller ned fjellet ved å finne naturlige fall etc. Utbyggingsavtaler er knyttet til reguleringsplaner, men det gjelder kun nye områder og store deler av den eldre fritidsbebyggelsen på Venabygdsfjellet er unntatt dette prinsippet. Hver ny boenhet (hytte) innbetaler rundt 25 000 kr. som et bidrag til utbygging av hovedledninger mm. Kommunen utvider også VA nettet på Venabygdssiden men har finansieringsutfordringer pga. manglende avtaler. Enkelte hytteeiere ønsker ikke en slik tilknytning til det offentlige nettet. Tilknytningsavgift kommer i tillegg til nevnte avtaler. Kommunen har et ønske om å overta mer og mer av VA opplegget. Utbygger, dvs. tomtekjøper, betaler og kommunen overtar. Ringebu engasjer et firma for selvkostberegninger for VAR og feiertjenester.

Renovasjon i hytteområdene er interkommunalt mellom Sør-Fron, Nord-Fron og Ringebu som har ansvaret. Volumet øker i takt med bebyggelsen og med store sesongvariasjoner. Kommunen jobber med utvikling av tjenesten med økt kildesortering, nedgravde tanker og bygging av en ny gjenvinningsstasjon i Fåvang.

2.4.3 Helse

Kommunen er lovpålagt å yte legevakt- og pleie- og omsorgstjenester til alle (Ellingsen m.fl. 2010). Ringebu samarbeider med Lillehammer, Gausdal, Øyer om legevakt lokalisert til sykehuset på Lillehammer. Det er en del bruddskader som alpingjester genererer. Disse øker for hvert år og vil gjøre en forsterkning på legevakt nødvendig. Det synes derimot ikke å være et prioritert tema i kommunen.

> «Men vi må jo ha en god legetjeneste for å dekke våre innbyggere og besøkende. Så vi har et legesenter som ligger på Fåvang hvor alle legene er samlet, og det fungerer godt. Og når det gjelder hjemmetjenesten og slike ting så er det jo slik at når folk er på hytter så er det vel nesten som spredt boligbygging ellers, folk blir syke innimellom og må ha både legetjeneste og

pleie og omsorg, og det er på linje med spredt bosetting. Det er ikke noe byrde for oss økonomisk» (Rådmann Ringebu).

2.4.4 Byggesaksbehandling

Ringebu kommune har ansatt en tilsynsingeniør som følger bl.a. opp byggesaker i forhold til eksisterende planer. I henhold til fritidsboliger er denne kontrollen mer tilfeldig. Det er selvkost på all byggesaksbehandling. Det anslås at 2007 har vært toppåret i an tall byggesaker knyttet til fritidsboliger. Varden, det nye området i Kvitfjell, garanterer en fortsatt god utbyggingstakt og kommunen legger så mye som mulig til rette slik at folk kan etablere seg her istedenfor andre steder. Det er dermed en konkurransesituasjon blant fritidskommunene. Kommunen har et apparat som er dimensjonert for å håndtere aktiviteten. På plansiden er det 3 ansatte og kommunen har en av landets raskeste saksbehandlingstider (Rådmann Ringebu). Det synes å være tilstrekkelig med kompetanse på plansiden.

2.4.5 Løyper

Ringebu kommune prøvde å få til en reguleringsplan for løyper men det skar seg fordi grunneierlaget og Venabygdsfjellet Tur og Skiløyper AS (VTS) ikke ble enige. Følgende sitat illustrerer utfordringer som kan oppstå.

> «Altså det kjøres jo løyper, det må man jo ha men det hadde kanskje vært litt ryddigere og hatt en reguleringsplan, men grunneierlaget følte at det ble altfor bundet til det og følte seg overkjørt av VTS (Venabygdsfjellets Tur- og Skiløyper AS) og ja det er dårlig kommunikasjon mellom de to. Også har du en del store hyttegrunneiere som ikke er med i grunneierlaget som er negative til inngrep på sine eiendommer i forhold til å avgi areal til løyper, også skjedde det noe der i 2014. Det ble gjort en del arbeid i grunn, for VTS trodde de hadde avtale med alle grunneiere, men de hadde bare med grunneierlaget og det er jo mange grunneiere som ikke er med der, også har det vært spetakkel siden. Så det er ikke mange av de hyttegrunneierne som er sinte på VTS da, men veldig mange er fornøyd nå, og det er fantastisk fint løypenett oppå der» (Planlegger Ringebu).

Generelt sett finansieres løypekjøring som et spleiselag mellom kommunen som gir tilskudd, frivillig betaling og noen utbyggere som har det inne i avtaler med kjøper av tomt at de skal betale en viss sum (ca. 500 kr) til løypelaget per år (mer utbredt i Kvitfjell). Det kommer også heltidsinnbyggerne til gode.

2.4.6 Medvirkning i planprosesser

Nye planer sendes på høring til de velforeningene som er aktuelle innenfor et gitt område. Det er et stort antall velforeninger for fritidsboliger, noen veglag og noen grunneierforeninger, anslått samlet sett rundt 50. Det er ofte noen få personer med sterke meninger som representerer hele vellet. Konfliktnivået vurderes som lavt; det er mer enkeltsaker som diskuteres. Den store misnøyen blant fritidsboligeiere er mer knyttet til eiendomsskatten. Kommunen har e-post lister til alle fritidsboligeiere og sender ut et tidsskrift – Ringebuposten – tre ganger i året.

