

# ANALYSE AV MARKEDET FOR FRITIDSEIENDOM I NEDRE GLOMMA - REGIONEN

MARKETANALYSIS OF THE SECOND HOME MARKET IN NEDRE GLOMMA -  
REGION

C.N. JOACHIM WSBECH

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP  
INSTITUTT FOR  
MAS TEROPPGAVE 30/60 S.TP. 2008



# Forord

Oppgaven som nå skrives er en avsluttende del av den toårige mastergraden i eiendomsutvikling ved institutt for landskapsplanlegging på UMB. Det er en oppgave som gir 30 studiepoeng over et semester.

Da jeg har jobbet med eiendomsforvaltning i mange år, har min interesse for eiendomsutvikling gradvis utviklet seg i takt med økende erfaring. Ønsket om lære mer har vært der lenge og for 2 år siden kom muligheten for å fordype seg.

Gjennom mastergraden har man fått god innføring i jussen og hvordan den styrer mange av prosessene innen eiendomsutviklingen. Jeg har lært mye av å se eiendomsutvikling fra flere perspektiv, både fra investors side, for potensielle kjøpere, for området og miljøet, og i et langsiktig perspektiv. Det å kunne kombinere ny kunnskap med min opparbeidede arbeidserfaring har vært langt mer tilfredsstillende enn jeg hadde håpet på.

Jeg har alltid blitt fasinert av utfordringer og liker å utfordre tradisjonelt tankesett. I fjor var det en person som satt meg på tanken om hvorfor er det så vanskelig å få bygge i kystsonen? Det var første utgangspunkt for valg av tema for masteroppgaven.

Da min basisutdannelse er innen markedsføring, har jeg valgt å kombinere juss, markedsføring, miljø og fremtid i masteroppgaven. Kombinasjonen av flere temaer har bidratt til å gjøre prosessen både interessant og utfordrende.

Jeg vil benytte anledningen til å takke veilederen min, Sølve Bærug, for konstruktive og hjelpende tilbakemeldinger, interessante dialoger gjennom semesteret. Jeg ønsker også å takke min kone Hanne Cathrin Wisbech for god støtte som motivator og for korrekturlesing. Barna mine har vært forståelsesfulle for at pappa har måttet tilbringe mye tid foran PC'en i en periode. En stor takk går også til øvrig familie som har gjort dette mulig.

---

C.N. Joachim Wisbech

.

## **Emneord på norsk:**

Eiendomsutvikling

Markedsanalyse

Tidligfase

Fritidsboligutvikling

## **Emneord på engelsk:**

Real estate development

Risk

Early phase

Market analysis

Second home development

## **Sammendrag**

Eiendomsutviklingsprosessen har mange faser, fra idé til ferdig utbygget eller realisert. Denne oppgaven tar for seg tidligfase av prosessen med å utvikle fritidsboligprosjekter. Først gis en innføring i historien bak utbygging av fritidsboliger i Norge, for deretter å presentere aktuelle sider ved Nedre Glomma- regionen som utbyggingsområde. Gjennom en markedsanalyse av Nedre Glomma- regionen med hensyn til fritidsboligutbygging, presenteres viktige forhold ved regionen samt faktorer som påvirker tilbud og etterspørsel i fritidsboligmarkedet. Tilbudet av fritidsboliger i Nedre Glomma- regionen kjennetegnes ved lite nybygging, men stor etterspørsel. Kort avstand til et kjøpekraftig Oslo-marked, god veiforbindelse til regionen, behovet for nærhet til fritidsboligen samt en betydelig forventet befolkningsvekst i området, opprettholder en sterk etterspørsel. I siste del av oppgaven belyses muligheter for fremtidige fritidsboligprosjekter i regionen gjennom å se på nasjonale og regionale føringer mht miljø og utvikling i samspill med sentrale forhold og utfordringer vedrørende utbygging regionen. I fremtiden vil en mulig vei å gå for å øke byggeaktiviteten være å øke fokuset på miljøet og samarbeidet med det offentlige, gjennom eksempelvis lavenergiløsninger i tråd med statens krav om karbonnøytralitet i 2050.

# Innhold

|   |    |
|---|----|
| 1 Innledning.....   | 2  |
| 1.1 Bakgrunn .....  | 2  |
| 1.2 Problemstilling.....  | 3  |
| 1.3 Avgrensing .....  | 4  |
| 1.4 Begrepsavklaring .....  | 4  |
| 1.5 Oppgavens oppbygging .....  | 5  |
| 1.6 Metode .....  | 5  |
| 1.6.1 Datainnsamling.....   | 5  |
| 1.6.2 Sekundærdata .....  | 6  |
| 1.6.3 Dokumentanalyse.....  | 6  |
| 1.6.3 Markedsanalyse.....   | 6  |
| 2 Teori.....  | 7  |
| 2.1 Markeds analyseverktøy for fritidsboligmarkedet .....   | 7  |
| 2.1.1 Gjøre seg kjent med området.....  | 8  |
| 2.1.2 Studere regionale og lokale økonomiske og demografiske trender og fremtidsanalyser .....                | 8  |
| 2.1.3 Evaluere eksisterende og foreslåtte utbygginger i området, i nærheten eller konkurrerende områder ..... | 8  |
| 2.1.4 Intervjue lokale og regionale utbyggere og eiendomsmeglere og offentlige økonomiske utredere.....       | 9  |
| 2.1.5 Hvilken informasjon gir en markedsanalyse?.....   | 9  |
| 3 Fritidsboligmarkedet i Norge.....   | 9  |
| 3.1 Introduksjon fritidsboligmarkedet .....   | 9  |
| 3.1.1 Før 1960.....   | 9  |
| 3.1.2 1960-tallet .....   | 11 |
| 3.1.3 1970-tallet .....   | 12 |
| 3.1.4 1980-tallet .....   | 15 |
| 3.1.5 1990-tallet .....   | 16 |
| 3.1.6 2000-tallet .....   | 17 |
| 3.1.7 I dag .....   | 19 |
| 3.2 Byggeaktivitet.....   | 23 |
| 3.2.1 Eksempler fra dagens byggeaktivitet i kystsonen .....   | 23 |
| 3.2.2 Byggeaktiviteten langs kyst og vassdrag avtar .....   | 25 |

|  |   |
|--|---|
| 3.2.3 Eksempler på naturmessige utfordringer ved fritidsboligutbygging i dag .....                                       | 26                                      |
| 4 Fritidsboligmarkedet i Nedre Glomma-regionen .....   | 28                                      |
| 4.1 Nedre Glomma-regionen.....   | 28                                      |
| 4.1.1 Kultur i Østfold .....   | 30                                      |
| 4.1.2 Kollektivtrafikk.....  | 30                                      |
| 4.1.3 Biltrafikk og veinett .....  | 31                                      |
| 4.1.4 Rural mobilitet – hvor bor eierne av fritidsboligene i regionen? .....   | 31                                      |
| 4.2 Regionale og lokale økonomiske og demografiske trender og fremtidsanalyser .....                                     | 35                                      |
| 4.2.1 Demografi.....   | 35                                      |
| 4.2.3 Privat økonomi .....   | 37                                      |
| 4.2.4 Verdiskaping .....   | 39                                      |
| 4.2.5 Indikatorer på fremtidig etterspørsel.....   | 40                                      |
| 4.3 Eksisterende og foreslåtte utbygginger i området, eller i konkurrerende områder.....                                 | 42                                      |
| 4.3.1 Nåværende prosjekter.....  | 43                                      |
| 4.3.2 Prosjekter som ikke har lyktes eller er på vent i Nedre Glomma-regionen.....                                       | 46                                      |
| 4.4 Hvilke muligheter finnes det for å utvikle fritidsboliger Nedre Glomma regionen og hvilke faktorer kan brukes? ..... | 49                                      |
| 4.4.1 Fylkesplaner.....  | 49                                      |
| 4.4.2 Klimapolitikk .....  | 50                                      |
| 4.4.3 Nedre Glomma-regionen, en del av Framtidens byer.....  | 51                                      |
| 5 Oppsummering og svar på problemstillinger .....  | 54                                      |
| 5 Oppsummering og svar på problemstillinger .....  | <b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b> |
| Kilder.....  | <b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b> |
| Vedlegg 1 .....  | 61                                      |
| Vedlegg 3 .....  | 64                                      |

## 1 Innledning

### 1.1 Bakgrunn

Eiendomsutviklingsprosessen har mange faser, fra idé til ferdig utbygget eller realisert. Jeg ønsker å ta for meg tidligfase av prosessen, og se på markedsanalyse i samspill med et mulighetsstudie. Resultatet av markedsanalysen gir føringer for om en investering har markedsinteresse eller hvor stort markedet er innenfor dette feltet. En markedsundersøkelse

blir dermed et verktøy man kan bruke for å verdsette prosjekter i tidligfase. Resultatet av markedsanalysen kan være avgjørende for om et prosjekt kan gjennomføres, eller skal forkastes. En av hovedutfordringene i eiendomsutviklingsprosjekter kan være at prosjektet har kort tidsfrist, hvilket fører til at forarbeidet blir redusert. Under vårt studium har det ofte blitt nevnt viktigheten ved tidligfase og behovet for videre forskning på emnet. I dag er det slik at selv om markedet og behovet er der, kan det foreligge andre hindringer/utfordringer før prosjektet kan iverksettes. Eksempler på dette kan være kommuneplaner, fylkesplaner, nasjonale og regionale føringer, fysiske forhold med tomten som forurensing og grunnforhold, makroøkonomiske forhold som kan begrense finansieringen med mer.

For å illustrere denne problematikken har jeg valgt å skrive om fritidsboligutvikling i Norge, fortrinnsvis hytter langs kysten og med et hovedfokus på Nedre Glomma-regionen. Dette er et område med stor etterspørsel, men som samtidig er sterkt regulert. Det er mange hensyn som må tas for å få gjennomført større utbygginger i dette området. Dette har blitt forsterket ytterligere av den nye 3- delingen av kystsonen som ble innført 25. mars 2011. Området rundt Oslofjorden ble kraftigst vernet, da det er sterkest utbygget, og gjenværende land svært viktig å sikre for allmennheten. Da kunnskapsnivå og økt miljøfokus er blitt en viktigere del av nærings og boligutbygging utviklingen, er det naturlig å ha samme fokus for fremtidig fritidsboligutbygging. Tanken er å belyse at man for eksempel før var mer opptatt av hvor lang tid det tar å kjøre til fritidsboligen og hva det koster i for eksempel drivstoff, kontra i fremtiden hvor man fortsatt vil fokusere på tiden, men vil være mer opptatt av for eksempel hvor mye CO<sub>2</sub> man legger igjen på vei til fritidsboligen. Jeg ønsker å få frem at det fremover blir andre total hensyn å ta, som vil gjøre det riktig igjen å plassere fritidsboligene i nærheten av de store byene.

## **1.2 Problemstilling**

På bakgrunn av foregående kapittel har jeg valgt disse problemstillingene:

Hva kjennetegner tilbudet av fritidsboliger i Nedre Glomma- regionen i dag?

Hvordan er etterspørselen etter fritidsboliger i Nedre Glomma- regionen?

Hva vil påvirke tilbudet og etterspørselen fremover?

Hvilke muligheter er det for å utvikle fritidsboligprosjekter i Nedre Glomma- regionen og hvilke faktorer kan brukes?

### **1.3 Avgrensning**

Oppgaven er avgrenset ved at jeg har hovedfokus på fritidsboligmarkedet i Nedre Glomma- regionen, som består av Fredrikstad, Hvaler og Sarpsborg. Når jeg snakker generelt om markedet i Norge er det kun markedet for fritidsboliger ved sjøen som omfattes. Tidsrommet som undersøkes er fra 2000 til 2011. Noen av kildene jeg bruker har eksempelvis ikke informasjon fra tidligere enn 2003, mens andre rapporter ikke er produsert etter 2006. Dette kommer av at flere av kildene ikke gjør sine undersøkelser oftere enn hvert 5. eller 10 år.

Det er utarbeidet Hytteveiledere som er ment som et hjelpemiddel for kommuner før og under en fritidsboligutbygging. Den ene er utgitt av Miljøverndepartementet i 2005 som het Planlegging av fritidsbebyggelse (Miljødepartementet 2005) og den andre av Buskerud fylkeskommune i 2007 som het Fremtidsrettet fritidsbebyggelse veileder (Buskerud fylkeskommune 2007).

Selv om disse rapportene gir et greit innblikk i økonomiske og infrastrukturelle utfordringer, er de for ensartet rettet mot fritidsutbygging i fjellet. Jeg har derfor valgt og ikke benyttet disse rapportene.

Til tross for at teorien (Walker, 1998 i Schimtz og Brett, 2005) anbefaler å intervjuere utbyggere, eiendomsmeglere og andre aktuelle aktører ifm. en markedsanalyse, har jeg valgt å ikke innhente informasjon på denne måten i denne oppgaven. Bakgrunnen for dette er at oppgaven gjelder en generell undersøkelse av regionen hvor det allerede foreligger flere utredninger og rapporter som omhandler tilbud og etterspørsel over et lengre tidsrom. Det statistiske materiale for tilbud og etterspørsel dekker således behovet for dette henseende.

### **1.4 Begrepsavklaring**

#### **Fritidsbolig definisjon**

”Fritidsbolig” er det begrepet som nå dominerer i forvaltnings- og forskningskretser i Norge. I Plan- og bygningsloven brukes betegnelsen ”fritidsbebyggelse” på dette arealformålet i kommuneplanens arealdel (§ 11-7) og reguleringsplan (§ 12-5). I mange andre sammenhenger er nok fortsatt det mer tradisjonelle begrepet ”hytte” fortsatt mest brukt. Hytte brukes f.eks. i medieoppslag også om nye, moderne enheter med topp fasiliteter. Fritidsbolig er imidlertid et bygningsmessig nøytralt begrep, og omfatter semantisk alle sjatteringer fra den enkle,



ensomliggende hytta til den fullt utstyrte og moderne leiligheten i moderne leilighetskomplekser (Arnesen et al. 2011).

## **1.5 Oppgavens oppbygging**

Oppgaven vil først ta for seg de historiske linjene i fritidsboligutviklingen i Norge fra før 1960- tallet og frem til i dag. Deretter vil det gjøres en markedsanalyse av fritidsboligutbygging i Nedre Glomma- regionen, som danner grunnlag for å beskrive dagens tilbud og etterspørsel i regionen. I siste del av oppgaven presenteres og drøftes ulike faktorer som vil påvirke fremtidens fritidsboligutbygging. Disse danner grunnlag for en beskrivelse av fremtidig etterspørsel og muligheter for fritidsboligutbygging i nedre Glomma regionen.

## **1.6 Metode**

Hovedtilnærmingen jeg har valgt er basert på den amerikanske boken ”Real Estate Market Analysis”, (Schmitz & Brett 2005). Jeg har valgt en teoretisk tilnærming hvor jeg tar utgangspunkt i teori og forskning gjort av andre, som til sammen vil gi grunnlag for drøfting og en konklusjon. Metoden er kvalitativ, da dataene er utarbeidet av andre og disse dataene skal analyseres i forhold til min problemstilling.

### **1.6.1 Datainnsamling**

Jeg har valgt å benytte eksterne kilder som har samlet inn informasjon over tid. Det gir større pålitelighet når man kan sammenligne data over et lengre tidsrom. Det er gjort flere studier av fritidsboligutbygging i Norge, men mange av dem har vært generelle eller med særlig med fokus på hytteutbygging i fjellet. Det medfører at enkelte informasjonskilder ikke kan gi konkret informasjon om den enkelte kommune. I denne oppgaven vil det som tidligere nevnt, være mest aktuelt å benytte informasjon om hytter ved sjøen. Det finnes flere kilder med oversikter over hva som er solgt på det åpne markedet. Eksempler på dette er nettsiden finn.no og eiendomsbaser som Eiendomsverdi og Statistisk Sentral Byrå (SSB). utfordringen er at kildene velger ut og presenterer informasjonen på ulik måte, slik at det kan være store forskjeller mellom de ulike basene. Dermed kan det bli vanskelig å få et entydig bilde av gjennomsnittspriser og tilbudet i markedet. I enkelte tilfeller kan det gi et inntrykk av at tilgangen er lavere enn det ser er reelt. Jeg vil i hovedsak forholde meg til informasjon fra Eiendomsverdi og SSB. Da de er kjent for å ha gode grunn data og at de er å regne uavhengige.

### **1.6.2 Sekundærdata**

For å finne relevant sekundærdata vil jeg søke på statlige og kommunale nettsider og andre internettkilder som det refereres til i media. Flere slike sider vil ha referanser som viser til rapporter og studier som er gjort på oppdrag fra det offentlige. Dette er en innfallsvinkel til å gjøre seg kjent med relevante data innsamlet av forskningsmiljøer slik som Norsk institutt for by-og regionforskning (NIBR) og Østlandsforskning.

### **1.6.3 Dokumentanalyse**

Fremgangsmåten for å finne frem til og samle inn informasjon på i denne oppgaven ligger tett opptil det som ofte omtales som dokumentanalyse. Thagaard (2003) beskriver prosessen med dokumentanalyse slik: *Innledningsvis må forskeren skille mellom sentrale og mer perifere verker om temaet for undersøkelsen. Deretter tar forskeren utgangspunkt i sentral litteratur om temaet og følger opp referanser fra disse kildene. Ved også å studere referansenes referanser vil man komme over en stor mengde informasjon som er relevant for problemstillingen. Forskingen fremstår dermed som analyser av et nettverk av kilder som gir data om undersøkelsens problemstilling.*

For å sette meg inn fritidsboligmarkedet vil jeg begynne med å søke på nettet og i forskningsbaser for å skaffe informasjon om hva som kan belyse mine problemstillinger. SSB, NIBR, Finn.no, Østlandsforsk og Bygdforskning vil benyttes i stor grad for å skaffe litteratur. Utfordringen blir trolig å skille mellom viktige, relevante data og det mindre aktuelle stoffet, slik at man klarer å gjøre fornuftige avgrensninger av informasjonsinnhenting.

### **1.6.3 Markedsanalyse**

Problemstillingene i denne oppgaven kan vanskelig besvares ved en ren kvalitativ undersøkelse eller ved hovedfokus på dybdeintervjuer og spørreundersøkelser. Jeg ønsker ikke å analysere personlige meninger, men beskrive markedets bevegelse/utvikling i Nedre Glomma-regionen og hva som har påvirket tilbud og etterspørsel. Problemstillingen krever innsikt og informasjon innhentet over tid. En grundig og bred markedsanalyse vurderes således å være en egnet metode for og systematisk sette seg inn i et stort og bredt informasjonsmateriale. Markedsanalysen i kombinasjon med fremtidige føringer, trender osv. vil kunne gi et realistisk bilde av fremtidens muligheter for fritidsboligutvikling i regionen.

## 2 Teori

### 2.1 Markeds analyseverktøy for fritidsboligmarkedet

Å bruke tid på en grundig markedsanalyse i tidligfase av eiendomsutvikling er generelt sett viktig. Det øker sjansene for at prosjektet er riktig tilpasset markedet, blir økonomisk levedyktig og utgjør et vellykket tilskudd til området. Fritidsboligmarkedet er til en viss grad mer konjunkturavhengig enn boligmarkedet. Det gjør at markedsanalysen er viktig som grunnlag for å vurdere en fritidsboligutbygging. Fritidsboliger i normalprisklassen er ikke like konjunkturavhengige som andre typer eiendomssalg (Svensby 2010), da flertallet av kjøperne bruker delvis oppsparte midler og delvis sikkerhet i fast eiendom. Det ligger også ofte en lang beslutningsprosess bak kjøpet av en fritidsbolig. Derfor blir ikke Planene om fritidsbolig alltid satt på vent ved økonomiske uroligheter, men det er gjerne salget av de dyreste fritidsboligene som reduseres mest. Fritidsbolig er ikke en nødvendighet, slik bolig er, og dermed kan man ikke bare vurdere etterspørselen ut i fra for eksempel befolkningsvekst og veksten i husholdningene. Fritidsboligmarkedet dekker i tillegg et mye større kundeområde enn for et tilsvarende boligområde. Enkelte områder, som for eksempel Hawaii, Toscana, St. Tropez, og Provence, er områder som er av interesse for hele verden. Som utvikler er man avhengig av å finne ut av hvor etterspørselen vil komme og hvem som er aktuelle kundegrupper. Dette kan være en krevende prosess der man bl.a. trenger å ha/innhente lokal kunnskap og erfaring med fritidsboligprosjekter, samt vite hvor eierne tradisjonelt kommer fra. Videre må prosjektet reflektere markedets økonomi og kunne tilby den typen fritidsbolig som markedet etterspør.

Da det ikke finnes gode norske fagbøker som spesielt omtaler markedsanalyse for fritidsboligutbygging, har jeg benyttet den anerkjente amerikanske fagboken, "Real Estate Market Analysis" (Schmitz & Brett 2005). I denne boken beskrives markedsanalyser bredt og med gode eksempler, deriblant også "the second home market", som fritidsboligmarkedet kalles i internasjonal sammenheng. Tidligere ble det amerikanske markedet ansett å være ganske ulikt det norske. Etter norsk målestokk har amerikanerne for eksempel hatt mye større fokus på komfort enn det den vanlige nordmann har kunnet identifisere seg med. Dette har imidlertid endret seg i stor grad. Fra å være en liten fritidsbolig beliggende for seg selv, uten innlagt vann og med utedo, inneholder nye norske fritidsboliger som regel alle de fasilitetene som man har i sin bolig. Mens det kun var noen få høystandardhytter som ble bygget på 1990-tallet, finnes det nå flere tusen i Norge. En større andel av befolkningen har endret preferanser, hvor bl.a. behovet for tilgjengelighet til bysentre og aktivitetsfasiliteter er økende og viktigere enn usjenert beliggenhet. Dette gjør at man nå lettere kan sammenligne den

norske og amerikanske fritidsboligutviklingen. Med bakgrunn i dette, vurderer jeg at markedsanalysen i ”Real Estate Market Analysis” også er relevant og aktuell å benytte i det norske markedet.

Walker (1998 i Schimtz og Brett, 2005) beskriver en rekke steg i prosessen med å innhente relevant informasjon til markedsanalysen. Jeg vil med noen unntak følge denne fremgangsmåten i min analyse av markedet for fritidsboligutbygging i Nedre Glomma-regionen. Nedenfor følger en beskrivelse av hvert steg:

### **2.1.1 Gjøre seg kjent med området**

Å gjøre seg kjent med området handler om å innhente informasjon på mange plan, som til sammen vil utgjøre den spesifikke og lokale kjennskapen til et område. Man bør kjenne til regionens landskap og klima, hvor stort areal regionen dekker, og hvilke områder som er aktuelle for fritidsboligutbygging. Videre bør man finne ut hvilke by- eller næringsssentrum som finnes i regionen, og hva regionen tilbyr av kulturaktiviteter og attraksjoner. Det er også viktig å kjenne til hvilke områder som ligger innenfor akseptabel reisetid til regionen og da disse utgjør aktuelle kundekretser. Infrastrukturen både i områdene omkring og innad i regionen vil i så måte være sentral å kjenne til.

### **2.1.2 Studere regionale og lokale økonomiske og demografiske trender og fremtidsanalyser**

I dette steget rettes fokuset mot økonomiske og demografiske aspekter ved regionen. Man innhenter informasjon om kjøpekraften i regionen og i dens nærliggende markeder. Befolkningen beskrives ut i fra aldersfordeling, inntektsnivå, sysselsetting med mer. Prognoser for befolkningsvekst og fremtidig økonomisk utvikling vil også kunne være relevant å studere.

### **2.1.3 Evaluere eksisterende og foreslåtte utbygginger i området, i nærheten eller konkurrerende områder**

Med dette menes å innhente informasjon om lokale fritidsboligprosjekter som har vært vellykkede, slik at man kan vurdere hvilke faktorer som var viktige for at prosjektet ble vellykket. Likeså viktig er det å kjenne til prosjekter som av ulike grunner enten ikke har blitt fullført eller ikke vært vellykkede etter intensjonen. Det er naturligvis sentralt å kjenne til eventuelle foreslåtte og/eller godkjente utbygginger i regionen, altså konkurransen i markedet. For å tilføre analysen relevant erfaring og inspirasjon kan det også være aktuelt å belyse prosjekter fra andre steder utenfor regionen, gitt at disse regionene kan sammenlignes på vesentlige punkter.

### **2.1.4 Intervjue lokale og regionale utbyggere og eiendomsmeglere og offentlige økonomiske utredere**

Ved å intervju lokale aktører kan man få hjelp til å kartlegge tilbud og etterspørsel etter fritidsboliger i regionen. I denne oppgaven har det som tidligere nevnt ikke blitt gjennomført intervjuer fordi dette er en generell undersøkelse av regionen. Det foreligger allerede flere utredninger og rapporter som omhandler tilbud og etterspørsel over et lengre tidsrom slik at det statistiske materiale således dekker behovet.

### **2.1.5 Hvilken informasjon gir en markedsanalyse?**

Ved å analysere essensen og mønstrene i informasjonen man har samlet inn til markedsanalysen, får man definert eksisterende og potensielt marked. Hvilke tilbud finnes og hva vil folk ha? Analyse av de demografiske trendene og husholdsbevegelsene gir informasjon om markedet som er der i dag, den fremtidige befolkningsveksten som kommer og hvilken kjøpekraft de har. Ved å gjøre analyse av salg, priser, utvikling, de potensielle konkurrerende produkter osv., får vi et overblikk over hva markedet er villig til å betale og aktuelle konkurrenter. Markedsanalysen kan på denne måten danne grunnlag for en anbefaling av utviklingsstrategi for et område.

## **3 Fritidsboligmarkedet i Norge**

### **3.1 Introduksjon fritidsboligmarkedet**

Fritid kan forstås som livet utenfor og/eller etter arbeidslivet. I fritiden ønsker nordmenn seg gjerne vekk fra dagliglivet, for å skape et skille mellom hverdag og fritid. De reiser ut i naturen eller til en hytte. Mange ønsker å kombinere disse to aspektene med for eksempel er å ha en hytte på fjellet. I 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. Dette har vært en utløsende faktor for framveksten av fritidsbebyggelse. Jeg skal nå gjøre rede for fritidsboligens utvikling i Norge, og har valgt å presentere de ulike tidsepokene hver for seg. Jeg begynner med tiden før 1960, så 1960-tallet og deretter hvert tiår frem til i dag. Faktorer som særpreger den enkelte perioden er i hovedfokus.

#### **3.1.1 Før 1960**

Den norske hyttehistorie kan sies å begynne i siste halvdel av 1800-tallet, ved opprettelse av Den Norske Turistforening. Foreningen gjorde landsbygda og utmarka tilgjengelig som feriemål, og motiverte bønder til å ta imot byfolk på gårdene og setrene sine. Dette fungerte

som ren markedsføring av ”*det autentiske Norge*”; bondekultur og vakker norsk natur, slik den skildres i nasjonalromantikken. Markedsføringen la vekt på det å søke tilbake til folkelige tradisjoner, diktning, musikk osv., med trang til å virkeliggjøre og samtidig idealisere en fortid som særlig bøndene i Norge hadde tatt vare på (Fredheim 2011). En av stifterne av Den Norske Turistforening, sa for eksempel: *"Lad oss gjøre det let og billigt, at rigtig mange kan komme og se, hva der er stort og vakkert i vort land"*, Thomas, Heftye (Turistforeningen 2011)

Bilde 1 Fjellturister på 1800 tallet



Kilde: Turistforeningen 2011

Frem til 2. verdenskrig var fritidsboliger for eliten. De rike dro på landstedene sine mens ”vanlige folk” bodde hos bønder eller på pensjonater. Flere hadde også tilgang til hytteområdet som bedriften de arbeidet for hadde anlagt for sine arbeidere. I mellomkrigstiden var det dessuten en kraftig oppblomstring av kolonihager og feriekolonitilbud for barn.

Da Ferieloven (1947) trådte i kraft fikk norske arbeidstakere rett til tre ukers ferie. Flere øynet med dette muligheten for å eie egen fritidsbolig. Økonomien blomstret endelig etter fem magre krigsår, og folk hadde behov for å realisere sine drømmer. Etterspørselen etter hyttetomter og selvbygger håndbøker økte kraftig, noe som medførte materialmangel til langt ut på 1950-tallet (Olstad 2009).

Transporttilgangen til hyttene var ofte dårlig, og dette førte til at materialene måtte bæres over lengre strekninger. Fritidsboligene som ble bygget ble derfor gjerne små og enkle i utforming.

Da veksten i fritidsboligmarkedet kom skikkelig i gang på 50-tallet (Aase 1965), så man at flere bygningstyper som tidligere var tilknyttet næringsvirksomhet (støler, naust, jaktkoier, fiskebuer m.m.) nå ble tatt i bruk som fritidsbolig.

Lokaliseringen av fritidsboliger var ofte avhengig av avstanden til hjemmet og hva man hadde av transportmuligheter. Mange hadde ikke bil, og derfor ønsket man seg gjerne fritidsboliger som kunne nås med sykkel, trikk, buss eller båt. På den måten kunne man reise til boligen i helgen, som på den tiden varte fra lørdag ettermiddag til søndag kveld. Samme utvikling fant også sted i Sverige (SOU 1982:23). Avstand mellom hjem og fritidsbolig var svært viktig for de fleste da fritidsboligen ofte ble brukt som sommerbolig i hele skoleferien for mor og barn, mens far pendlet mellom fritidsbolig og arbeid.

### **3.1.2 1960-tallet**

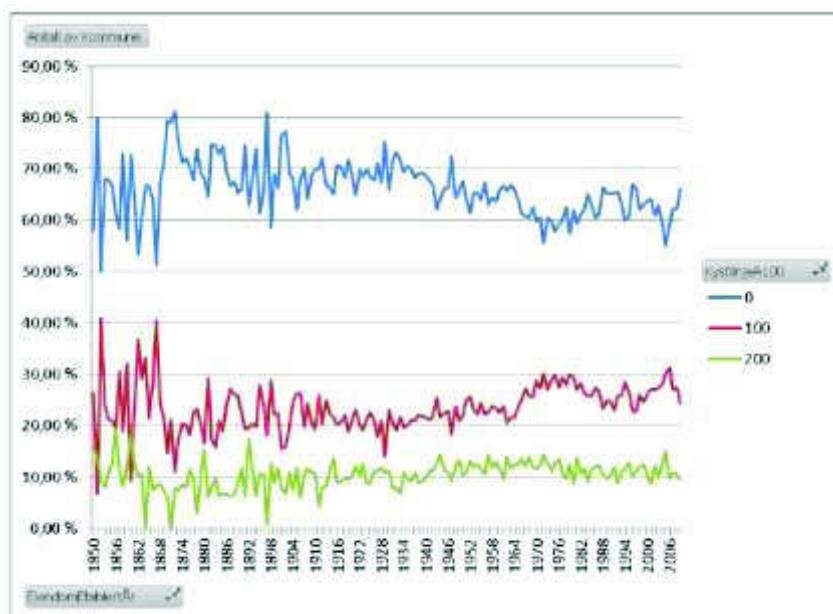
Fra 60-tallet gjennomførte staten ulike tiltak for å kontrollere og tilpasse fritidsboligutbyggingen på den måten de mente det var best for Norge og befolkningen. Ett av tiltakene var Kommunal- og arbeidsdepartementets opprettelse av det såkalte "fjellteamet" i 1962. Teamet skulle utarbeide modeller for utbygging i fjellet. Utbyggelsen av fritidsboliger skulle ta hensyn til natur- og kulturlandskap, og det skulle være byggeforbud i snaufjellet og langs strender og elvebredder (Sømme et al. 1965:5). Frem til Bygningsloven (1965) trådte i kraft var fritidsboligbygging kun en sak mellom grunneier og hytteutbygger. Fritidsboligen kunne plasseres, utformes og bygges etter eget ønske. Dette ga en kraftig vekst i antall fritidsboliger, nærmere det dobbelte av hva vi ser i dag. Den nye Bygningsloven hadde en egen paragraf for "Sportshytter, sommerhus og kolonihagehus" (§ 82). På bakgrunn av § 82 kunne kommunene lage vedtekter som for eksempel innføring av byggeforbud for hytter, eller kreve såkalte "disposisjonsplaner" for fritidsboligområder. Dette skulle gi kommune mulighet til få mer kontroll over utbyggingen i kommunen (Arnesen et al. 2011).

I 1960 ble den såkalte bilrasjoneringen opphevet, noe som medførte at flere fikk egen bil. På slutten av 60-tallet ble det også mer vanlig med 5-dagers arbeidsuke, noe som muliggjorde lengre reiseavstand til fritidsboligen. Dette har gjort at den reelle reiseavstanden har økt fra ca 1 time i den tidligste fasen av fritidshuslokalisering (Sømme 1965), til en reiseavstand på inntil 3 timer som den ytre grensen for helgeturer (Arnesen et al. 2002).

Strandloven var første steget for å sikre allmennheten tilgang til kysten og sikre bevaringen av kystens særpreg for fremtidige generasjoner. Som vi kan se av Figur 1 på neste side ble et

klart flertall av fritidsboliger før Strandloven av 1965 bygget innenfor 100 meters avstand fra vannet. Fra 1965 kan vi se en nedgang innenfor 100 meter og en økning i området mellom 100-200 meter fra vannet. Antall fritidsboliger bygget 200 meter eller lenger fra vannet er relativt stabilt. Dette var første steget for å sikre tilgang for allmennheten og sikre kysten særpreg for fremtidige generasjoner. Tallet er ikke gjeldende for hele Norge, men for Østlandet og Vestfold; de kystområdene som regnes som mest utbygget.