2.5 Oppsummering

- Ringebu kommune har 4 hoved noder for bebyggelse med småbyene Ringebu og Fåvang i dalen, og fritidsboligområdene Kvitfjell i vest og Venabygdsfjellet i øst.
- Kommunen satser på utvikling av sentrene i dalen for å øke attraktivitet med kulturelle opplevelser, forskjønnelses tiltak og kontorplasser for fritidsboligeiere.
- Det er gjensidig avhengighet mellom dalen og fjellet.
- Venabygdsfjellet og Kvitfjell er forskjellig ihht. historie, type fritidsboliger, type hovedaktivitet og miljøutfordringer.
- Venabygdsfjellet med eldre fritidsboliger og store tomter ligger i villreinområdet og kommunal planlegging av fritidsboliger i utviklingssonen overstyres av statlige føringer. Kommunen har gjennomført tiltak for å redusere inngrep men fylkesmannen argumenterer at det blir økt ferdsel i sårbare områder. Situasjonen er p.t. uavklart.
- Kvitfjell har moderne fritidsboliger med små tomter og noen leilighetsbygg. Dette området bygges ut i full fart med korte planleggingsperioder og kan ses som en kompensasjon for kommunens ambisjoner og hindringer som oppleves på østsiden.
- Kommunen har en stor planleggingsreserve med tyngde på Kvitfjell. Dette påpekes også av fylkesmannen som argument mot videre utbygging på Venabygdsfjellet.
- Venabygdsfjellet er grunneierstyrt uten repartisasjon. Kvitfjell er utbyggerstyrt med egen kommuneplan.
- Det er enklere å få gjennomført VA utbygging på Kvitfjell enn på Venabygdsfjellet.
- Fritidsfolk har butikk på Venabygdsfjellet, men må handle i dalen fra Kvitfjell.
- Det er relativ stor stab i planleggingsavdelingen i kommunen med god kompetanse.
- Kommunen synes å ha kontroll på tjenesteyting til fritidsfolk.

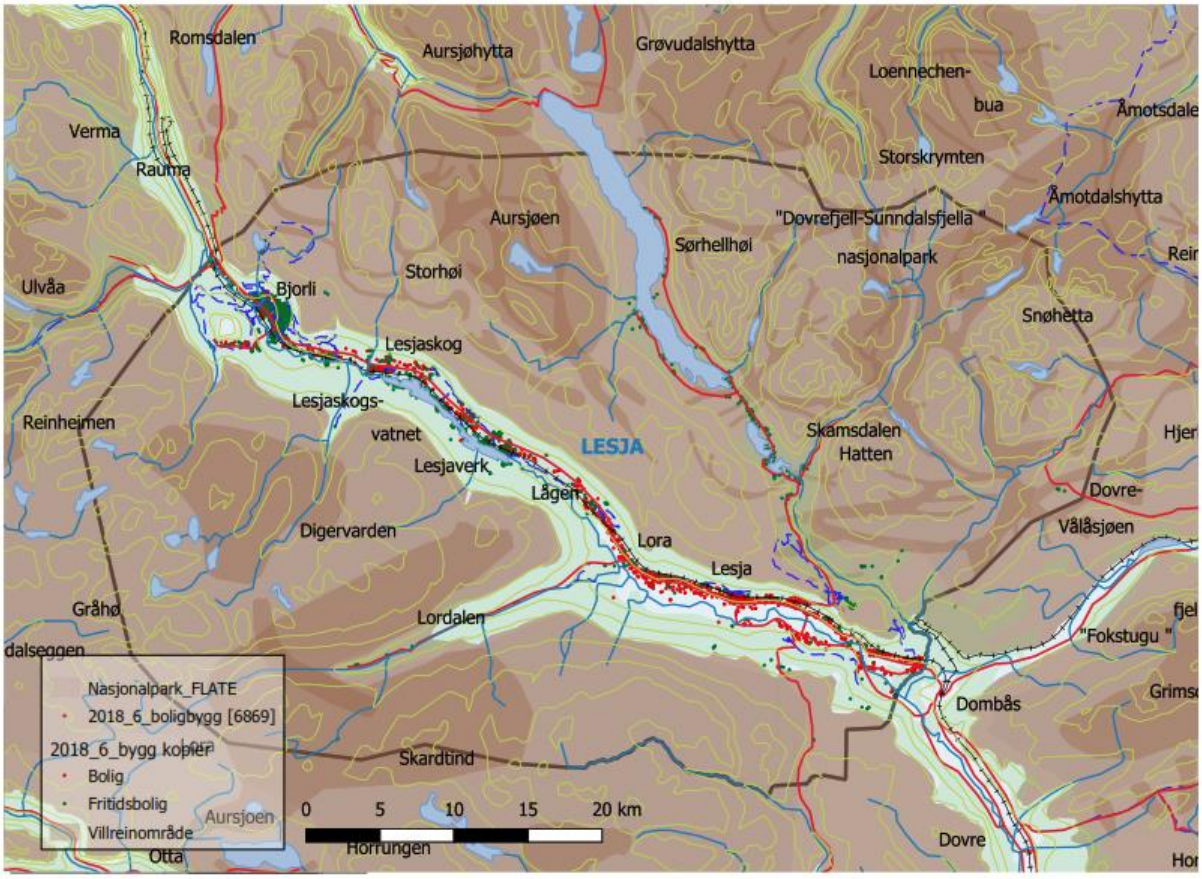
3 LESJA

3.1 Innledning

Lesja er en langstrakt kommune på ca. 6 mil i Nord-Gudbrandsdal langs Europavei 136 og Raumabanen. Hovednæringen i kommunen er landbruk med 32 prosent av de yrkesaktive, men mye av næringslivet for øvrig dreier seg om utbygging og tjenester knyttet til hyttebefolkningen. 75 prosent av kommunens areal er vernet og inkluderer Reinheimen nasjonalpark og Dovrefjell – Sunndalsfjella nasjonalpark. Størsteparten (82 prosent) av kommunen ligg over 900 m. over havet med grender i dalen. Lesja mangler et befolkningssenter. Det som er definert som sentrum består av kommunehuset, nærbutikk og cafe. Kommunen sliter med en vedvarende nedgang i befolkningen (Tabell 4). Det ligger fortsatt en utfordring i å utvikle et sentrum med omgivelser som innbyr til besøk, opphold og bruk av stedet, både for gjennomreisende, fritidsinnbyggerne og fastboende. Istedenfor utvikles de 6 grendene i dalen med attraksjoner. Det som kan betegnes som sentrum er faktisk Bjorli. «Det er ønska politikk fra Lesja sin side, vi vil ha spredt bebyggelse og spredt utvikling» (ordfører Lesja).