Figur 1 viser fordelingen av fradelinger av eiendommer i Norge som er registrert som fritidsbolig. De er fordelt på fritidsboligenes avstand til sjø/hav, samt hvilket år fradelingen ble utført. Avstanden til sjø/hav er inndelt i 0-100 m (blå linje), 100-200 m (rød linje), og 200-300 m (grønn linje).



Figur 1 Fradeling av fritidsboliger plassert inntil 300 m fra sjø/hav i fylkene på Østlandet, til og med Vestfold

Kilde: Bærug (2010)

### 3.1.3 1970-tallet

Da store deler av de meste attraktive fritidsboligområdene på Østlandet allerede var bygd ut, stimulerte man fjellkommunenes tilrettelegging for økt fritidsboligbebyggelse. Den økte utbyggingen i fjellet ga en sterkere bevissthet på de trafikale problemene som følger med vekst. Hyttene var i utgangspunktet bygget for naturopplevelser til fots eller på ski. De fleste var enkle og lå spredt langt fra hoteller og alpinanlegg (Skjeggedal 2010). Det ble også økt



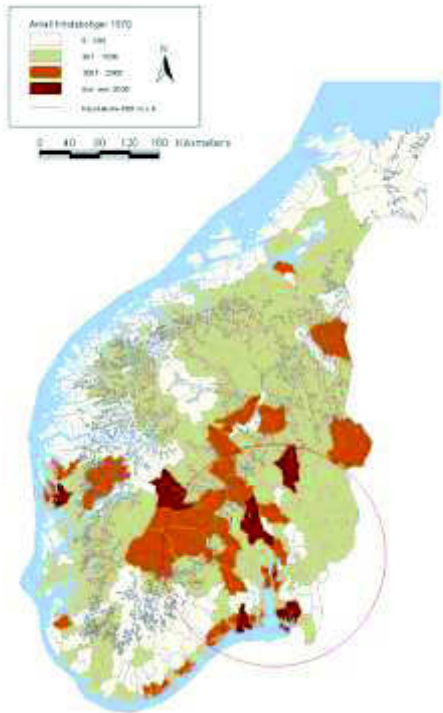
bevissthet på forurensingsproblematikk, naturinngrep og forstyrrelsen for landbruksdrift som fritidsboligutbyggingen gir. Fritidsboligkommunene ble pålagt flere krav til offentlig administrasjon for planlegging av hytteområder samt saksbehandling av byggesøknader. Mange kommuner ble skeptiske til den raske utviklingen, samtidig som den rikspolitiske ambisjonen om økt hyttebygging ble ansett som en velferdsgode. Den norske økonomien opplevde vekst, og man ønsket å gi folk muligheten til å komme ut i naturen og få hyttedrommen oppfylt. I Langtidsprogrammet for 1978-81 så regjeringa det som et mål at ”det skal bli lettere å få bygd hytter”, slik at langt flere kunne få adgang til egen fritidsbolig (St.meld. nr 75 (1976-77:55)).

I 1979 ble det såkalte ”hytteutvalget” oppnevnt (NOU 1981:21). Utvalget skulle ”vurdere mulighetene for ytterligere å forenkle saksgangen ved behandling av hyttesaker”. Utvalget vurderte ca 80 000 nye hytter som et minimumsbehov, og mente at staten burde engasjere seg sterkere i kommunal arealplanlegging ved retningslinjer, informasjon og planleggingstilskott (Ericsson et al. 2011).

Kart 1 og Kart 2 på side 14 viser at på 70 tallet var det klart flest fritidsboliger på Østlandet. I dette området var det en kraftig konsentrasjon av fritidsboliger langs kystbeltet, og ved de større byene rundt Oslofjorden. Fjellområdene som er mest tilgjengelige for fritidsboliger for Oslofolk er Telemark, Hallingdal, Valdres, Ringerike og Sjusjøen/Ringsaker.

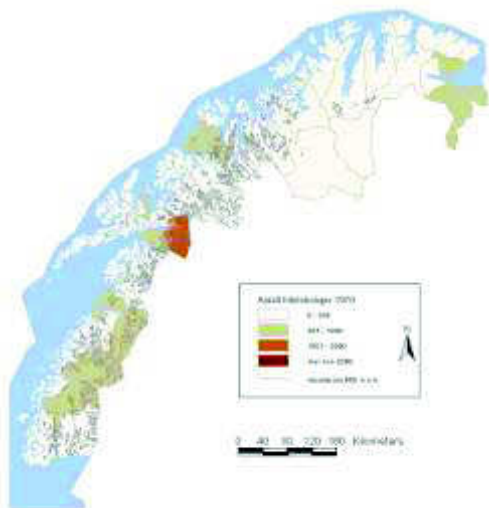
I Nord-Norge var det forholdsvis få fritidsboliger tidlig på 70-tallet. Kun Narvik kommune hadde over 1000 registrerte fritidshus. Kart 2 viser at de fleste fritidsboligene i Nord-Norge var plassert i innlandet fremfor ved kysten. Det har nok sammenheng med at flertallet bodde langs kysten og hadde sitt virke der.

I store deler av Norge ligger tyngden av bosettingen i en stripe langs kysten. I Nord Norge etablerte de friluftslivet i et belte på baksiden av bosettingsområdene in i landet. Disse områdene har gode muligheter aktiv friluftsliv med jakt og fiske. I Nord-Norge tilsvarer dette fjell og vidde i innlandskommunene inn mot riksgrensa. friluftaktiviteter (Arnesen et al. 2002).



Kart 1 Antall fritidsboliger fordelt på kommuner fra Trønderlag og Sørøver. Sirkelen rundt Oslo markerer reiseavstand på ca 15 mil fra Oslo sentrum

Kilde: Vonlanthen (1979), her etter Arnesen et al. 2002



Kart 2 Antall fritidsboliger i Nord-Norge i 1970

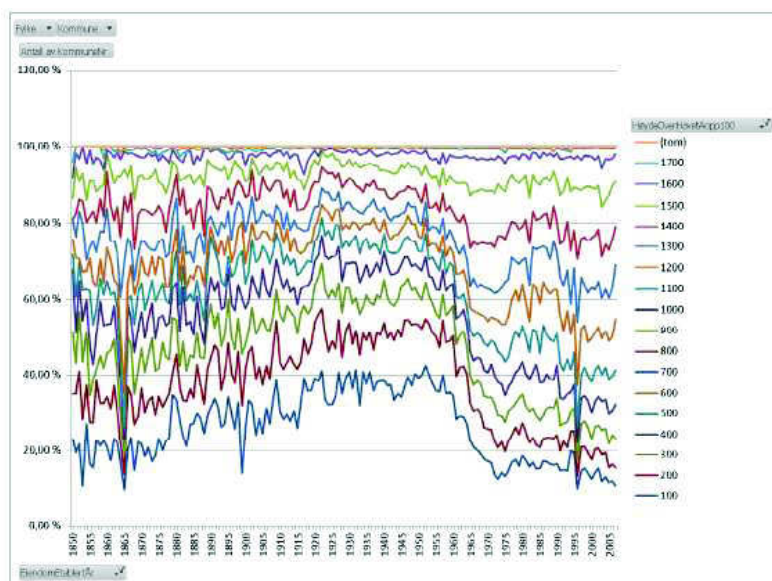
Kilde: Vonlanthen (1979), her etter Arnesen et al. 2002

### 3.1.4 1980-tallet

På 80-tallet begynte reiselivsnæringen å bli ansett som en av få næringer som kunne bidra til å opprettholde bosetting og sysselsetting i distriktene. Effektiviseringen i jordbruk og annen utviklingen gjorde at det ble stadig vanskeligere for typiske distriktsnæringer ble stadig vanskeligere å drive lønnsomt.

Gode eksempler på andre generasjon turiststeder i Norge er Trysil og Hemsedal. Der begynte med sterk spesialisering på ferie- og fritidsbaserte produkter, med alpinsporten som utgangspunkt. De la opp til at mesteparten av overnattingskapasiteten ble bygget i form av selvhusholdningsenheter som leiligheter og hytter for utleie, eller privateide fritidsboliger. Den største forskjellen mellom Trysil og Hemsedal var at Hemsedal er eiet og drevet av de lokale hytte- og leilighetseierne, mens hyttene i Trysil ble solgt på privatmarkedet (Ericsson 2009).

Figur 2 Nedenfor viser at fritidsboligutbyggingen på 80-tallet skjøt fart, og at økningen gjaldt generelt uavhengig av avstanden til havet. På slutten av 80-tallet faller markedet kraftig, noe som har en sammenheng med den såkalte ”jappe-tiden” i Norge (som var på høyden i 1985 og deretter kollapset kraftig fra 1987). Ut i fra figuren kan det se ut som om det er størst økning i utbyggingen på slutten av 80-tallet, noe som trolig har en sammenheng med at eiendomsmarkedet henger litt etter i konjunktorene blant annet grunnet registrering av eiendommer, og tidsrommet fra byggestart til ferdigstillelse.



Figur 2 Fritidsboligbygging i hele landet, inndelt i meter fra havet

Kilde: (Bærug 2010)

På begynnelsen av 80-tallet ønsket Miljøverndepartementet at kommunene skulle gjøre det enklere og raskere å få behandlet byggesaker vedrørende fritidsboligbebyggelse, samt å gjøre det lettere å få dispensasjon fra byggeforbud. I 1982 kom et rundskriv om kommunenes behandling av fritidsboligsaker. Dette omhandlet blant annet når dispensasjon fra byggeforbud burde gis ”når ikke arealdisponeringshensyn taler i mot” (Miljøverndepartementet 1982).

Allerede i 1985, i den nye Plan- og bygningsloven av samme år, tok man inn fritidsbebyggelse nevnt som et eget byggområde i kommuneplanens arealdel, og det ble gitt anledning til å vedta byggeforbud for fritidsboliger i hele eller deler av kommunen. Dette ga kommunene igjen store mulighet til selv å vurdere hva som er mest fornuftig for den enkelte kommune i forhold til en eventuell utbygging (Ericsson et al. 2011).

### 3.1.5 1990-tallet

På 90-tallet slet landet med ettervirkningene av 80-tallets juppetid, og det tok flere år for å få stabilisert markedet. Mot slutten av 90-tallet hadde veksten i fritidsboliger tatt seg opp igjen, i samsvar med landets økonomiske situasjon i denne perioden.

Idéen fra 80-tallet om at reiseliv kunne bidra til å opprettholde bosetting og sysselsetting i distriktene ble videreført på 90-tallet. Flere skisteder ble utviklet, gjerne med inspirasjon fra Hemsedal og Trysil. OL på Lillehammer i 1994 gjorde at man fikk utviklet nye alpinsteder som for eksempel Kvitfjell. I tråd med dette så man flere steder en økt spesialisering på ferie- og fritidsbaserte produkter med basis i alpinsport (Ericsson 2009).

Ved å være mer bevist på de økonomiske ringvirkningene ved fritidsbebyggelse, ønsket man å utvikle sin egen spisskompetanse vedrørende utbygging og øke verdien på området. Derfor begynte man på 90-tallet å se på det samlede reiselivsmessige tilbudet (Overvåg 2005).

For eksempel så fikk fjellkommuner som også klarte å utvikle reiselivskonsepter for sommerhalvåret mer stabile tomtepriser i sitt område og flere fritidsboliger i sitt distrikt med høystandard. Dette medførte økte inntekter for den enkelte kommune, samt for tomteeierne

selv. Flere kommuner ble derfor mer fornøyd med utviklingen på bakgrunn av fritidsboligutbyggingens synergieffekter. Staten på sin side ble imidlertid gradvis mer skeptisk til utbyggingsomfanget, naturinngrepene og energiforbruket knyttet til fritidsboliger på fjellet.

Staten har siden innføringen av forbudet mot utbygging i 100 metersbelte i strandsonen (Strandloven 1965) vært kritisk til utbygging langs kysten. I etterkant ser det ut til at det var litt for enkelt for kommunene å benytte seg av muligheten til å gi dispensasjon for utbygging i strandsonen.

I 1993 ble det innført egne *Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen*. På Sørlandet gjelder de rikspolitiske retningslinjene til og med Kragerø kommune. Selv etter byggeforbudet i den nye Plan og bygningsloven av 1985, har det foregått omfattende byggevirksomhet i strandsonen på Østlandet (Ericsson et al. 2011).

### **3.1.6 2000-tallet**

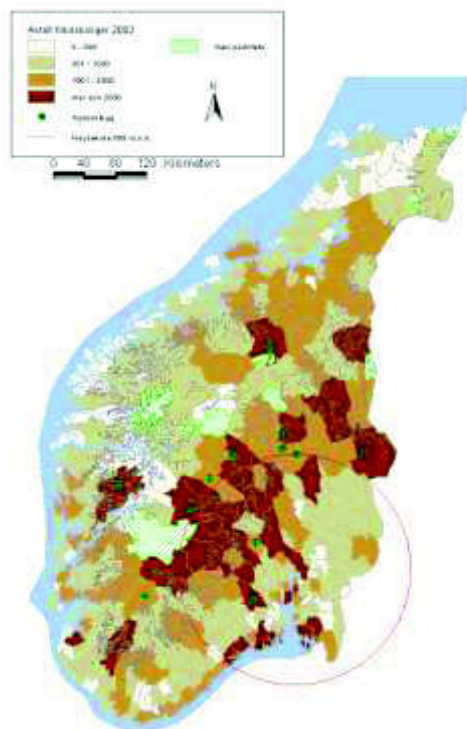
På 2000-tallet har man sett en kraftig økning i antallet store og velutstyrte fritidsboliger med kort vei til skibakken. Flere og flere prosjekter har tatt utgangspunkt i konseptet ”ski in, ski out”, fritidsbolig tett på skibakken. Tilrettelegging av reiseliv og aktiviteter relatert til de ulike årstidene ble gjennomført i flere områder for å stabilisere det lokale næringslivet og opprettholde markedsverdien. Sammenligner man Kart 3 og Kart 4 med Kart 1 og Kart 2 på side 15 vedrørende fritidsboligbebyggelse i 1970 ser man at utbyggingen har flyttet tyngdepunkt fra kysten, mot større utbygging i fjellet. Det eneste området som viser noe fritidsboligvekst ved kysten er i Risør og Kragerø (Overvåg 2007).

Populariteten på fjellet hadde nok en sammenheng med gunstige priser, bedre veier og den offentlige stimulansen for utbygging i fjellet. Ser vi på Kart 3 og Kart 4, ser man at det er dal- og fjellområdene på Østlandet som er mest utbygget (spesielt Trysil, Ringsaker, Gudbrandsdalen, Valdres og Hallingdal). Mange har også skaffet seg en fritidsbolig nr 2. De fleste fritidsboliger som blir bygget i dag blir bygget i regulerte felt med vei, strøm og vann/avløp (Ericsson et al 2005). Splitter vi lokaliseringen av fritidshusene etter avstand til "storby", ser vi hvor mye de store befolkningsskonsentrasjonene betyr for framveksten av fritidsboligene. At andelen i Nord-Norge er liten skyldes primært strukturelle forhold, men

ellers er to tredjedeler til tre fjerdedeler av fritidsboligene lokalisert i en reiseavstand på inntil 2,5 time fra hjemmet (Arnesen et al. 2002).

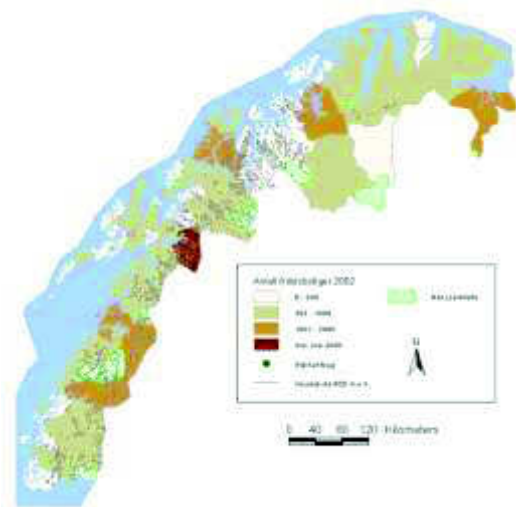
I 2002 var fortsatt de fleste fritidsboliger lokalisert på Østlandet selv om andelen nå var redusert fra 55 til 50 %. Fra 2002 og frem til i dag har andel fritidsboliger på Østlandet blitt redusert, i 2007 var andelen på 30 % av landets totale fritidsboliger (Arnesen et al. 2007). Utviklingen skyldes de kraftige utbyggingene i fjellet, samtidig som utbyggingen på Østlandet vært minimal.

Fagernes er den regionen som har hatt størst økning, med en vekst på 2985 fritidsboliger fra 1998 til 2008. Videre følger henholdsvis regionene Hallingdal, Trondheim, Fron og Oppdal/Rennebu. Disse fem regionene utgjør alene 20 % av den totale veksten i antall fritidsboliger det siste tiåret (Almås et al. 2008). Kart 3 og Kart 4 viser at det skjer en sentrering av større fritidsboligområder ved de store alpinanleggene. Nasjonalparkene omfatter areal som ikke kan bebygges med fritidsboliger, men som derimot utgjør veldig attraktive nærområder til en fritidsboliglandsby.



Kart 3 Antall fritidsboliger i 2002 fordelt på kommuner i Trøndelag og Sør Norge

Kilde: Vonlanthen (1979), her etter Arnesen et al. 2002



Kart 4 antallet fritidsboliger i 2002 fordelt på kommunene i Nord Norge

Kilde: Vonlanthen (1979), her etter Arnesen et al. 2002

I St.meld. nr. 21 (2004-2005) trakk Stortinget opp nasjonale rammer for utvikling av fritidsbebyggelse. Virkemiddelet for en ”miljøtilpasset utbygging” av fritidsbebyggelse var aktiv kommunal og regional planlegging. Dette ble fulgt opp med veilederen *Planlegging av fritidsbebyggelse* (Miljøverndepartementet 2005). Veileder viser ved hjelp av bilder og eksempler hva man som kan oppstå under en utbygging, og hvilke hensyn som må tas. Eksemplene og illustrasjonene er fra fjellet, noe som gjør veilederen mest egnet som hjelpemiddel for fjellkommunene og utbyggere der.

Den nye Plan- og bygningsloven fra 1. juli 2009 videreførte byggeforbud i 100-metersbeltet langs vassdrag. Ikke som et generelt forbud, men med krav om at kommunene i arbeidet med kommuneplanens arealdel skal vurdere og fastsette grense inntil 100 meter fra vassdrag som har betydning for natur, kulturmiljø og friluftsinnteresser. Nå skal fordelene være klart større enn ulempene, og dispensasjon bør ikke gis når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden (Lovdata 2011).

### 3.1.7 I dag

Fritidsboligmarkedet i Norge kan deles inn i 3 grupperinger, sjø, innland, og fjell. Generelt har det vært en jevn stigning i standard og størrelse på nybygde fritidsboliger i Norge. Dette

gjelder særlig ved de store vintersportsstedene i innlandet, hvor det har blitt bygget fritidsboliger av meget høy standard. Dette skyldes at den moderne fritidsboligbrukeren vil ha like bra standard i fritidsboligen som hjemme, samt at flere er bygget for utleie. Denne utviklingen gjør at den engelske betegnelsen ” Second Home” (det andre hjemmet) er beskrivende for dagens byggestandard.

### **3.1.7.1 Antall fritidsboligbrukere**

En undersøkelse utført av Bygdeforskning viser at 36 % av norske husstander eier fritidsbolig, alene eller sammen med flere (Almås et al. 2008). Av de resterende husstandene er det 8 % som planlegger å kjøpe fritidsbolig i løpet av de kommende 5 årene, mens ytterligere 14 % er åpne for dette. I tillegg til de 36 % av husstandene som eier selv, er det enda 19 % som disponerer en fritidsbolig. Dette betyr at så mye som 55 % av husstandene i Norge kan defineres som fritidsboligbrukere (Almås et al. 2008).

### **3.1.7.2 Alder**

Fritidsboligbrukerens gjennomsnittsalder er 50 år. 78 % av fritidsboligbrukerne lever i et fast parforhold, og 47 % av husstandene som eier eller disponerer fritidsbolig har barn i husholdningen. Det at hele 53 % ikke har barn i husholdningen kan sannsynligvis forklares ut i fra den ganske høye gjennomsnittsalderen blant fritidsboligbrukerne; denne tilsier at barna i mange tilfeller har flyttet ut (Almås et al. 2008).

### **3.1.7.3 Hvor bor fritidsboligbrukeren?**

Tabell 1 på nest side viser at de fleste fritidsboligbrukerne er bosatt på det sentrale Østlandet. Når det gjelder fritidsboligbrukernes bosted i forhold til by og land er 35 % av fritidsboligbrukerne bosatt i eller i tilknytning til en storby, mens 12 % er bosatt i en mellomstor by. Det er også 12 % som bor i en småby, 17 % på et tettsted, og 25 % er bosatt på bygda. Ved å slå disse tallene sammen kan man antyde at forholdet mellom by og land er ca 50/50, vedrørende fritidsboligbrukernes bosted.

Ut fra Tabell 1 ser vi at 54 % av fritidsboligbrukerne bor i enebolig, mens 7 % bor på et gårdsbruk. De øvrige er bosatt i flermannsbolig, rekkehus, blokk, bygård, hybel eller lignende. Dette viser at det ikke er de som lever i de minste boenhetene som utgjør den største fritidsboligbrukergruppen, men at nordmenn skaffer seg en fritidsbolig uavhengig av hva de bor i til vanlig (Almås et al. 2008).



Tabell 1 Fordeling av fritidsboligbrukernes faste bosted i 2007 etter landsdel ”By, bygd og fritidsboliger”

| Landsdel   | N   | Prosentandel av det totale antall fritidsboligbrukere | Prosentandel av det totale antall innbyggere i Norge |
|--|-----|---|--|
| Akershus, Oslo, Østfold                                | 214 | 30 %  | 28 %   |
| Hedemark, Oppland                                      | 61  | 9 %   | 8 %  |
| Buskerud, Vestfold, Telemark                           | 82  | 12 %  | 14 %   |
| Aust og Vest Agder                                     | 37  | 6 %   | 6 %  |
| Rogaland, Hordaland, Sogn og Fjordane, Møre og Romsdal | 151 | 20 %  | 26 %   |
| Sør og Nord Trøndelag                                  | 95  | 14 %  | 9 %  |
| Nordland, Troms og Finmark                             | 65  | 9 %   | 10 %   |
|  |     |   |  |
|  |     |   |  |

Kilde: Tilpasset figur fra Almås et al. (2008)

#### 3.1.7.4 Fritidsboligutfordringer

I dag er fritidsboligutbyggingen godt etablert langs kysten og på fjellet. Den var i kraftig vekst langs Oslofjorden allerede på 60-tallet. I fjellet har man hatt et mye større areal å ta av, derfor har utbygging, både blant vanlige borgere og kommuner, blitt oppfordret og stimulert av staten. Langs kysten har det i flere år blitt jobbet med å få et effektivt lovverk som skal sikre allmennheten tilgang. Det begynte i 1965 med strandlov og i mars 2011 ble det innført enda strengere retningslinjer:

*Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011, jfr. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 6-2 Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jfr. forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 (plan- og bygningsloven). Det skal*

*gjennomføres en sterkere geografisk differensiering, der vernet gjøres strengest i sentrale områder der presset på arealene er stort (Regjeringen 2011).*

Med disse planretningene ønsker man å stoppe bruken av blant annet dispensasjoner, som enkelte kommuner har blitt kritisert for å gi for mange av.

### **3.1.7.5 Eksempler på uttalelser i media**

Får å vise hvordan media oppdaterer omverden om hva skjer i fritidsboligmarkedet. Informasjon som mange baserer sine investeringer på og som på den måten setter trender og setter standarder. Derfor har jeg vedlagt noen uttalelser fra media. Her kommer 4 stykker fra 4 forskjellige kilder:

*Kort reist: Tidsklemma har gjort Tjøme, Sandefjord, Kragerø og byhytter utenfor Oslo til vinner i hytte markedet. Det er nesten slutt på at rike østlendinger kjøper dyre hytter i Agder fylkene. I fjor og i år er det tinglyst solgte 26 hytter til over 10 millioner og av disse ligger tolv i Vestfold, fem i Akershus, to i Østfold og fire i Kragerø. Hyttekjøperne vil ha det like ved og de vil ha det enkelt sier, Gustav Sædberg i Meglerhuset Sædberg i Kristiansand (Krogsrud 2011:28).*

*22. juni 2010: ” Hyttene ved sjøen blir dyrere og selges raskere. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for sjøhytter hittil i år er 29.339 kroner, 8 prosent høyere enn for hele 2009. Det viser den årlige analysen av markedet for hytter ved sjøen som er utført for Eiendomsmeglerforetakenes Forening (Eff) og FINN har fått utarbeidet av TNS Gallup” (Ofstad Vik 2010).*

*”Etter ville tilstander i 2006 og 2007 opplevde skjærgårdsmeglerne en markant nedgang. Finanskrisen og dens usikkerhet og skepsis om den økonomiske fremtiden sendte både kjøpere og selgere inn i tvilen, og omsetningen sank. Men nå er dommedag avlyst. AS Norge gikk likevel ikke konkurs, og drømmen om en hytte ved sjøen er ikke bare en drøm - men en helt konkret plan for svært mange nordmenn. Aldri før har så mange planlagt å kjøpe ved sjøen. Hele 38.000 huster i Norge har i en fersk undersøkelse svart bekreftende på at de har planer om å anskaffe seg et fritidshus ved sjøen, forteller Bjørn Erik Øye i Prognosesenteret” (ABCcenter 2010).*

*75 prosent av de som planlegger å kjøpe fritidsbolig vil kjøpe i Norge. 49 prosent vil kjøpe ved sjøen og 30 prosent på fjellet, ifølge Boligmeteret. Andelen hyttekjøpere er høyest i Rogaland, Vest-Agder, Akershus og Oslo. Størst andel av fritidsboliger finner vi*

*i Buskerud og Oppland. 31 prosent av alle nordmenn eier fritidsbolig i dag. Av disse planlegger 5 prosent å selge den (Aamondt-Hansen 2011).*

### **3.2 Byggeaktivitet**

Ser man på nybygging av fritidsboliger, så akselererte denne kraftig fra 1999 frem til toppen i 2007/2008. Fra å ha ligget på en igangsetting på rundt 3000 enheter i året i perioden 1993 til 1998 ble det i perioden 2005 til 2008 bygd over det dobbelte. Et kjennetegn ved denne periodens byggeaktivitet er at den var konsentrert rundt fjellområder og innlandskommuner, og i liten grad langs kysten. Som en konsekvens av den kraftige veksten i denne perioden steg det totale antallet fritidsboliger i Norge fra 377.000 i 2001 til 423.000 ved inngangen til 2009 (Kilde).

*I 2009 ble det solgt 1 251 hytter ved sjøen gjennom meglere eller advokater. Det er en økning på 7 % mot 2008, men fortsatt 9% lavere enn toppåret 2006. Hyttesalget via FINN var samlet på ca 2,9 milliarder kroner, en økning på 2,0 % sammenliknet med 2008 om vi justerer for inflasjon. Det selges klart flest hytter i mai og juni. 2010 er intet unntak med 198 registrerte solgte hytter i mai. Det ble solgt flest hytter i Kragerø, Fredrikstad, Hvaler og Sarpsborg. Tjøme, Lillesand og Risør er landets dyreste hyttekommuner (Ofstad Vik 2010).*

Pr januar 2011 var det nesten 440 000 hytter i Norge. Det er en økning på 9 164 fritidsboliger det siste året, hvorav 2 165 er helårsboliger eller våningshus som blir benyttet som fritidsbolig. I likhet med fiskeri- og landbruksbygninger har også fritidsboliger en større spredning enn for bygninger generelt. De største konsentrasjoner av fritidsboliger har man i Sør-Norge, langs strandlinjen, i høyfjell og østafjellske dalfører (ssb 2011).

#### **3.2.1 Eksempler fra dagens byggeaktivitet i kystsonen**

Da det generelt er vanskelig å få igangsatt fritidsboligprosjekter langs kysten, har jeg valgt å tamed to eksempler som viser at det er mulig fortsatt. Disse eksemplene er også prosjekter som også ligger innen for 100 meter fra vannet. Det kan tyde på at det har latt seg gjennomføre på grunn av et nært samarbeide med det offentlige og utnyttelse av tidligere næringsområder. Da jeg ønsker å ha hovedfokus på større fritidsboligprosjekter, ikke enkeltstående hytter, er begge prosjekten av en viss størrelse. Det er tilfeldig at de er fra samme område. Det har vært enklere å få byggetillatelse på Sørlandet selv om de har hatt det

samme regelverket. De har oftere gitt dipensasjoner, men ofte med utleieklausul (hyttene må leies ut deler av sommeren) Dette har gitt en uønsket fortetting i strandsonen og forverret tilgang for allmennheten.

Eksempelene jeg her vil ta for meg er Båly brygge ved Lindesnes og Furuholmen som ligger like ved Mandal. Det kan tyde på at begge områdene har blitt omregulert til fritidsbolig fra næring. Det ene området var i tilknytning til et fiskemottak, det andre en tidligere campingplass. Disse er bygget uten utleieklausul, noe som har vært nødvendig for å få godkjent tilsvarende utbygginger på andre deler av Sørlandet.

### *Eksempler fra Sørlandet*

Eksempel 1:

Båly ved Lindesnes, se Figur 3 Oversiktsbilde består av Båly brygge med 59 hytter langs en utsprengt kanal med plass for mindre båter og tilgang til båthavn foran Båly Marina. Hyttene er uten uleieplikt (Båly 2010). I tillegg er det et eget Spa hotell (Scandic Hotell Lindesnes) med 77 selveierleiligheter og hotellrom, fiskemottak og sommerrestaurant. Leilighetene er uten utleieklausul (lindesnesresort 2010). Området var tidligere et næringsområde med fiskemottak. Prosjektet har vært med på å finansiere utbedringen av Sprangereid-kanalen (Båly 2010).



Figur 3 Oversiktsbilde

Kilde: Egen tilpasset figur (Finn.no 2011)

Eksempel 2:

Furuholmen ligger ikke langt fra Mandal, se Bilde 2 på neste side. Dette området var en tidligere campingplass for sør- og vestlendinger i over 40 år, men det har nå blitt bygget sommerhus i to trinn med tilhørende båtplasser og parkering i kjeller. Nå står trinn 3 for salg. Her blir det 24 enheter og man kan velge mellom ferdighus eller en ferdig opparbeidet tomt der man kan sette opp fritidsboligen selv etter arkitekttegninger uten tillegg i prisen. Feriehusene kan også leies ut gjennom et lokalt firma. Det finnes lekeplass og to strender på fellesområdet (Fundament 2010).

### Furuholmen ved Mandal byggetrinn 3 for salg (se rødt avmerket område)



Bilde 2 Furuholmen med inntegnet byggetrinn 3

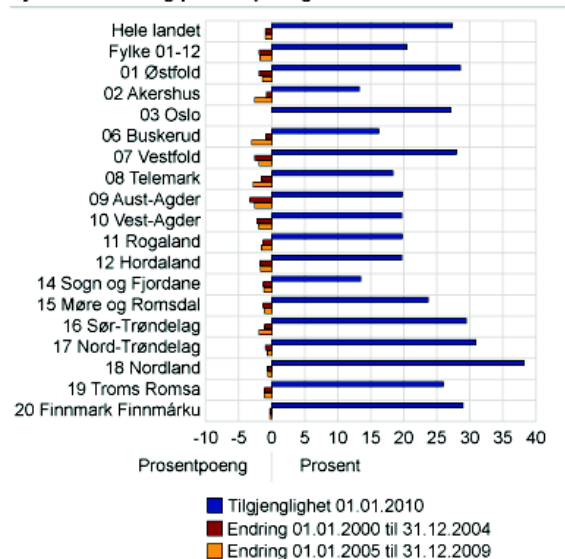
Kilde: Fundament (2010)

### 3.2.2 Byggeaktiviteten langs kyst og vassdrag avtar

Byggeaktiviteten i 100-metersbeltet langs kyst og vassdrag i Norge avtar samlet sett. Det er imidlertid betydelige variasjoner mellom fylker og kommuner, se Figur 4 på neste side. Den viser at på landsnivå har det vært en generell nedgang i byggingen i 100-metersbeltet langs kysten de siste årene. Fra 2006 til 2008 gikk antallet igangsatte bygg ned med 26 % (1601 bygninger). Variasjonen mellom de ulike fylkene er stor. Den største nedgangen finner man i Sør-Trøndelag, der nedgangen i antall bygg som ble igangsatt var på hele 84 %. I Akershus økte antallet igangsatte bygg med nesten 7 % i samme periode.

Fortsatt utgjør boliger i tettsteder og fritidsboliger utenfor tettsteder størstedelen av de igangsatte bygningene i strandsonen. Det har likevel vært en tydelig nedgang i igangsatte fritidsboliger siden 2006. Nybyggingen av kontor- og forretningsbygg i tettsteder, samt camping- og utleiehytter utenfor tettstedene, har økt svakt de siste årene.