Utbygging av hytter har skjedd på Bjorli og området rundt Lesjaskogsvatnet. Bjorli skisenter er et viktig trekkplaster for Sunnmøringer og Romsdalinger og det er her de fleste fritidsboliger befinner deg, dvs. i utkanten av kommunen helt på grensen til Møre og Romsdal (Figur 10). Det er nesten en fritidsbolig per innbygger og kommunen har således 8105 årsinnbyggere i 2017. Årsinnbyggertallet går motsatt vei enn innbyggertallet (Tabell 4). Omdisponering av fritidsboliger har ført til 7-8 nye folkeregistrerte innbyggere - med jaktløyve - som konsekvens. Bjorli har generelt høystandard fritidsboliger. Slik sett er det overraskende at fritidsboligutvikling ikke er nevnt i kommunens overordnete mål i kommuneplanen utover «Naturbasert reiseliv, turisme og kulturlivets verdiskaping har stort potensial i Lesja. Nord-Vestlandet er det sikreste markedet for Lesjas reiselivstilbud» (http://www.lesja.kommune.no/_f/p5/i7edb6b46-d93d-4d0c-91b2-698f02285e42/kommuneplanen-arealdelen.pdf).

Figur 10: Bebyggelse Lesja kommune (boliger i rødt, fritidsboliger i grønt)



Kilde: Østlandsforskning

Tabell 3: Fritidsbygg innenfor og utenfor sammenhengende fritidsbyggområde, etter bygningstype og år, Lesja kommune

	2014	2015	2016	2017
Fritidsbygning (hytter, sommerhus o.l.)	1925	1928	1985	2015
Helårsbolig benyttet som fritidsbolig	2	2	2	2
Våningshus benyttet som fritidsbolig	2	2	2	2

Kilde: SSB

Tabell 4: Folketall per 1.1. (Personer m/u årsinnbyggere)

År	2014	2015	2016	2017
Lesja (folkeregistrert)	2076	2059	2055	2048
Årsinnbyggere	7863	7855	8022	8105

Kilde: SSB, Østlandsforskning

3.2 Utvikling og status fritidsboliger

Gjennom de siste 50 år har Bjorli utviklet seg fra en utpreget landbruksgrend til en reiselivsdestinasjon av betydning, særlig på vinteren. Siden man på 60-tallet med Arne Barmans satsing i spissen bygget det første skitrekket er det bygget 3 hoteller og tilhørende hytter med totalt over 1000 gjestesenger. Hotellene er i dag omgjort til leiligheter og de største reiselivsbedriftene på Bjorli har hatt mange eierskifter, men har alltid hatt eksterne eiere. Kommunen eller andre lokale interessenter har små, eller ingen, muligheter for å påvirke hvem som overtar kontrollen med de sentrale bedriftene på destinasjonen (Hagen 2003). Det finnes 4 campingplasser og et stadig økende antall utleiehytter og leiligheter. Mengden fritidsboliger er i sterk vekst og har passert 2000. De fleste er høystandardhytter. Bjorli har i dag jernbanestasjon, turistkontor, alpinsenter i internasjonal målestokk, alpinarrangementselskap, samt 100 km langrennsløyper og turstier. Dertil har Bjorli 9-hulls golfbane, motorsportsenter, flyplass for småfly, supermarked med postmottak, bensinstasjon, 4 spisesteder/puber med vinter-/helårsåpent, husflidsutsalg, 2 sportsbutikker, skiskole og skiutleie, fysikalsk institutt, regnskapskontor, laftebedrift, slakteri- og viltforedlingsbedrift. Det var lite konflikter rundt den første utbygginga på Bjorli ettersom den ikke berørte viktige jord- eller skogbruksarealer. Det området som ble utbygd hadde heller ingen beiteverdi. Senere ble skianlegget gradvis utvidet, og hyttefeltene kom nærmere beiteområdene. Dette har etter hvert skapt noen konflikter mellom planene for hytteutbygging og landbruksinteressene. Naturen gir svært gode muligheter for utvikling av flere friluftsaktiviteter. Landbruket komplementeres av reiselivet, både arealmessig og med hensyn til arbeidsplasser. Finansiering og utvikling av infrastrukturen som bygges ut må ta hensyn til at det store deler av året er en mangedobling av antall beboere og brukere på Bjorli.

Norge innførte kommunal generalplan på 70-tallet, men reguleringen av fritidsbolig områdene ble iverksatt på 80/90-tallet. Tidligere var hyttebebyggelsen mye mer spredt, men kommunen bestemte tidlig at utbyggingen skulle skje på nord og vestsiden av dalføret. God planskikk tilsa å samle inngrepet i utmarksressursene og skåne landskapet. Denne strategiske arealforvaltningen «ga kommunen gode kort på hånden for de har jo møtt motstand hos overordna myndigheter når det gjelder planlegging i disse områdene her» (planlegger Lesja). Eiendomsstrukturen med mange små skogseiere som ser en kortsiktig gevinst i å legge ut tomter til fritidsboliger var et bakteppe for strategien. Mesteparten av de nyere hyttene er etablert på Bjorli med ca. 1100 fritidsboliger. I senere tid har kommunen regulert fritidsboliger i dalen, dvs. rundt Lesjaskogsvatnet.