**Areal av strandsonen, etter tilgjengelighet. Status 2010  
(til høyre) og endringer fra 2000-2010 (til venstre)<sup>1</sup>.  
Fylke. Prosent og prosentpoeng**



<sup>1</sup> Massivregistrering i GAB gjør endringstall usikre. Oslo kommunes endringstall er ikke tatt med.

Figur 4 Areal av strandsonen etter tilgjengelighet

Kilde: ssb.no (2010)

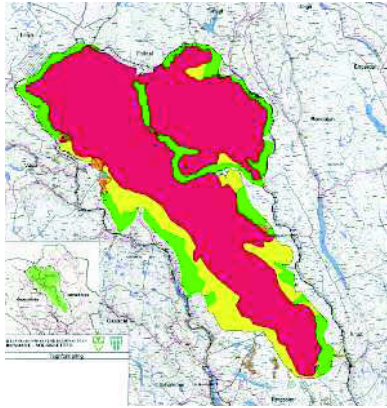
### 3.2.3 Eksempler på naturmessige utfordringer ved fritidsboligutbygging i dag

Fritidsboligutbyggingen har enkelte steder medført kraftig press på naturen. Lenge gjaldt dette hovedsakelig naturen langs kysten, men nå skjer det samme på fjellet. Dette temaet er ikke noe jeg kommer til å gå i dybden på, men jeg skal kort ta for meg et eksempel fra fjellet og et fra sjøen, for å illustrere noen av utfordringene.

#### *På fjellet*

Fjellområder er blitt stadig mer populære lokaliteter for utbygging av fritidsboliger (Ericsson et al. 2010:9). Når det gjelder fjellet, så brer utbyggingen seg over så store områder at det har begynt å påvirke dyrelivet på fjellet. Det er i dag særlig fokus på villreinen, som er på vei til å miste sine faste beiteplasser og bevegelsesområder. Miljøverndepartementet har bedt fylkeskommunene om å lage regionale planer for 10 nasjonale villreinområder. Utfordringen er å ivareta villreinen og samtidig legge til rette for kommunens næringsinteresser og muligheter for utbygging av fritidsboliger. Kart 1 på neste side viser hvordan et kart over villreisoner kan bli. Kartet er over testområdet, Rondane - Sølnekletten. Det ønskes flere restriksjoner på bruken av fjellområdene og det er fortsatt uenighet om balansegangen mellom natur og næringsutvikling. Noe av det som gjør situasjonen vanskelig, er at utbygging av

fritidsboliger framstår som ett av få alternativer til økonomisk utvikling i mange av de kommunene som berøres av villreinens leveområder.



Kart 5 Utkast til villreinssonen i Rondane og Sølnekletten. I rødt og gul sone har reinen fortrinnsrett. Grønnsone er utviklingszone.

(Hagerud 2011)

Økt utbygging vil imidlertid gi økt ferdsel og aktivitet i disse områdene, noe som igjen kan være uheldig for villreinens habitat.

### *Ved sjøen*

Ved de fleste fritidsboligutbyggingene ved sjøen, kommer et naturlig ønske om tilgang til sjøen, som gir behov for havner og bryggeanlegg. Slike utbygginger medfører en stor inngripen i livet under vann, som er definert som en del av biomangfoldet, som igjen er regulert ved lov. Når kystkommunene legger frem sine forslag til Kystsoneplaner, inkluderer dette ofte et ønske om utvidelse av havner og bygging av flere båtplasser. Fylkesmannen stopper ofte utbygginger som er i konflikt med Biomangfoldloven (2004) ofte på grunn av at konsekvensutredningen viser større områder med ålegress. Det er for eksempel flere områder langs kysten i Norge hvor det er ålegress, en viktig plante som renser vannet ved å binde næringsstoffer og avleiringer. Den tar også opp karbondioksid (CO<sub>2</sub>) fra vannet og fører oksygen (O<sub>2</sub>) ned i avleiringene. I tillegg er ålegressene en naturlig plass for små samfunn med ulike små arter som er viktig for fisk og krabbers tilgang til mat (hvalerkommune.no 2010) Henviser for øvrig til vedlegg 3. Kart 6 viser et eksempel på hvordan en ålegressutredning kan se ut. De grønne skraverte feltene er områder hvor det er ålegress. Det røde avmerkede området er plassering av fremtidig brygge anlegg. Eksemplet er fra utredningen av Røneskilen ved Singlefjorden i Halden kommune på grensen til Sarpsborg.



Kart 6 Utredning av Ålegress ved Rønsneskilen i Østfold

Kilde: Hvalerkommune (2010)

## 4 Fritidsboligmarkedet i Nedre Glomma-regionen

### 4.1 Nedre Glomma-regionen

For å lette samarbeidet mellom kommuner som grenser mot hverandre, har Østfold blitt delt inn i 3 regioner. Nedre Glomma ligger i den sørlige delen av Østfold fylke og omfatter de tre kommunene Hvaler, Fredrikstad og Sarpsborg. Distriktet som helhet har et areal på 783 kvadratkilometer (kilde: Wikipedia), ca 100 mil kystlinje (Hauger 2009) og ligger ved utløpet av landets lengste elv, Glomma.

Figur 5 Kart over de 4 regionene i Østfold fylke.



Oransje = Indre Østfold, Lysegrønt = Halden-regionen, Mørkegrønn = Mosse-regionen og Blått = Nedre Glomma-regionen

Kilde: Østfoldanalyse (2010)



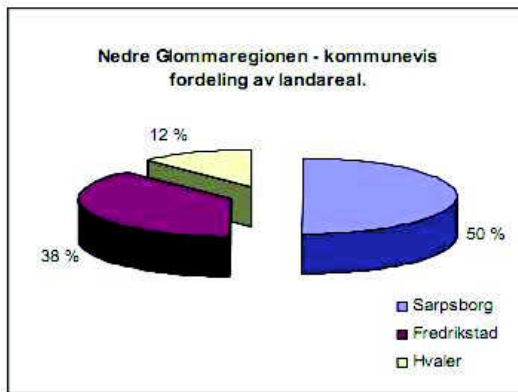
De fleste av innbyggerne i Nedre Glomma-regionen bor i Fredrikstad og Sarpsborg kommune. Med sine sterke industrielle og landbruksmessige tradisjoner har Østfolds næringsliv gjennomgått store strukturendringer gjennom flere tiår. Fylket har fortsatt noen større bedrifter, men de fleste er små eller mellomstore. De største bedriftene finner vi innen treforedling, emballasje og næringsmiddelindustri. I tillegg er flere av disse i en transformasjonsfase fra industri til handel og tjenestenæring. Moderne informasjons- og kommunikasjonsteknologi er en av vekstbransjene i regionen. Nedre Glomma-regionen har et felles bo- og arbeidsmarked, og nærmere 11.000 innbyggere pendler ut av regionen, i hovedsak mot Oslo og Mosse-regionen. Høyskolen i Østfold er i stadig utvikling og har et bredt studietilbud, med avdelinger i Halden, Fredrikstad og Sarpsborg. (Osloregion.org 2011)

I 2010 talte kommunene i Nedre Glomma-regionen tilsammen 129 882 innbyggere (SSB, 2010). Byene Fredrikstad og Sarpsborg er sammenhengende og er landets femte største sammenhengende tettstedsbebyggelse med 125 797 innbyggere i 2010(SSB 2010).

Fredrikstad er den klart største kommunen i forhold til innbyggertall, men som vi ser av **Feil! Fant ikke referanse kilden.**, disponerer Sarpsborg hele 50 prosent av arealet i regionen.

Når det gjelder arealbruken, så er det ulike fordeling innenfor den enkelte kommune i regionen. Generelt kan man si at andelen jordbruksareal i drift, utgjør 19,8 prosent av landarealet, Tettstedene opptar 10,6 prosent av landarealet, mot ca 4 prosent som er tilsvarende gjennomsnitt for Østfold. De største arealene i regionen er det fritidsboliger som legger beslag på, spesielt langs kystsonen. Nærmere 60 % av strandarealet er ikke tilgjengelig for allmennheten (Hauger 2009).

Når det gjelder fremtidig fritidsboligutbygging kan det være flere områder som kan være aktuelle i regionen på sikt. Dette vil være basert på fremtidig arealstrategi for regionen og hvilke fremtidige vekstområder regionen ønsker. Dette vil for eksempel kunne kreve omreguleringer av skogområder eller transformasjon av gamle industriområder.



Figur 6 Areal fordelingen i Nedre Glomma regionen

Kilde: Hauger (2009)

#### 4.1.1 Kultur i Østfold

Østfold har lange idrettstradisjoner, og har hatt mange gode resultater gjennom tidene i flere idretter. Det er et bredt sportslig tilbud i hele fylket, kulturaktiviteten er for øvrig stor overalt i fylket, med varierte tilbud som kan imøtekomme de fleste interesser når det gjelder både aktivisering og opplevelse. Muligheten for friluftsliv er mange og varierte. Her finnes store vassdrag og dype skoger med rik fauna og flora. Særlig om sommeren er Østfolds kystlinje og skjærgård attraktive steder for tilreisende. Fylket er rikt på fortidsminner med sine store helleristningsfelt og gravplasser, samt et stort antall herregårder, flere store festninger (i Fredrikstad og Halden) og mange mindre fort flere steder rundt i fylket (Osloregion.org 2011).

#### 4.1.2 Kollektivtrafikk

Hele 96 prosent i Fredrikstad og Sarpsborg har buss innenfor 15 minutters gange fra boligen. De har i gjennomsnitt seks minutter å gå til nærmeste holdeplass. Dette er lengre enn i de andre norske byene og frekvensen på kollektivtransporten i Nedre Glomma er betydelig dårligere enn tilbudet i andre norske byer. Bare 11 prosent har buss hvert 15. minutt mellom kl 9 og kl 15 mot 43 prosent i andre norske byer. I tillegg er det mange, 22 prosent, som ikke vet hvor ofte bussen går fra det stoppestedet som er nærmest boligen (Kjørstad 2007). Bussens andel av reisene i Nedre Glomma har blitt kraftig redusert de siste 15 årene, samtidig som antall reisende har økt. Trolig skyldes nok dette blant annet den tidligere omtalte lave frekvensen av bussavganger.

Østfoldbanen har lenge vært blant landets mest trafikkerte jernbanestrekninger. Trafikken domineres imidlertid av pendlereiser, og lite lokal trafikk. Østfoldbanen utgjør like fullt en viktig transportmulighet fra Osloregionen og til Nedre Glomma-regionen. Slik situasjonen er i dag, er kapasiteten på Østfoldbanen sprenget, både med hensyn til antall avganger og til reisetid. Siden Østfoldbanen er den viktigste jernbaneforbindelsen mellom Norge og resten av Europa, ble strekningen imidlertid tatt opp som et høyt prioritert prosjekt i forbindelse med satsing på høyhastighetstog. Herunder ble framtidig korridor for dobbeltsporet jernbane fastlagt til å gå gjennom både Fredrikstad og Sarpsborg (Fylkesdelsplan 2006:27). Dette vil være svært positivt for Nedre Glomma da det betyr økt togkapasitet og kortere reisetid til/fra Oslo, noe som trolig vil gjøre regionen enda mer attraktiv som fritidsboligsted for markedet i Oslo og omegn. Dobbelt spor mellom Oslo og Halden har vært planlagt en rekke ganger under ulike samferdselsministere, men fremdrift i prosjektet og tid for ferdigstilling har blitt forskjøvet flere ganger. Nå er imidlertid utbyggingen fra Oslo til Ski påbegynt, noe som øker sannsynligheten for at utbyggingen vil bli gjennomført i sin helhet.

#### **4.1.3 Biltrafikk og veinett**

Med relativt sett dårligere kollektivtilbud i regionen sammenlignet med andre norske byer, er bruk av bil utbredt i regionen. Biltilgangen i Nedre Glomma er høyere enn i andre norske byer. De aller fleste husholdninger, hele 90 prosent, har tilgang til bil. Utfordringen for Nedre Glomma regionens største byer, Fredrikstad og Sarpsborg, er at hovedveiene går gjennom byene uten å være tilpasset antall brukere, noe som tidvis gir store trafikkavviklingsproblemer i rushtiden. Dette gjør at trafikkbelastningen blir overført til bygatenettet, som gir støy og kaos i sentrumsområdene. Relativt sett er det få som går eller sykler (Vegvesenet 2011).

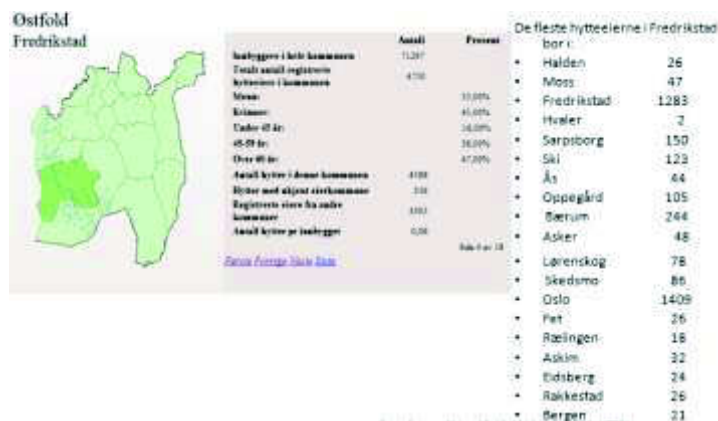
Veiforbindelsen fra Oslo-regionen og til Nedre Glomma-regionen bedret seg betydelig med opprustningen av E6 gjennom Østfold. Den nye E6, med fire felter hele veien, var ferdig i 2008 (kilde: [www.vegvesenet.no](http://www.vegvesenet.no)) For Nedre Glomma er nærhet til denne sentrale transportåren av vesentlig betydning for områdets attraktivitet som sted for fritidsbolig.

#### **4.1.4 Rural mobilitet – hvor bor eierne av fritidsboligene i regionen?**

Rural mobilitet er en viktig faktor for å få innsikt i hvilken avstand fra hjemmet til fritidsboligen som er akseptabel for eierne. Indirekte sier dermed rural mobilitet noe om hvor langt fra regionen hovedmarkedet strekker seg. De 3 figurene på neste sider gir en kommunevis oversikt over antall fritidsboliger og hvor de som eier fritidsboliger i Nedre Glomma bor. Oversiktene viser en klar tendens til at den største andelen fritidsboligeiere i

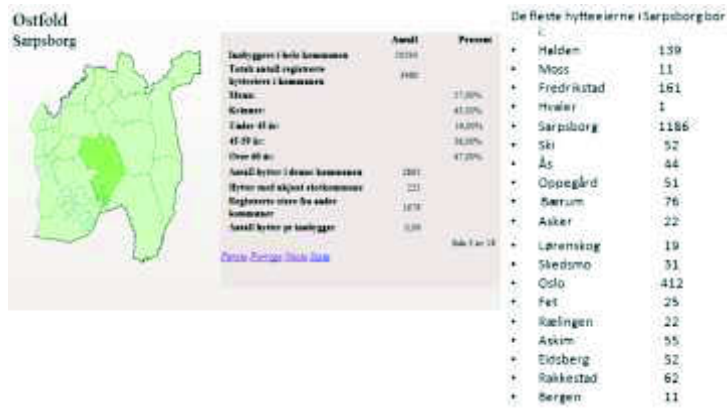
Nedre Glomma bor i Oslo og omegn. Av **Feil! Fant ikke referansekilden.** ser man at selv om flertallet er Oslo-eiere, utgjør det lokale eierskapet en betydelig andel i Fredrikstad. **Feil! Fant ikke referansekilden.**, som gjelder Sarpsborg, viser en litt annen tendens. I denne kommunen er en klar overvekt av fritidsboligeierne enten hjemmeboende i kommunen eller i en av nabokommunene. Når det gjelder Hvaler, som presenteres i **Feil! Fant ikke referansekilden.**, ser man at det er to områder som klart skiller seg ut med sitt eierskap, De fleste av fritidsboligeierne på Hvaler bor i Oslo, etterfulgt av en stor gruppe eiere fra Fredrikstad.

Oppsummert ser man altså at en klar overvekt av lokalt eierskap i tillegg til Oslo-beboere. Det lokale eierskapet gjenspeiler historikken, særlig etableringen av fritidsboliger før 1965. Da man var avhengig av nærheten til fritidsboligen fordi flere jobbet lørdager, de fleste hadde ikke bil, og derfor måtte fritidsboligen være i nærheten og tilgjengelig enten med sykkel, buss eller tog. Eierskapet i Oslo hang nok sammen med at de gjerne tjente bedre og var tidligere ute med å skaffe seg bil eller kom med toget fra Oslo til Fredrikstad.