I tråd med Plan og bygningslova § 10-1 skal kommunestyret minst én gang i hver valgperiode, og senest innen ett år etter konstituering, utarbeide og vedta en kommunal planstrategi. Planstrategien bør omfatte en drøfting av kommunens strategiske valg knyttet til samfunnsutvikling, herunder langsiktig arealbruk, miljøutfordringer, sektorenes virksomhet og en vurdering av kommunens planbehov i valgperioden. Fritidsbebyggelsen utgjør bare 1,6 km^2 av 2259,5 km^2, dvs. 0,07 prosent av arealet. «Det er gjennom

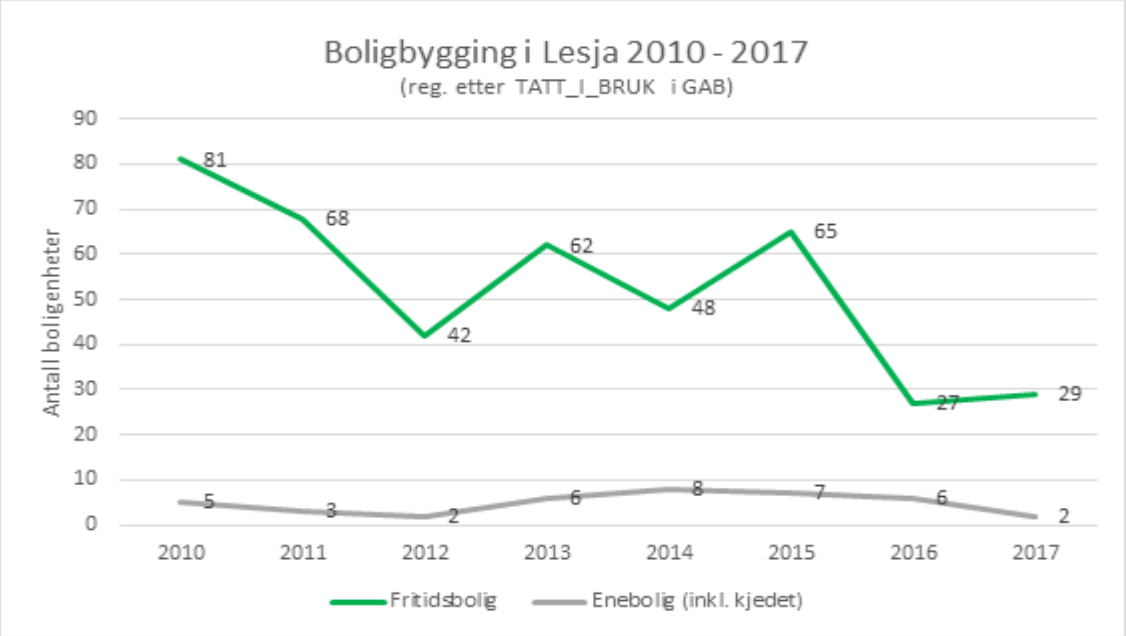
planprogrammet vedtatt en ramme som gjenspeiler arealbehovet. Rammen i planprogrammet på 1500 tomter til fritidsboligformål er basert på at det i de senere årene har vært bygd ca. 70 hytter pr år, og at en ønsker å ha et variert tilbud i flere geografiske områder. Innenfor de tre satsingsområdene Bjorli, Lesjaskog og Lesjaverk er det derfor sikret arealer for utvikling på dette området» (Kommuneplan for Lesja kommune, Arealdelen 2013-2020).

Lesja kommune søker å holde en jevn utbyggingstakt, med kapasitet opptil 80 til 100 hytter årlig i planperioden til 2020. Ekspansjonen skal først og fremst kanaliseres til områder med nærhet til allerede tilrettelagt infrastruktur. Dette grepet innebærer også en form for fortetting. Planreserven som ligger inne i planen gir en overkapasitet på ca. 100 prosent i forhold til antatt utbyggingstakt på ca. 70 fritidsboliger i året. Tabell 3 viser derimot at den forventete utbyggingen ikke oppnås i perioden. Gjennomsnittet ligger bare på 30 fritidsboliger per år. Men kommunen ønsker å ha tilgjengelige arealer innenfor de tre viktige satsningsområder for fritidsbebyggelse – Bjorli, Lesjaskog og Lesjaverk. Arealene er så langt mulig lagt til områder som gir minst konflikt med øvrige interesser, særlig med tanke på jordvern, og samtidig styrker næringsgrunnlaget for eksisterende næringsvirksomhet i den vestligste delen av kommunen. Næringsutvikling er sentralt i begrunnelsen for utviklingen med fritidsboliger i kommunen (ordfører Lesja kommune). Det eksisterende næringsclusteret i Lesja for bygg, anlegg, service, kultur- og opplevelsestilbud til reiselivet anses å ha muligheter for å ta en større andel av virksomhetene med Bjorlis utbygging. Det er fortsatt mye lekkasje til Nord-Vestlandet siden det er i hovedsak eksterne utbyggere.

3.3 Utviklingstakt og begrensninger

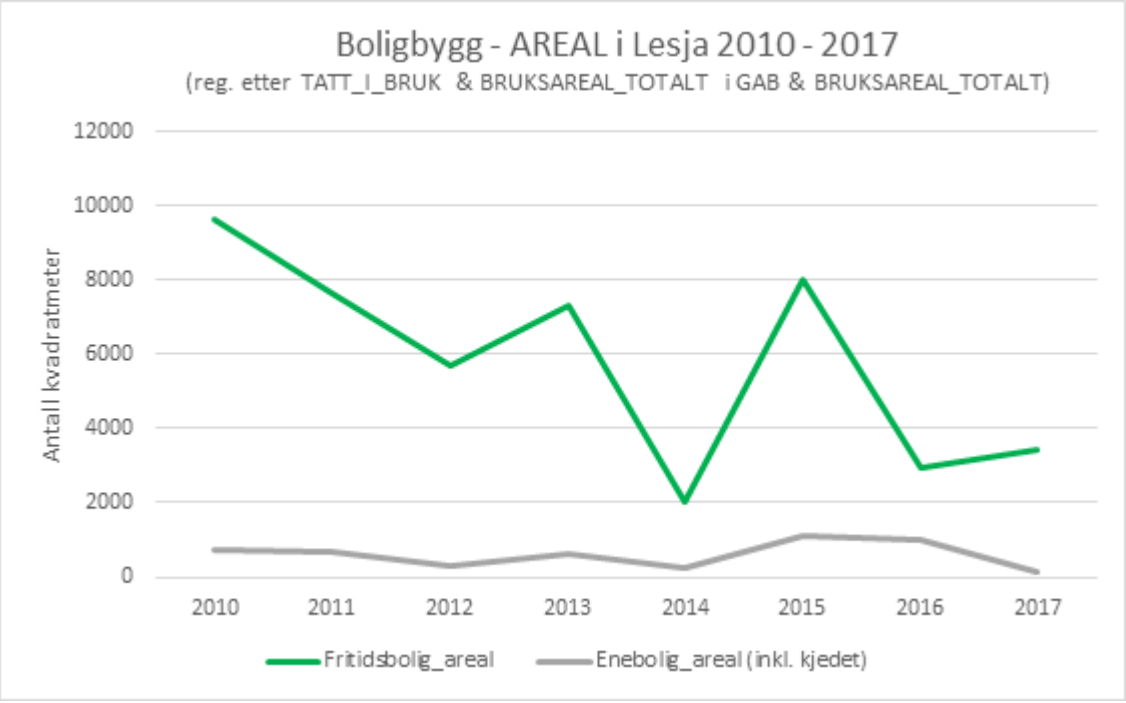
I siste kommuneplanrevisjon er det lagt til rette for 500-600 nye tomter på Bjorli samt et 100talls tomter på strekningen Lesjaskog til Lesjaverk. I tillegg kommer et stort område på Bjorlitoppen som er uten infrastruktur. På Bjorli et det generøse tomter i regulerte felt med et fotavtrykk på 236 m² inklusive 2 biloppstillingsplasser. I andre deler av kommunen er det regulert til 120 m². Reglene om maksimal høyde på grunnmur, takvinkel og mønehøyder blir ikke håndheve spesielt streng. Analyser i planleggingen referer til hellingsanalyser, landskapsanalyser, konsekvensutredning i forhold til ulike interesser og ROS-analyser (risiko og sårbarhet), men kommunen har ikke kapasitet å vurdere hver enkel tomt. «Så i gjennomføringsfasen så kan vi jo kanskje se at enkelte tomter ikke burde vært godkjent i reguleringsplanen» (planlegger Lesja). Faglige rapporter om f.eks. skredfaren kan bli for dyre for kommunen å gi i oppdrag.

Figur 11: Boligbygging i Lesja 2010-2017



Kilde: Østlandsforskning

Figur 12: Boligbygging og Areal i Lesja 2010-2017



Kilde: Østlandsforskning

Infrastrukturutbyggingen prioriteres ellers der den gir størst langsiktig avkastning, og som gir miljøvennlige og kostnadseffektive løsninger. Samfunnssikkerhet og miljøvirkninger vurderes i alle forhold rundt utbygginger. Lesjas store utmarksressurser og beliggenhet med etablerte nasjonalpark- og verneområdene gir store muligheter for videre reiselivsutvikling. Lesja er sammen med nabokommuner organisert i "Nasjonalparkriket".

Dette gjelder særlig i forhold til ressurssterke befolknings- og kommunikasjonssentra i Møre og Romsdal, og for gjennomfartsturister til og fra fjordområdene. Utvikling av sommerturismen og skuldersesongene er et krav i forhold til sikring av helårsaktivitet som et ledd i å skape stabile arbeidsplasser som underbygger fast bosetting. Bjorli er motoren for reiselivet. Men det ligger til rette for etablering og utbygging og utvikling, samt utvidete opplevelsesmuligheter også ellers i bygda. Kommunen legger vekt på utvikling av Lesja som reiselivsdestinasjon og kommunen planlegges som en samlet enhet hvor de ulike grendene kan ha forskjellige attraksjoner og tilbud. Befolkningsnedgang er grunnlaget for kommunens tenkemåte og fritidsboliger samt reiseliv er et middel for å oppnå næringsutvikling og dernest «stabilisering av befolkningsgrunnlaget».

Figur 13: Bygge kostnader for boligbygging i Lesja 2010-2017 (anslag)

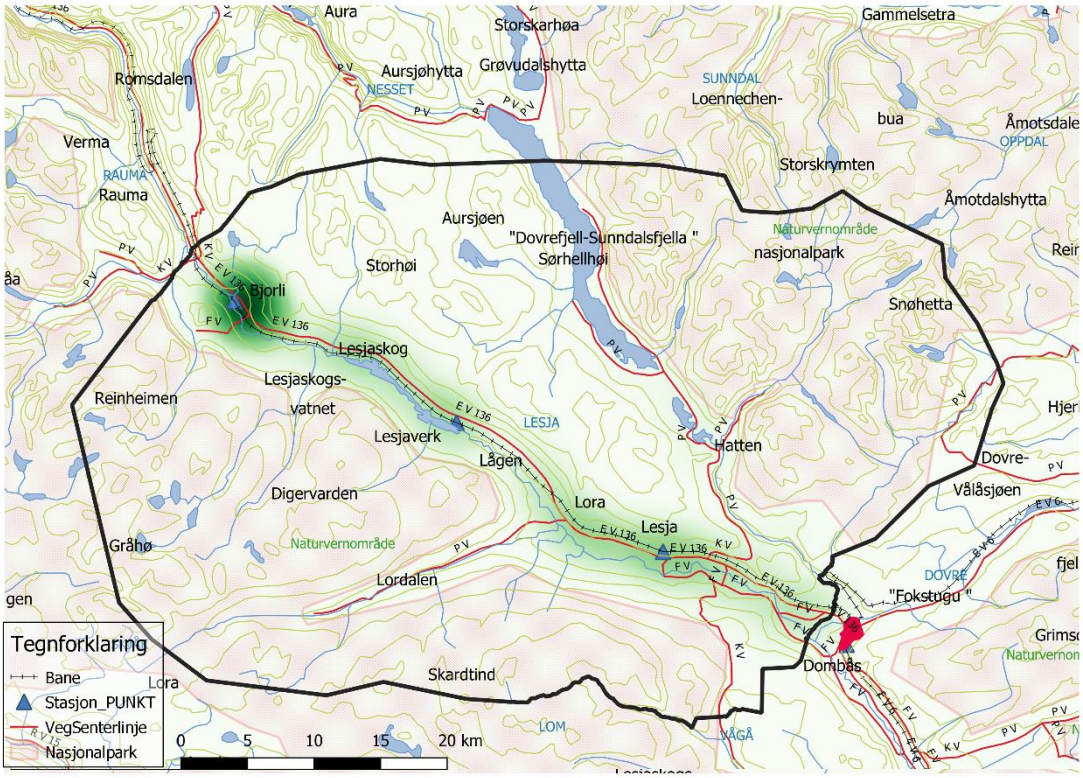
Kilde: Østlandsforskning

I Kommuneplan for Lesja kommune, Arealdelen 2013-2020 er det fastsatt retningslinjer for regulering av fritidsbebyggelse. Her følger et uttak:

- For nye utbyggingsområder skal hele feltet reguleres samtidig.
- Fritidsboligområder skal reguleres slik at vegutbygging, tomteplassering og bygninger på tomtene blir godt tilpasset terrenget. Det skal legges særskilt vekt på at gang-, ski- og kjøreveger utformes slik at de sikrer naturlig og sikker ferdsel intern/eksternt og til offentlig kommunikasjon.
- Tomter skal i utgangspunktet ikke være over 1 dekar.
- Det skal ved regulering legges til grunn to biloppstillingsplasser pr boligenhet.

- Grad av utnytting: Tillatt bebygd areal på den enkelte tomt skal fremgå av reguleringsbestemmelsene med øvre ramme BYA 200 m² eller BYA-prosent 20 prosent.
- Forhold til enheter og seksjonering skal avklares i reguleringsplan. Hver eiendom skal i utgangspunktet ha en bruksenhet.
- Utforming av fritidsbebyggelsen: bebyggelsen skal tilpasses naturgitte og bygde omgivelser. Det vises til MD sin veileder T1450 «Planlegging av fritidsbebyggelse».
- Inngjerding av fritidseiendommer er ikke tillatt, med mindre annet er bestemt i reguleringsplan og det oppnås enighet med rettighetshavere (grunneierlag) i området.
- Det skal innarbeides i plan, hensyn til barn og unges oppvekstsvilkår og estetisk utforming jf. pbl§1-1, 5. ledd og 11-9 nr. 5.
- Det skal legges til rette for lavt energiforbruk og bruk av alternative energikilder, jf. Pbl. § 11-9 nr. 3
- Det skal legges vekt på universell utforming i hele området.
- Det skal ikke legges til rette for ferdsel inn i fjellområdene utover det som foreligger i dag.

Figur 14: Heatmap fritidsboliger Lesja kommune



Kilde: Østlandsforskning

Konsentrasjonen og ekspansjon av hytteområder finner sted særlig på Bjorli, og i områder nær Lesjaskogsvatnet – se figur 14. Videre utbygging vestover og østover fra Bjorli skal ifølge kommunen vurderes samlet og helhetlig i plansammenheng. Hytteområdene vest i

bygda, spesielt Bjorli, er de områdene hvor vekstmulighetene med sentralisering, tettstedsutvikling og et bredere arbeidsmarked, handels- og servicetilbud har best grobunn.

Kommunen ønsker tiltak for å oppnå flest mulig varme senger på helårsbasis for å underbygge jevnere etterspørsel, bl. a. med satsing på at en større andel av nye utbygginger inneholder attraktive leieenheter. Bjorli og tilstøtende grender er det området hvor konkurrerende krefter, dynamikk, endring og utvikling er størst i Lesja og behovet for samspill mellom utviklingsaktørene mest aktuell. Bjorli-Lesja Reiseliv AS er den organisasjonen og destinasjonsselskapet som oppfordres til et samspill med resten av kommunen, jfr. destinasjonstenkning hvor attraksjoner og opplevelsesmuligheter ligger spredt i hele bygda.

Kommunen ivaretar i kommuneplanen nærings- og boligarealer på Bjorli for videre ekspansjon i og rundt det nåværende sentrumsområdet. Utbyggingsarealene nærmest skiheisene og alpinbakkene planlegges med høy utnyttelsesgrad herunder utleieenheter. Mange overnattingsbedrifter er seksjonert og omgjort til leiligheter og individualisert. Kommunen fører en liberal politikk for bruk for næringsformål/turisme, men med strenge krav til bevaring av tradisjonell byggestil. Den nye trenden med små fritidsboliger som også er merkbart i Lesja er noe mindre arealkrevende.

Arealplanleggingen er det sentrale midlet for styring av videre utbygging og arealforvaltning i Lesja. Forvaltningen skal følge prinsipper om bærekraft i samsvar med nasjonale arealpolitiske føringer, bl. a. gjeldende fritidsbebyggelse og god stedsutforming, sikring av villreinens leveområder, jordvern, og vassdragsområder. Parallelt med vernet, er områdene med nasjonalpark og landskapsvern betydelige attraksjoner med muligheter for reiselivsutvikling i randsonene. I samband med verneområdene og kulturlandskapet er virksomheter for verdiskaping og næringsutvikling lokalisert slik at de ikke kommer i vesentlig konflikt med verneformål. Det er aktuelt å lage en egen kommunedelplan for forvaltninga av verneområdene. Arealene vest i bygda er under størst press for ekspansjon med reiselivs- og hytteutbygging. Planfaglig må arealdelplanene fra Bjorli til Lesjaskog ses i sammenheng med helheten i stedsutviklingen. Kommunens utfordring er å forene trykket for mer hyttebygging og satsing på seterturisme på Dalsida som kan komme i konflikt med verneformålet for fjellområdene på begge sider av dalen, spesielt vilttrekkrutene. Dette fordrer en miljøvirkningsutredning i forhold til forvaltningsplanen for verneområdene.

Utviklingen av turist- og reiselivsnæringen stiller store krav til arealforvaltning, utbyggingsplanlegging og investering og drift av infrastruktur. Utbyggingsavtaler er et kjent virkemiddel for å sikre at utbyggingen blir slik som kommunen har vedtatt i overordnet planverk. Slike avtaler skaper større forutsigbarhet og avklarer bidragsfordeling mellom partene med hensyn til kostnader og drift av infrastruktur. Samvirket mellom utbygger og kommunen kan også bidra til å sikre utbyggingenes kvalitet. Kommunen hevder den vil tilrettelegge for bruk av slike avtaler. Det kan i det hele

tatt bidra til at samarbeidet mellom kommunen, og utbyggere/grunneiere blir enklere, og fremme likeverdighet i behandlingen av interessenter for utbygging. I videre fremdrift vil kommunen satse på å etablere utbyggingsavtaler med utbyggere og grunneiere. I helhetsbildet inngår også en plan for bruk av utmark.