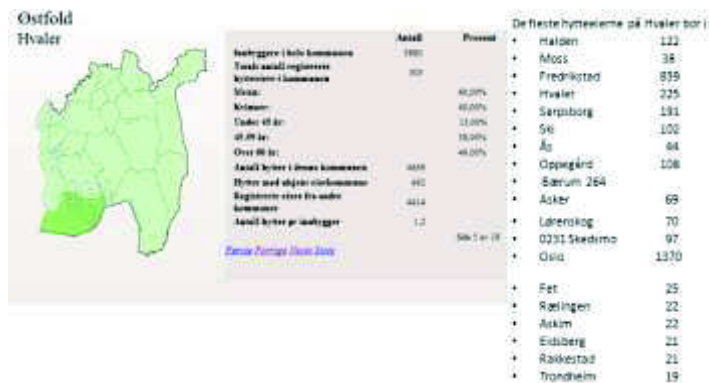
Figur 7 Bosted til hytteeiere i Fredrikstad

Kilde: Tilpasset modell av Ellingsen et al. (2008)



Figur 8 Bosted til hytteeiere i Sarpsborg.

Kilde: Tilpasset modell av Ellingsen et al. (2008)



Figur 9 Bosted til hytteeiere på Hvaler.

Kilde: Tilpasset modell av Ellingsen et al. (2008)4.1.5 Antall fritidsboliger per i dag

Tilbudet av fritidsboliger i Nedre Glomma-regionen er begrenset, da det nesten ikke bygges noe nytt. Tabellen nedenfor viser antallet fritidsboliger i Østfold over en 10-årsperiode fra 2001-2010. Man ser at økningen i antall fritidsboliger i perioden er kun på cirka 300 stykker, og det er fylkestallene.

Eksisterende bygningsmasse: Fritidsbygg, etter region, tid og statistikkvariabel

|            | 2001                   | 2002                   | 2003                   | 2004                   | 2005                   | 2006                   | 2007                   | 2008                   | 2009                   | 2010                   |
|------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|            | Eksisterende bygninger | Eksisterende bygninger | Eksisterende bygninger | Eksisterende bygninger | Eksisterende bygninger | Eksisterende bygninger | Eksisterende bygninger | Eksisterende bygninger | Eksisterende bygninger | Eksisterende bygninger |
| 01 Østfold | 19 676                 | 19 673                 | 19 821                 | 19 875                 | 19 918                 | 19 960                 | 19 953                 | 19 994                 | 20 007                 | 20 015                 |

Fotnote(r):  
Bygninger med flere boenheter regnes som en bygning

Tabell 2 Eksisterende bygningsmasse 2001 til 2010

Kilde: SSB (2011)

Statistikk utgitt av Eiendomsverdi (2011) viser at det finnes totalt 12572 fritidsboliger i regionen pr 2010. Disse fordeler seg mellom kommunene slik: 4874 i Fredrikstad, 2927 i Sarpsborg og 4971 på Hvaler.

Som tidligere nevnt er det flere årsaker til lav byggeaktivitet i Nedre Glomma-regionen, så vel som på hele Østlandet. Byggeforbudet i 100-metersbeltet i strandsonen som ble innført i 1965, har vært en vesentlig faktor. Selv om kommunene ble gitt mulighet til å gi dispensasjon fra regelverket, særlig i forhold til næringsvirksomhet, har det vist seg vanskelig å få dispensasjon på Østlandet. På Sørlandet er det eksempelvis blitt bygget flere fritidsbolig-grender med utleieplikt hvor man har fått innvilget dispensasjon på bakgrunn av næringsdrift. I Nedre Glomma-regionen har man forsøkt noe lignende, eksempelvis på Skjærhallen, med varierende hell. I sistnevnte prosjekt, er det nå etter flere runder i rettsapparatet blitt bestemt at prosjektet skal være et rent utleiekonsept.

Byggeforbudet i 100-metersbeltet ble innført blant annet for å sikre allmenhetens tilgang, uten stengsler, til kysten. Håndhevingen av denne delen av Strandsoneloven (1965) har ikke vært godt nok fulgt opp gjennom årene. Dette gjelder også for Østfold og Nedre Glomma regionen. På bakgrunn av dette tok Fylkesmannen i Østfold initiativ, i samarbeid med elever fra Universitet i Ås, til en kartlegging av hindringene for allmenn ferdsel langs kysten i Østfold. Dette ble utført over en 2 års periode fra 2000 til 2002. Tabell 3 nedenfor gir en oversikt over de forskjellige hindringene som ble registrert. Her ser man at kommunene i Nedre Glomma-regionen er overrepresentert når det gjelder antall hindringer i fylket sett under ett. Et fellestrekk for de tre kommunene er at veldig mange fritidsboligeiere har laget seg trapper, gjerder og brygger som er til hinder for ferdselen.

| Ferdselshindring  | Fredrikstad | Halden     | Hvaler      | Moss       | Rygge      | Råde       | Sarpsborg   | Totalt      |
|-------------------|-------------|------------|-------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|
| Hytte tilbygg     | 3           |            | 7           |            |            |            | 1           | 11          |
| Campingvogn       | 12          | 2          | 1           |            | 7          | 2          | 16          | 40          |
| Molo              | 9           | 1          | 2           | 2          | 19         | 4          | 13          | 50          |
| Lys/Lykter        | 24          | 9          | 13          |            | 6          | 1          | 12          | 65          |
| Skilt             | 23          | 8          | 10          | 7          | 18         | 9          | 10          | 85          |
| Kjørevei          | 28          | 1          | 10          | 5          | 6          | 13         | 31          | 94          |
| Porter            | 32          | 9          | 34          | 6          | 7          | 6          | 20          | 114         |
| Hytte             | 49          | 10         | 45          | 6          | 34         | 11         | 33          | 188         |
| Gelender/rekkverk | 90          | 18         | 54          | 3          | 12         | 5          | 56          | 238         |
| Flaggstang        | 97          | 14         | 62          | 10         | 24         | 18         | 55          | 280         |
| Uthus/naust       | 103         | 29         | 79          | 23         | 34         | 8          | 30          | 306         |
| Plen opparbeidet  | 88          | 22         | 68          | 5          | 36         | 24         | 90          | 333         |
| Platting          | 112         | 16         | 69          | 20         | 60         | 14         | 118         | 409         |
| Andre             | 172         | 22         | 228         | 7          | 20         | 9          | 77          | 535         |
| Gjerde            | 181         | 38         | 105         | 27         | 78         | 43         | 159         | 631         |
| Løse gjenstander  | 259         | 38         | 194         | 27         | 90         | 44         | 163         | 815         |
| Trapp/gangvei     | 276         | 29         | 205         | 22         | 75         | 29         | 182         | 819         |
| Brygge/stupebrett | 329         | 42         | 215         | 49         | 95         | 51         | 162         | 943         |
| <b>Totalt</b>     | <b>1857</b> | <b>308</b> | <b>1401</b> | <b>219</b> | <b>621</b> | <b>291</b> | <b>1228</b> | <b>5955</b> |

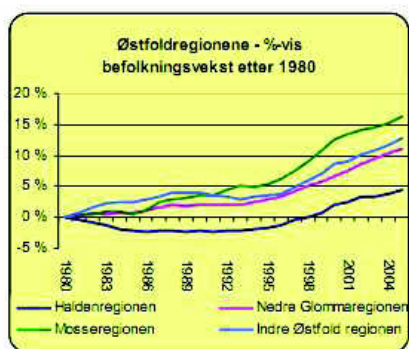
Tabell 3 Kartlagte ferdselshindringer i Østfold 2000 til 2002

Kilde: Vallner (2002)

## 4.2 Regionale og lokale økonomiske og demografiske trender og fremtidsanalyser

### 4.2.1 Demografi

Kommunene i Nedre Glomma-regionen talte tilsammen 129 882 innbyggere i 2010 (se Tabell 5). Av **Feil! Fant ikke referanseilden.** nedenfor fremkommer at befolkningsøkningen i regionen i perioden etter 1980 har vært relativt jevn for Nedre Glomma-regionen, og litt mer varierende for resten av fylket. Halden-regionen hadde eksempelvis i perioden fra 1980 til 1998 en klar nedgang i innbyggertall. Nedre Glomma har hatt en jevnt lav stigning frem til 1995 og deretter en større økning i befolkningsveksten fra 1995 til 2004.



Figur 10 befolkningsvekst etter 1980 i Østfold

Kilde: Hauger (2007)

Med hensyn til alderssammensetning viser Tabell 4 nedenfor at Østfoldbefolkningen stort sett er i tråd med landsgjennomsnittene. Over halvparten av befolkningen er i alderen 25-66 år. Ellers ses en noe høyere andel av personer over 67 år i Østfold enn i landet forøvrig.

|                     | Norge | Østfold |
|---------------------|-------|---------|
| Andel 0 åringer     | 1,2   | 1,1     |
| Andel 1-5 år        | 6,3   | 5,9     |
| Andel 6-15 år       | 13,4  | 13,2    |
| Andel 16-18 år      | 3,9   | 3,8     |
| Andel 19-24 år      | 7,1   | 6,6     |
| Andel 25-66 år      | 55,0  | 55,2    |
| Andel 67-79 år      | 8,4   | 9,4     |
| Andel 80 år og over | 4,7   | 4,8     |

Tabell 4 Alderssammensetning i prosent av befolkningen i 2006

Kilde: Hauger (2007)

Tabell 5 og Tabell 6 viser den stipulerte befolkningsveksten fordelt på fylke og kommune frem til 2030. Her ser man at befolkningsveksten i de to største fylkene, Oslo og Akershus forventes å være betydelig, fra ca 1,150 millioner i 2011 til 1,3 millioner i 2020 og 1,45 millioner i 2030. For Nedre Glomma er prognosen at det kommer en økning fra cirka 131 000 mennesker i 2011, til cirka 141 000 i 2020 og til over 154 000 innbyggere i 2030. Ovennevnte prognoser for befolkningsvekst vil gi økt behov for både boliger og fritidsboliger på hele Østlandet, inkludert Nedre Glomma-regionen.

Folkemengde, fremskrevet

6 Folkemengde per 1. januar, etter fylke og kommune. Registrert 2010. Framskrevet 2011-2030, alternativ M4MM

|             | 2010      | 2011      | 2013      | 2015      | 2020      | 2025      | 2030      |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Hele landet | 4 858 199 | 4 913 951 | 5 013 196 | 5 104 442 | 5 334 399 | 5 571 882 | 5 802 268 |
| 01 Østfold  | 271 642   | 274 409   | 279 464   | 284 346   | 297 030   | 310 422   | 323 721   |
| 02 Akershus | 536 499   | 545 575   | 562 178   | 577 701   | 616 071   | 654 764   | 692 314   |
| 03 Oslo     | 586 860   | 599 121   | 620 454   | 639 175   | 683 952   | 726 921   | 765 649   |
| 04 Hedmark  | 190 709   | 191 376   | 192 508   | 193 592   | 196 985   | 201 431   | 206 266   |
| 05 Oppland  | 185 216   | 185 819   | 186 743   | 187 569   | 190 172   | 193 685   | 197 632   |
| 06 Buskerud | 257 673   | 260 821   | 266 591   | 272 055   | 286 154   | 300 878   | 315 328   |

Tabell 5 Folkemengden fremskrevet 2011 til 2030

Kilde: SSB (2010)

Folkemengde, fremskrevet

6 Folkemengde per 1. januar, etter fylke og kommune. Registrert 2010. Framskrevet 2011-2030, alternativ M4MM

| Kommune          | 2010    | 2011    | 2013    | 2015    | 2020    | 2025    | 2030    |
|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 0101 Halden      | 28 776  | 29 071  | 29 594  | 30 053  | 31 265  | 32 550  | 33 851  |
| 0104 Moss        | 30 030  | 30 390  | 31 130  | 31 811  | 33 565  | 35 354  | 37 071  |
| 0105 Sarpsborg   | 53 159  | 53 668  | 53 623  | 54 535  | 56 950  | 59 500  | 62 043  |
| 0106 Fredrikstad | 73 638  | 74 356  | 75 699  | 77 020  | 80 450  | 84 076  | 87 702  |
| 0111 Høler       | 4 385   | 4 334   | 4 366   | 4 203   | 4 293   | 4 360   | 4 410   |
| 0213 Gål         | 28 023  | 28 336  | 28 883  | 29 369  | 30 587  | 31 891  | 33 178  |
| 0214 Ås          | 16 386  | 16 812  | 17 636  | 18 449  | 20 365  | 22 756  | 24 896  |
| 0215 Fring       | 14 622  | 14 890  | 15 263  | 15 621  | 16 529  | 17 424  | 18 278  |
| 0216 Hensjøen    | 17 348  | 17 589  | 18 040  | 18 446  | 19 453  | 20 484  | 21 478  |
| 0217 Oppeskiert  | 24 882  | 25 165  | 25 651  | 26 114  | 27 263  | 28 481  | 29 705  |
| 0219 Enean       | 111 213 | 112 756 | 115 283 | 117 421 | 122 670 | 128 221 | 134 029 |
| 0220 Aker        | 54 623  | 55 547  | 57 104  | 58 429  | 61 591  | 64 871  | 68 156  |
| 0208 Rælingen    | 15 591  | 15 815  | 16 215  | 16 599  | 17 538  | 18 405  | 19 191  |
| 0221 Evøy        | 18 176  | 18 353  | 18 702  | 19 021  | 19 828  | 20 624  | 21 394  |
| 0230 Larvik      | 32 738  | 33 151  | 33 937  | 34 676  | 36 475  | 38 237  | 39 843  |
| 0231 Skedsmo     | 47 723  | 48 849  | 51 036  | 53 188  | 58 664  | 64 134  | 69 401  |
| 0233 Nittedal    | 20 939  | 21 249  | 21 820  | 22 346  | 23 613  | 24 864  | 26 141  |
| 0234 Gjerdrum    | 5 821   | 5 969   | 6 220   | 6 472   | 7 056   | 7 617   | 8 145   |
| 0235 Ulmestad    | 29 088  | 29 954  | 31 674  | 33 356  | 37 442  | 41 386  | 45 152  |
| 0236 Nes         | 18 827  | 18 986  | 19 276  | 19 540  | 20 280  | 21 062  | 21 887  |
| 0237 Elstovik    | 20 689  | 21 059  | 21 753  | 22 437  | 24 129  | 25 726  | 27 148  |
| 0301 Oslo        | 586 860 | 599 121 | 620 454 | 639 175 | 683 952 | 726 921 | 765 649 |

Tabell 6 Folkemengden fremskrevet fordelt på kommune 2011 til 2030

Kilde: SSB (2010)



### 4.2.3 Privat økonomi

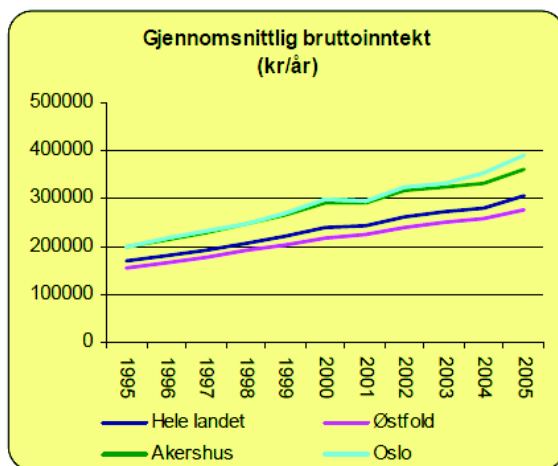
Inntektsnivået hos befolkningen varierer mellom kommunene i regionen (se Tabell 7 nedenfor). Inntektsnivået i Hvaler og Fredrikstad ligger nær gjennomsnittet for Østfold, mens befolkningen i Sarpsborg er blant de med lavest gjennomsnittsinntekt i fylket.

| <b>Inntekt, bankinnskudd og gjeld - gjennomsnitt for personer over 17 år - 2007 (kr)</b> |                      |                     |               |
|--|----------------------|---------------------|---------------|
|  | <b>Bruttoinntekt</b> | <b>Bankinnskudd</b> | <b>Gjeld</b>  |
| Rygge  | 325400               | 158400              | 529100        |
| Våler  | 310900               | 143000              | 529400        |
| Råde   | 310700               | 153200              | 445700        |
| Spydeberg  | 310200               | 174800              | 494200        |
| Aremark  | 309200               | 213600              | 434500        |
| Hobøl  | 307700               | 139400              | 471400        |
| Moss   | 305800               | 131700              | 496900        |
| Hvaler   | 304300               | 162600              | 455600        |
| Fredrikstad  | 292300               | 141000              | 430700        |
| Askim  | 291400               | 132900              | 429200        |
| Trøgstad   | 289800               | 173900              | 437500        |
| Skiptvet   | 289100               | 143800              | 434800        |
| Eidsberg   | 286000               | 184800              | 429300        |
| Rakkestad  | 282800               | 179100              | 450000        |
| Sarpsborg  | 282200               | 128800              | 414200        |
| Rømskog  | 280800               | 235900              | 256600        |
| Halden   | 277300               | 139100              | 415900        |
| Marker   | 272000               | 196700              | 385700        |
| <b>Hele landet</b>   | <b>322500</b>        | <b>169800</b>       | <b>485200</b> |

Tabell 7 Inntekt, bankinnskudd og gjeld i Østfold i 2007.