Lesja samarbeider med en rekke regionale og nasjonale aktører. Det ny-etablerte Gudbrandsdalstinget er i startgropa og samhandling med fylkesmannen beskrives som harmonisk fordi aktørene baserer avgjørelser på de samme rapportene om villrein og kommunen tar tidlig kontakt med fylkesmannen om planlagt utvikling. Et utkomme av store vernede områder i kommunen og fylkesmannens restriksjoner er også mer tettbebygde fritidsboligfelt, dvs. en konsentrasjon. Samarbeidet med regionrådet for Nord-Gudbrandsdal er etter sigende fungerende og kommunen inngår i en lang rekke interkommunale samarbeidsformer. Næringsutvikling er mer orientert vestover. Eksterne foretak er involvert i næringsutviklingen gjennom Nordveggen AS, Wenaasgruppen som eier alpinanlegget og som «utbyggere som kjøper opp eiendom, regulerer, bygger ut og forsvinner» (forvaltnings- og utviklingssjef). Lokalt har Thøringen Hyttefabrikk siden 1959 (!) produsert hytter for lokalmarkedet. Thøringen har spesialisert seg på maskinlaft, og det finnes et par lokale aktører som driver utbygging, men den største verdiskapingen går ut av kommunen i utviklingsfasen (Hagen 2003).

3.4 Planlegging av tjenester

Det er vanskelig å rekruttere i Distrikts-Norge men kommunen har en god del søkere på stillingene (utviklingssjef Lesja). Men tidligere rådmann i Lesja mener at saksbehandlere er lojale til regelverket og det er de mest tradisjonelle som finner veien til forvaltninga, slik at utviklingen hemmes. Innføring av eiendomsskatt vurderes fortløpende i forhold til kommunale tjenester og demografisk utvikling. Det er kun en planlegger i kommunen som har en 40 prosent stilling, men det er et fagmiljø med egne ansatte på VA, bygg og deling. I tillegg er det et nettverk i Nord-Gudbrandsdalen, fagsamlinger i regi av fylkeskommunen og fylkesmannen og kartverket som samarbeidspartner. Nettverk konsoliderer kompetanseutfordringer i kommunen. Hytteplaner presenteres av private aktører. Kommunen er klar over at lengre opphold på fritidsboligene og flere brukere krever en utvidelse av tjenestetilbudet, men det er samtidig også til gangs for de folkeregistrerte innbyggerne.

3.4.1 Vei og bredbånd

For å opprettholde og videreutvikle tilbudet i fritidsboligområdene vil det kreve fortsatt utbygging av teknisk og rekreasjonsmessig infrastruktur. Utbygger investerer i veier i utviklede felt og kommunen overtar hovedveier nå de er ferdig og bekoster vedlikehold og brøyting.

Full mobil- og bredbåndsdekning er under utvikling i samarbeid med Bane Nord og Eidsiva som vil legge fiberkabel langs Raumabanen. I en kommersiell modell ligger det mest til rette for Bjorli pga. mange potensielle brukere. IT-ansvarlig i kommunen er involvert i arbeidet, men det er usikker når det kommer i gang.

3.4.2 VAR

Det spesielle med Bjorli som hytteområde er at det ligger i nær tilknytning til et eksisterende grendesenter, der infrastruktur som vann, avløp og renovasjon allerede fantes før den store hytteutbyggingen startet. Utbygging av vannforsyning og avløp skjer i lokalt, og i kommunalt hovednett for Bjorli. Biologiske kretsløpsteknologiløsninger er etablert for kloakk i hytteområder hvor avstand til kommunalt avløp er stor. Det er mye ledningsnett i kommunen. Det tas fullt gebyr etter regulativ fastsatt av kommunestyret, men det er forskjellige gebyrsatser for bolig og fritidsbolig. På Bjorli er det renseanlegg som alle fritidsboliger er knyttet til. Hytterenovasjon er en bringeordning til miljøstasjon på Bjorli. Det er lavere renovasjonsavgift for fritidsboliger.

3.4.3 Helse

Legevakt er ifølge kommunen dimensjonert slik at de kan ta seg av pasienter i høysesong. Det er regional legevakt etter kl.16 lokalisert på Otta. Fylkesgrensen går rett ved Bjorli og en del vil foretrekke å kjøre over kommunegrensen. Ringer man AMK blir pasienter hentet på Bjorli, kjørt til legevakten på Otta for sjekk og videre transportert til Lillehammer, Gjøvik eller Hamar, en reisetid på ca. 3 timer. På pleie- og omsorg og barnevern har det vært enkelte tilfeller at hyttefolk har benyttet seg av ressurser i Lesja kommune (kreftpasienter på hjemmebasert omsorg).

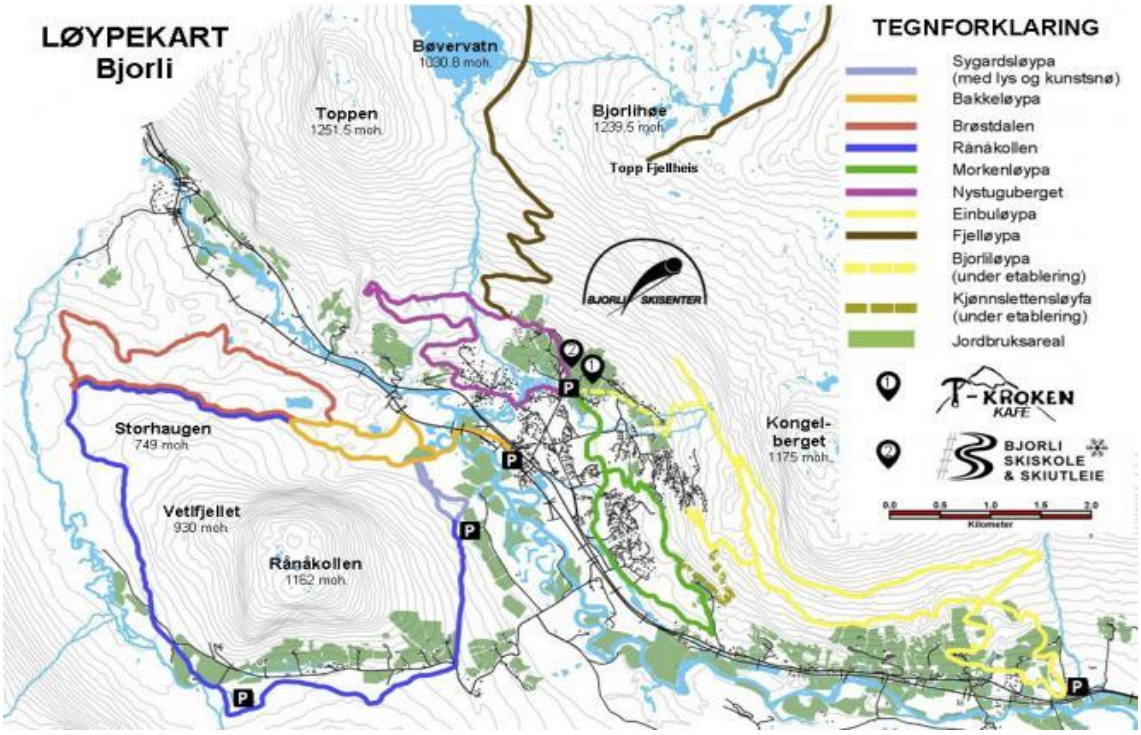
3.4.4 Byggesaksbehandling

Kommunen har økt gebyrene for byggesaksbehandling, oppmåling mm. og skal ha 100 prosent selvkost i 2019, men kommunen mener at avgiftene ikke må overdimensjoneres for hyttefolket.

3.4.5 Løyper

Kommunen har investert i snømaskin for en tidlig start av vintersesongen og bidrar med tilskudd til løypekjøring (3-400 000 kr. per sesong). Utbyggingsavtaler inkluderer et bidrag fra hver tomteeier som går i et fond som kommunen rår over og som benyttes til bl.a. løypekjøring. Hytteforeninger bidrar via et eget løypelag med utenbys styreleder.

Figur 15: Løypekart Bjorli



Kilde: https://www.nasjonalparkriket.no/destinasjoner-og-reisemal/fjelldestinasjoner/bjorli

3.4.6 Medvirkning i planprosesser

Alle hyttegrender har etablert velforeninger og et kontaktnett seg imellom. Alle hytteforeninger er samlet under en paraply, dvs. en fellesforening. Det forenkler kommunens arbeid med deltakelse i planlegging. Møter holdes en gang i året. Dette kan skape arenaer og kanaler for avklaring og kommunisere saker av felles interesse i forhold til grunneiere, grendeutvalg, kommunen og andre. Likeledes kan foreningene tjene som møteplass og informasjonsspreder til medlemmene. Også her vil kommunens nettsted og lokalpressen, f.eks. Vigga avis, ha en viktig rolle for informasjon og utveksling. Foreningene kan i tillegg stå som avtalepart for lokale tjenesteytere av fellestjenester som snøbrøyting og veivedlikehold.

Kommunedelplan for reguleringer på Bjorli ble holdt på Bjorli for å gi interesserte parter mulighet til innsyn og innsigelser. Kommunen leverer velkomstpakker på dørene i Påsken med personlig hilsen fra ordfører og med opptenningsbrikker og turguide. Fjellpuben på Bjorli tjener som møtepunkt.

3.5 Oppsummering

- Lesja kommune er organisert i grender uten sentrumsområde. «Sentrum» og konsentrasjon av befolkning ligger på Bjorli, dvs. i fritidsboligområde.
- Kommunen har bosetting som høyeste prioritet, jordbruk og fritidsboliger/turisme er næringsgrunnlaget.
- Strategien er destinasjonsbygging inklusive vekst i fritidsboligmarkedet med hele kommunen som utgangspunkt.
- Bjorli er en 'utpost' og mye mer tilknyttet og regionalisert til Møre og Romsdal i form av årsinnbyggere, initiativ, utbyggere, kapital og helse.
- Utvikling og planlegging er delvis outsourca; eksternt firma for næringsutvikling og et regionalt nettverk for planleggingskompetanse. Kompetanseutfordringer i kommunen kompenseres av nettverkssamarbeid.
- Kommunen klarer å håndtere tjenester til fritidsinnbyggere ikke minst gjennom interkommunalt samarbeid.
- Planlegging for fritidsboliger involverer åpning av nye felt på Bjorli (alpin + langrenn) samt tilrettelegging for diversifisering med nye områder på Lesjaskog og Lesjaverk (langrenn + sommersesong).
- Infrastruktur som viktig parameter for lokalisering av nye fritidsboliger, fortetting blir en naturlig konsekvens.
- Kommunen har gode relasjoner til ulike interesser, både utbyggere og fylkesmannen.

4 REFERANSE

Ellingsen, W., Hodne, T., Sørheim, S. (2010): Pleie- og omsorgstjenester for hyttebeboere. Project-report nr. 8/2010. Agder Research, Kristiansand.

Hagen, Svein Erik 2003: Utmarksbaserte næringer - utviklingsmodeller og lokal økonomi. Lillehammer: ØF-rapport 04/2003

Lokal og regional forvaltning av fritidsboligbebyggelse – Ringebu og Lesja kommune

I dette prosjektet undersøker vi den kommunale planleggingen for fritidsboliger i Ringebu og Lesja kommune. Det to kommunene har et stort og voksende fritidsboligmarked i en kontekst av miljøutfordringer og svak eller nedadgående befolkningsutvikling.

ØF-notat 11/2018
ISSN nr: 0808-4653

Østlandsforskning
EASTERN NORWAY RESEARCH INSTITUTE
www.ostforsk.no