Kilde: Hauger (2007)

I figur 11 vises gjennomsnittlig brutto inntekt i perioden 1995-2005. Her ser man at Østfoldbefolkningen har et lavt inntektsnivå, sammenlignet med både Oslo og Akershus. Nivået ligger også under landsgjennomsnittet. Mens brutto inntekt i Oslo økte med ca kr 190.000 i løpet av perioden, og i Akershus med kr 150.000, økte gjennomsnittsinntekten i Østfold bare med kr.120.000 i samme periode. Landsgjennomsnittet økte for øvrig med 138.000 kr.



Figur 11 Gjennomsnittlig brutto inntekt 1995 til 2005

Kilde: Haug

**Feil! Fant ikke referanseilden.** som følger viser inntektsnivået etter skatt for enslige og par med og uten barn. Den mest kjøpesterke gruppene er par med barn. De fylkene med høyest inntekt for denne gruppen er Oslo og Akershus, som er fra kr. 630 400 til kr. 786 200 regnet i 2008 kroner. Dette er også høyere enn landsgjennomsnittet. Det gjenspeiler seg også i Figur 7, Figur 8 og Figur 9 som viser at det er i disse fylkene mange av fritidsboligeierne i Nedre Glomma bor. Det er også fra disse fylkene mye av den fremtidige veksten trolig vil komme. Den delen av gruppen som har barn over 18 år, er samtidig den gruppen med høyest inntekt, og den gruppen som bruker fritidsboligen mest, ifølge avsnittet om alder under punkt 3.1.7.

Tabell 8 Median inntekt etter skatt, fylke og husholdning 2008

Inntektsstatistikk for husholdninger. Geografisk fordeling

1 Median inntekt etter skatt, etter fylke og husholdningstyper<sup>1</sup>, 2008. Kroner

|             | Alla hushold under 30 år <sup>2</sup> | Aleneboende 30-44 år | Aleneboende 45-66 år | Aleneboende 67 år og barn under 18 år | Par <sup>2</sup> uten barn 30-44 år | Par <sup>2</sup> uten barn 45-66 år | Par <sup>2</sup> uten barn 67 år og eldre | Par <sup>2</sup> med barn 0-5 år | Par <sup>2</sup> med barn 6-17 år | Par <sup>2</sup> med barn 18 år og eldre | Mor/far med barn 0-5 år | Mor/far med barn 6-17 år | Mor/far med barn 18 år og eldre | Flerfamilie-husholdninger |         |         |
|-------------|---------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|----------------------------------|-----------------------------------|--|-------------------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------|---------|
| Hele landet | 392 100                               | 200 100              | 271 000              | 251 000                               | 186 200                             | 457 000                             | 562 200                                   | 540 000                          | 382 200                           | 600 700                                  | 670 200                 | 736 100                  | 292 800                         | 348 000                   | 424 600 | 601 800 |
| Østfold     | 378 000                               | 201 300              | 250 600              | 232 400                               | 180 900                             | 445 400                             | 527 400                                   | 504 600                          | 363 100                           | 568 200                                  | 622 400                 | 693 900                  | 287 200                         | 331 200                   | 415 500 | 578 000 |
| Akershus    | 468 100                               | 195 500              | 273 100              | 271 400                               | 212 900                             | 475 800                             | 592 800                                   | 593 900                          | 440 800                           | 660 200                                  | 737 800                 | 786 200                  | 308 400                         | 371 900                   | 450 000 | 633 400 |
| Oslo        | 340 100                               | 200 600              | 284 200              | 265 300                               | 237 400                             | 466 700                             | 609 900                                   | 614 900                          | 450 500                           | 630 400                                  | 709 400                 | 775 700                  | 294 800                         | 350 900                   | 424 800 | 550 100 |
| Hedmark     | 366 300                               | 191 500              | 250 700              | 231 700                               | 173 400                             | 437 100                             | 508 400                                   | 491 600                          | 354 800                           | 559 100                                  | 608 300                 | 678 500                  | 285 400                         | 332 400                   | 403 000 | 550 500 |
| Oppland     | 370 400                               | 189 100              | 251 900              | 234 900                               | 172 900                             | 434 400                             | 517 500                                   | 495 000                          | 349 500                           | 562 100                                  | 619 100                 | 688 000                  | 294 600                         | 334 200                   | 411 300 | 601 300 |
| Buskerud    | 399 600                               | 205 400              | 269 200              | 252 000                               | 184 400                             | 456 000                             | 552 200                                   | 536 100                          | 384 500                           | 595 100                                  | 660 900                 | 738 200                  | 290 500                         | 347 300                   | 429 400 | 599 500 |
| Vestfold    | 386 000                               | 189 200              | 255 100              | 242 100                               | 189 900                             | 445 100                             | 534 700                                   | 532 000                          | 384 000                           | 584 600                                  | 654 100                 | 732 400                  | 286 100                         | 341 700                   | 413 400 | 582 400 |
| Telemark    | 376 100                               | 195 000              | 258 300              | 240 300                               | 181 500                             | 435 300                             | 513 500                                   | 521 700                          | 365 300                           | 566 500                                  | 639 900                 | 706 500                  | 283 100                         | 334 200                   | 411 700 | 585 700 |
| Aust-Agder  | 398 500                               | 197 600              | 263 700              | 240 200                               | 182 300                             | 448 900                             | 529 300                                   | 513 500                          | 367 300                           | 564 500                                  | 631 300                 | 709 900                  | 286 900                         | 340 300                   | 417 300 | 598 900 |

Kilde: SSB.no (2010)

Boligprisene bestemmes av flere forhold blant annet beliggenhet, status, standard på boligen og etterspørsel. Det er store forskjeller i boligprisene innen fylket, men ut fra en gjennomsnittsbetraktning er de lave sammenlignet med både hovedstadsområdet og landsgjennomsnittet. Lave boligpriser i Østfold kan sees i sammenheng med lavt lønnsnivå, da dette begrenser hva folk har råd til. Dette gjenspeiles **Feil! Fant ikke referansekilden.**, som viser gjeldsbyrden pr beboer for hele fylke. Ser vi på kommune fra regionen, ser vi at inntekten pr kommune ligger mellom 9,4 prosent og 8,7 prosent lavere en landsgjennomsnittet. Det er tilnærmet det samme for gjelden. Dette har ikke noen direkte påvirkning på prisnivået på prisnivået på fritidsboliger i regionen, men kan påvirke det lokale eierskapet.

#### 4.2.4 Verdiskaping

Bruttonasjonalproduktet (BNP) viser verdien av alt som skapes/produseres i et land. BNP omfatter verdiskapingen i all markedsrettet næringsvirksomhet, samt offentlig forvaltning, ideelle organisasjoner og produksjon for eget bruk. BNP per innbygger brukes som et mål på velstandsnivået i et land.

**Feil! Fant ikke referansekilden.** viser det fylkesfordelte nasjonalregnskapet for 2003. Denne oversikten viser at Østfold kommer ganske dårlig ut når det gjelder BNP pr innbygger, men ganske bra pr sysselsatt. Det gjenspeiler at Østfold har flere pensjonister, uføre og arbeidsledige enn gjennomsnittsfylket i Norge.

Tabell 9 Fylkesfordelt nasjonalregnskap 2003

| Hovedtall for fylkesfordelt nasjonalregnskap per innbygger og per sysselsatt. 2003. Indeks: Hele landet ekskl. kontinentalsokkelen=100 |  |   |  |   |                              |                               |  |
|--|--|---|--|---|------------------------------|-------------------------------|--|
|  | Bruttonasjon<br>alprodukt<br>(BNP) per<br>innbygger.<br>Kroner | Bruttonasjon<br>alprodukt<br>(BNP) per<br>sysselsatt.<br>Kroner | Husholdnings<br>konsum per<br>innbygger.<br>Kroner | Disponibel<br>inntekt per<br>innbygger.<br>Kroner | BNP per<br>innbygg<br>Indeks | BNP per<br>syssels.<br>Indeks | Brutto-<br>investering i<br>fast<br>realkapital.<br>Andel av BNP |
| Hele landet  | 345 409  | 689 136   | 151 232  | 170 963   | 100                          | 100                           | 18   |
| Østfold  | 215 995  | 527 908   | 146 159  | 164 529   | 78                           | 95                            | 17   |
| Akershus   | 265 823  | 555 361   | 159 842  | 182 325   | 96                           | 100                           | 17   |
| Oslo/Akershus  | 391 399  | 599 160   | 171 250  | 196 116   | 141                          | 107                           | 14   |
| Oslo   | 508 832  | 623 170   | 181 918  | 209 013   | 183                          | 112                           | 13   |
| Hedmark  | 226 852  | 540 038   | 136 754  | 159 586   | 82                           | 97                            | 17   |
| Oppland  | 216 902  | 502 917   | 138 210  | 155 486   | 78                           | 90                            | 19   |
| Buskerud   | 242 017  | 560 113   | 149 234  | 171 404   | 87                           | 99                            | 16   |
| Vestfold   | 234 324  | 554 935   | 153 737  | 176 528   | 84                           | 99                            | 17   |
| Telemark   | 219 604  | 532 146   | 138 730  | 159 751   | 79                           | 95                            | 16   |
| Aust-Agder   | 210 680  | 530 732   | 142 815  | 162 598   | 76                           | 95                            | 19   |
| Vest-Agder   | 240 176  | 551 006   | 152 665  | 167 776   | 86                           | 99                            | 19   |
| Rogaland   | 302 160  | 599 569   | 156 841  | 171 888   | 109                          | 107                           | 22   |
| Hordaland  | 284 722  | 573 530   | 153 792  | 169 365   | 102                          | 103                           | 18   |
| Sogn og Fjordane   | 236 722  | 494 893   | 143 716  | 152 948   | 85                           | 89                            | 20   |
| Møre og Romsdal  | 253 789  | 561 412   | 149 640  | 165 224   | 91                           | 101                           | 24   |
| Sør-Trendelag  | 267 755  | 541 600   | 139 765  | 160 762   | 96                           | 97                            | 17   |
| Nord-Trendelag   | 203 237  | 480 074   | 130 921  | 144 933   | 73                           | 86                            | 19   |
| Nordland   | 222 461  | 502 612   | 130 782  | 153 060   | 80                           | 90                            | 18   |
| Troms  | 231 774  | 466 724   | 138 424  | 158 699   | 83                           | 84                            | 22   |
| Finmark  | 201 480  | 447 909   | 141 816  | 158 953   | 72                           | 80                            | 53   |

Kilde: Hauger (2007)

#### 4.2.5 Indikatorer på fremtidig etterspørsel

I fjor var det 38 000 som hadde ønske om en fritidsbolig ved sjøen (referanse), Det finnes ikke tilgjengelige opplysninger om hvor mange av disse som spesifikt ønsket seg fritidsbolig i Nedre Glomma-regionen. En indikator på fremtidig etterspørsel i markedet er den høye prisveksten på fritidsboliger på blant annet Hvaler. I tillegg viser tall fra EFFs årsrapport, ”Hytter ved sjøen” 2010, at de 3 kommunene i Nedre Glomma-regionen var blant de områdene som omsatte flest fritidsboliger i 2010 (referanse?). Sammen med Kragerø, Tjøme, Lillesand og Risør er kommunene i Nedre Glomma blant landets dyreste hyttekommuner (Oftstad Vik 2010).

Tilbudet blir styrt av etterspørselen og etterspørselen etter fritidsbolig vil øke i takt med befolkningsveksten.. Styrende organer fra øverste nivå med Storting og regjering til kommunale politikere vil imidlertid legge sterke føringer for mulighetene for fremtidig fritidsboligutbygging gjennom eksempelvis lovreguleringer, Kystsoneplaner, Fylkesplaner, Reguleringsplaner og lignende. En viktig føring for Nedre Glomma-regionen fremover er retningslinjene for soneinndeling av kystområdene som Stortinget vedtok 25. mars 2011. Planretningslinjene er omtalt på regjeringens nettside på følgende måte:

*Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011, jfr. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 6-2 Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-*

*metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jfr. forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 (plan- og bygningsloven). Det skal gjennomføres en sterkere geografisk differensiering, der vernet gjøres strengest i sentrale områder der presset på arealene er stor (www.regjeringen.no).*

Kommunene i kystområdene er nå kategorisert i tre ulike soner: sterkt presset, presset og mindre pressede områder. Nedre Glomma regionen, som er del av områdene rundt Oslofjorden, ble klassifisert som et sterkt presset kystområde. Dette betyr at strandsonen i regionen vil være blant de områdene som er under sterkest vern mot fremtidig utbygging. De kommunene som er definert som mest pressede sonene, hører til fylkene Østfold, Oslo, Akershus, Buskerud, Vestfold og Telemark (Miljøverndepartementet 2011). For beskrivelse og informasjon om de to andre sonene, se vedlegg 3.

Fremtidige tilbud vil også være avhengig av hva folk er opptatt av i utvidet forstand. Slik det er i dag har gjennomsnittsnordmannen god økonomi og mange valgmuligheter, men liten tid. I flere år har man brukt argumentet "tidsklemma" når man ikke rekker alt i det daglig med barn, hus, bil og båt og så videre. Dette har gjort oss mer bevisst på bruk av tiden. Dette fokuset vil trolig føre til at avstanden til fritidsboligen fortsetter å være vesentlig for bruken i fremtiden, og også behovet for ro og miljøskifte fra en altfor travel hverdag. Noe som støtter denne påstanden er en artikkel fra Dagens Næringsliv den 29. april 2011 hvor man omtaler den kraftige nedgangen i salg av fritidsboliger til rike Østlendinger i Agder-fylkene. Dette kan være en trend som henger sammen med tidsklemma. Av de tjue seks tinglyste solgte hyttene til over 10 millioner kroner lå tolv stykker i Vestfold, fem i Akershus, to i Østfold og fire i Kragerø. Langt de fleste hyttene lå altså i relativ kort avstand fra Oslo. I samme artikkel uttaler en profilert eiendomsmeidler i Oslo:

*"For å lykkes krever det at man bruker mye tid på jobben. Og da må man ha hytte med kort reiseavstand." "Time bankrupt" er mitt nye favorittuttrykk om dagens samfunn. For å tjene gode penger kreves det at man er tilstede og bruker tid på jobben. I tillegg er det vanlig at det er 2 karrierer å ta hensyn til i familien. Ofte må man kunne reise til jobbmøter på kort varsel. Da blir det ikke lett hvis man bor og jobber i Oslo og har hytte utenfor Kristiansand"*

Miguel Sørholt, til Dagens Næringsliv 29. april 2011

Nå har vi hatt flere tiår med fokus på flotte hytter i fjellet og flotte kysthytter på Sørlandet. Nå er tid igjen satt på agendaen, og siden de rike ofte er trendsettere, blir kort reisevei til

fritidsboligen trolig bare viktigere og viktigere for fritidsboligmarkedet generelt. Dette vil gi økt press på markedet også i Østfold. Ifølge Gustav Sædberg i meglerhuset Sædberg er en av faktorene til det nye brukermønstret av fritidsboliger sammenheng med den godt utviklede dataverden, som gir deg muligheten til å jobbe like godt fra fritidsboligen, som hjemmefra (referanse). Dette gjør at man kan flytte ut i fritidsboligen i lengre perioder og kjøre inn på arbeid når det trengs (Krogsrud 2011) .

**Feil! Fant ikke referanseilden.** viser den prosentvise fordelingen av hvilket prissegment solgte fritidsboliger tilhører. Jeg har inkludert tallene for Halden for å vise forskjellen mellom Nedre Glomma og Halden-regionen. Det er klare forskjeller mellom de to regionene; mens Halden har flest omsatte fritidsboliger i prisklassen under kr. 1.000.000, har Fredrikstad og Sarpsborg sitt tyngdepunkt i prisklassen mellom kr. 1.000.000-2.000.000, og Hvaler i prisklassen kr. 2.000.000-3.000.000. Prisnivået kan se ut til å ha en sammenheng med tilgjengelighet og nærheten til Oslofjorden.

Tabell 10 Prosent av solgte fritidsboliger i ulike prissegment i Nedre Glomma og Halden regionen i perioden 2007 til 2009

| Kommunenr | Kommune     | < 1000 | 1001-2000 | 2001-3000 | 3001-4000 | > 4000 | Snittpris 07-09 |
|-----------|-------------|--------|-----------|-----------|-----------|--------|-----------------|
| 101       | HALDEN      | 45 %   | 34 %      | 20 %      | 0 %       | 1 %    | 1 352 324       |
| 105       | SARPSBORG   | 26 %   | 43 %      | 18 %      | 7 %       | 6 %    | 2 005 287       |
| 106       | FREDRIKSTAD | 8 %    | 45 %      | 25 %      | 9 %       | 14 %   | 2 539 515       |
| 111       | HVALER      | 6 %    | 26 %      | 33 %      | 13 %      | 21 %   | 3 102 976       |

Kilde: Eiendomsverdi (2010)

### 4.3 Eksisterende og foreslåtte utbygginger i området, eller i konkurrerende områder.

Som nevnt i presentasjonen av markedsanalyse for fritidsboligutvikling, er det ut fra konkurransehensyn viktig å kjenne til andre aktuelle planlagte og igangsatte utbygginger i området. Det kan også være betydningsfullt å kjenne til sentrale erfaringer fra tidligere fritidsboligprosjekter, både de vellykkede og de mindre vellykkede. Det kan også være aktuelt å innhente informasjon om relevante prosjekter fra andre steder utenfor regionen, til inspirasjon.

Hvaler har hatt byggestopp for nye hytter siden 1976. Det har heller ikke vært noen gjennomført store utbyggingsprosjekter i Fredrikstad eller Sarpsborg på lang tid. Nedenfor presenteres derfor noen utdrag fra artikler i Fredrikstad Blad, som illustrerer områder som muligvis blir aktuelle for utviklingsprosjekter i fremtiden.

#### **Utdrag fra Fredrikstad Blad, 28.09.2010:**

*”Da Teknisk utvalg skulle diskutere salg av kommunale eiendommer den 28.09.2010 ble det lagt frem forslag om å utrede salg av to større tomter som allerede er regulert for bygging av fritidsbolig. Det er 130 dekar på Kråkerøy og 60 dekar på Slevik. Det ble flertall for utredning for salg” (Holøien 2010)*

#### **Utdrag fra Fredrikstad blad, 04.03.2010**

*”Nå kan det bli åpnet for et 100 -200 nye hytter på Hvaler. Og hyttene kan bli større. Hvaler kommune har hatt byggestopp for nye hytter siden 1976. Men nå kan det bli annerledes, ifølge debatten om den nye kommuneplanen i kommunestyret i går. Høyre og Fremskrittspartiet ønsker å bygge 150–200 fritidsboliger. I tillegg har finnes det 150 til 300 tomter som ligger brakk. Det foreligger også planer om utbygging på Stokken, Dybedalsåsen ned mot vannet, og hotellprosjekt på Sand” (Tinklund 2010).*

#### **Fredrikstadblad, 24.06.2010:**

*”Utbyggingen på stokken stoppet i kommunestyret” (Johansen 2010)*

#### **4.3.1 Nåværende prosjekter**

Eksempelet fra Røsneskilen, som ligger på grensen til Sarpsborg, er et relevant fritidsboligprosjekt i nabokommunen Halden. Deretter kommer det noen eksempler fra områder i nærheten av Strømstad i Sverige.

##### ***Røsneskilen***

Røsneskilen hadde byggestart i 2010 og det skal selges 76 fritidsboligtomter med mulighet for selv å velge hytte ut fra et gitt antall modeller. Hyttene skal fordeles på et område på 240 mål. Området er regulert for fritidsboliger og ligger med nærhet til Hvaler-skjærgården. Kjøretid fra Oslo er ca 1 time. Fra Fredrikstad og svenskegrensen er kjøretiden henholdsvis 20 og 10 minutter. Området ligger sentralt mot sjøen, med kort vei til badestrender, bortgjemte vik og idyllisk natur. Det skal bygges egen marina med strøm, vann, lekeplass, grillplass og bryggeanlegg med 90 båtplasser tilgjengelig. Som Figur 12 viser ligger deler av området på en høyde plassert et stykke fra kysten (Røsneskilen 2011).



Figur 12 Kart og illustrasjon av Røneskilen

Kilde: Røneskilen (2010)

### ***I Sverige ved Strømstad***

Det svenske markedet ved grensen er i direkte konkurranse med Nedre Glomma-regionen og er naturlig å ta med som en del av markedet. Med en kjøretid på kun 1 time og 40 min fra Oslo, er ikke forskjellen i tid vesentlig. I tillegg har man lavere dagligvarepriser i Sverige.

Figur 13 Eksempler fra en utbygger på større utbygninger i Sverige ved Strømstad området og omegn i Sverige. Den største utbyggeren i området ved grensen er et norsk firma som heter Planbo og begge prosjektene som vil beskrives i det følgende er hentet derfra.

| Søkeresultater                       |               |              |         |         |           |           |
|--------------------------------------|---------------|--------------|---------|---------|-----------|-----------|
| Prosjekt                             | Sted          | Eieform      | Kvm fra | Kvm til | Pris fra  | Pris til  |
| <a href="#">Ödby-Ö</a>               | Hunnebostrand | Selveier     | 135     | 135     | 4.250.000 | 4.250.000 |
| <a href="#">Hällekind</a>            | Strømstad     | Selveier     | 40      | 102     | 1.890.000 | 5.190.000 |
| <a href="#">Koster Panorama</a>      | Strømstad     | Boligselskap | 46      | 75      | 2.051.000 | 2.951.000 |
| <a href="#">Nøtholmen</a>            | Strømstad     | Boligselskap | 65      | 73      | 2.381.000 | 2.381.000 |
| <a href="#">Skäret i Hamburgsund</a> | Hamburgsund   | Selveier     | 90      | 120     | 5.700.000 | 7.400.000 |

Figur 13 Eksempler fra en utbygger på større utbygninger i Sverige ved Strømstad

Kilde: Planbo (2010)

### ***Nøtholmen i Strømstad***

Innrammet i den svenske skjærgårdens ligger Nøtholmen Resort, et nybygget kompleks av fritidsleiligheter. Prosjektet har tydelig vektlagt nærhet til et uttall av moderne fasiliteter i kombinasjon med å være tett på skjærgårdsnaturen. Gangavstanden til Strømstad sentrum er 15 min.. Ferge eller egen båt tar deg enkelt rundt på øyene i skjærgården utenfor byen. Det er



en flott golfbane rett ved hotellet. Det er 2-3 minutters gange til brygger, svaberg og fine fiskemuligheter. Parkering i eget parkeringshus. Fritidsleilighetene er tilknyttet et flott Spahotell med alle fasiliteter som åpnet mars 2007.



Bilde 3 Viser leilighetene på Nøtholmen spa og resort

Kilde: Planbo (2010)

### ***Skäret i Hamburgsund***

På Skäret i Hamburgsund skal det bygges skjærgårdshus på 90 - 120 kvm. Alle tomtene har sydvestlig beliggenhet, sol fra morgen til kveld og egen båt plass. Alle hus er individuelt arkitekttegnet, og med mulighet for individuelle løsninger.



Figur 14 Illustrasjon av hvordan det vil se ut på Skäret når det er bygget

Kilde: Planbo (2010)

### **4.3.2 Prosjekter som ikke har lykket eller er på vent i Nedre Glomma-regionen**

For å vise noen av de utfordringen man har i Nedre Glomma regionen vil jeg nå ta for meg to prosjekter som ikke har gått som planlagt, og som derfor ennå ikke er igangsatt. Begge prosjektene er i Fredrikstad kommune. Det ene prosjektet er bygging av 40 utleiehytter i Husebybukta på Hankø, hvor prosessen med å få byggetillatelse har pågått i mange år. Prosjekt nummer to er et prosjekt på Bevø, hvor planen har vært å bygge 400 til 1000 fritidsboliger på Bevø halvøya på baksiden av Bevø camping.

#### ***Utbygging i Husebybukta på Hankø***

Hankø fjordhotell sendte opprinnelig inn en rammesøknad basert på at eierskapet til hyttene skulle ligge i et aksjeselskap, Hankø utvikling. Aksjene skulle tilbys private aksjonærer, og som vederlag for aksjeinnskuddet skulle aksjonærene få en eksklusiv bruksrett til en bestemt hytte i perioder på maksimalt 4 sammenhengende uker fra 1. april til 30. september. Dette ble nærmere beskrevet i opprinnelig rammesøknad, i media og på prospekt. Det ble gjort flere fremstøtt fra fritidsbolignaboer og lokalbefolkning for å få stoppet utbyggingen, men det som tilslutt stoppet prosessen var at prosjektets rammesøknad var i strid med formålet i reguleringsplanen. Det at den planlagte bruken skulle gi aksjeeierne en eksklusiv rett, gjorde forskjellen mellom en utleiehytte og en ordinær fritidsbolig for liten. Tillatelse til slik bruk ville derfor forutsatt en reguleringsendring

*Turist/hotellanlegg tillatt bruk av utleie er et gyldig reguleringsformål, som i henhold til gjeldende rett skal benyttes når det er ment å åpne for bebyggelse med en annen faktisk bruk enn fritidsbebyggelse. Sistnevnte reguleringsformål skal benyttes der det er ment å åpne for bygging av ordinære privateide hytter. Vi viser blant annet til MD`s planveileder (2006) punkt 05.03.04, og til MD`s uttalelse i sak 05/3844 av 13.10.05 (Uttalelse fra Fylkemannen i Østfold 2010).*

Etter dette har Hankø utvikling trukket den opprinnelige finansieringsplanen som var vedlagt rammesøknaden. Deretter har det vært mye skriverier i media og mange spekulasjoner om prosjektet, men den 3.februar 2011 fikk de igangsettelsestillatelse etter et flertall i planutvalget i Fredrikstad kommune (Tindlund 2011).



Bilde 4 Husebybukta på Hankø hvor det skal bygges utleie hytter

Kilde: Tindlund (2011)

### ***Utbyggingen på Bevø halvøya***

Fredrikstad kommune og eier av Thorsø Herregård ble enig om at Thorsø herregård skulle få skille ut en eiendom på 965 daa for å sikre midler til byggmessig vedlikehold av herregården. Forutsetningen for fradelingen var at hele Thorsø herregård skulle reguleres for å sikre natur og landskap, friluftsliv og jord/skogbruksinteressene i området. Det ble innledningsvis i forhandlingene laget en enkel skisse over det fradelte området som viste et mindre hytteområde, adkomstveier, parkering og småbåthavn. Det fradelte området ble lagt innunder selskapet Bevø Bukta AS, for å få med seg seg investorer med kompetanse på å utvikle området videre. Det ble igangsatt regulering for å frigi området for fritidsbebyggelse. Den opprinnelige skissen viste seg ikke å være økonomisk lønnsom, og Bevø Bukta AS ønsket derfor å utvide planen. De så for seg Bevø Bukta som en fritidsby med en tett småhusbebyggelse langs smale gater, med inspirasjon fra småstedene langs norske- og svenskekysten. Bebyggelsen var tenkt lokalisert utenfor 100-metersbeltet, men med god tilgjengelighet til strandsonen og de flotte områdene. Det var ønske om å bygge ut båthavn og brygge som en naturlig del av prospektet. Bevø Bukta AS ønsket å komme med i det nye planforslaget til kystsoneplanen og deretter bli en del av kystsoneplanen for Fredrikstad. Området kom med i den nye Kystsoneplanen, men kystsoneplanen ble ikke godkjent av Fylkesmann. Nedenfor er et utdrag av svarbrevet fra fylkesmann:

*Vi erfarer at planforslaget legger opp til økt byggeaktivitet i form av utvidelser av småbåthavner, økte arealrammer for hytter i 100m-beltet og tilrettelegging for*

*utbygging av veier og annen infrastruktur. Planen er ut fra dette i strid med de nasjonale hensyn for strandsonen som fremkommer av Miljøverndepartementets retningslinjer og rundskriv, og heller ikke i tråd med den nye plandelen i plan- og bygningsloven - som ytterligere understreker byggeforbudet og et planmessig vern av strandsonen og 100m-beltet. Vi kan ikke se at Fredrikstads forslag til kystzoneplan er i samsvar med innholdet i de overordnede plandokumenter, rikspolitiske retningslinjer eller kystzoneplanen for Østfold fylke. Plandokumentet uttrykker etter vår oppfatning en vesentlig liberalisering av strandsonepolitikken i kommunen og vil i den foreliggende form utløse innsigelse fra Fylkesmannens miljøvernnavdeling (Fylkesmann i Østfold 2010).*

Denne saken medførte at Fredrikstad kommune måtte lage en ny Kystzoneplan hvor alle forslag som var i direkte strid med overnevnte retningslinjer måtte tas ut av planen. Følgende forklaring og tiltak ble beskrevet i høringsforslag Kommunedelplan for kystsonen 2011 – 2023 vedrørende utbygging på Bevø:

*Detaljplan. Tiltaket antas å utløse full konsekvensutredning. Tiltaket må etableres med adkomst fra nåværende vei. Tiltaket vises som 'fritidsbebyggelse - ny'. Det vises Hensynssone c) Friluftsliv for hele området. Bevø -uspesifisert byggeomr. i Arealdel 2007. Arealreduksjon : Arealet som er vist i arealdelen 2007 som uspesifisert byggeområde tas ut av planen.*

Kilde: Høringsforslag Kommunedelplan for kystsonen 2011 - 2023  
Fredrikstad 20.januar 2011

Plan- og bygningsloven § 11-8, Hensynssone c) betyr:

*Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse (Pbl 2010:19).*

Bevø bukts planlagte utbygging ville altså ha kommet direkte i konflikt med Plan og bygningsloven. Hvis de nå skulle ha fått lov til å bygge ut, ville de fått en utfordring i forhold til bygging av bryggeanlegg. Figur 15 viser kart over Bevø halvøya og forekomster av ålegress. Tomten går ned til vannet i det område som er avmerket med gult, hvor det er store områder med ålegress. Det er i dette området det vil være naturlig å plassere bryggeanlegg. Det finnes et eksempel på en utredning av dette på side 28, og Kart 6 viser en Ålegress utredning. I tillegg

finnes det mer informasjon om Ålegress i vedlegg 3. Eksempelet med Bevø Bukt viser viktigheten av å sette seg godt inn i reguleringsbestemmelser og generelt lovverk før man setter i gang en prosjektplanlegging.



Figur 15 Temakart 9 biologisk mangfold i sjø, Ålegress er markert med rødt

Kilde: Fredrikstad kommune (2010)

#### **4.4 Hvilke muligheter finnes det for å utvikle fritidsboliger Nedre Glomma regionen og hvilke faktorer kan brukes?**

##### **4.4.1 Fylkesplaner**

Her vil det bli en kort innføring i fremtidsfaktorer som fylket er opptatt av og deres planer frem mot 2050. Deretter kommer det en del som gjelder spesielt for Nedre Glomma-regionen.

##### ***Østfold fylke mot 2050***

Klimaperspektivet er et av hovedfokusene i fylkesplanen. Norge har forpliktet seg til å bli karbonnøytralt innen 2050 og 50 % av utslippsreduksjonene skal tas lokalt i henhold til prinsippene i de nasjonale vedtakene. Det betyr at Østfolds må halvere sine klimagassutslipp i forhold til 1990. Utslippene av klimagasser i Østfold har økt med ca 8 % fra 1991 til 2006. Økningen kommer for det meste fra transportnæringen. Fylket har en arealkrevende bosettings- og arbeidsmønster, som har gitt en kraftig økning i bilbruken. Derfor er en utvikling mot et mer areal- og transporteffektivt samfunn med høy arealutnyttelse ved hjelp av fortetting og transformasjon, den riktige veien å gå. Viktige miljøtiltak er økt satsing på kollektivtrafikk, utbygging av fjernvarme, lokale energiløsninger, utnyttelse av biogass og energi fra avfall og gjødsel, økt gjenvinning osv. Østfold har høyt utbyggingspress for bolig, næringsformål, fritidsbruk og transport. Det fører lett til konflikter i forhold til matproduksjon

og biologisk mangfold når arealer skal omdisponere. Østfold forvalter en stor del av landets matkornarealer og har et særlig ansvar for å ta vare på dyrket mark. Nødvendig vern av verdifulle arealer og bedre arealutnyttelse krever grundigere arealplanlegging, hvor utfordringene må ses både med lokale og regionale perspektiver. Det meste av energiforbruket til husholdning, næringsbygg og industri er basert på elektrisk kraft. Utfordringen blir da å få redusere energiforbruket, og å erstatte med fornybar energi basert på bioenergi og fjernvarme. Kommunene kan bidra til å redusere Norges utslipp av klimagasser, både i egen drift, gjennom arealplanlegging, tilrettelegging for befolkningen, og ved å stimulere andre aktører til å redusere sine utslipp. Det er etablert et eget klimanettverk for kommunene i Østfold for utarbeidelse av kommunale energi- og klimaplaner (Østfold fylkeskommune 2009).

### ***Nedre Glomma regionen mot 2050***

Fram til 2050 vil Nedre Glomma etter befolkningsprognosene få minst 50 000 nye innbyggere, hvorav de fleste vil bosette seg i eksisterende tettsteder. For at målet om en flerkjernet utvikling av Osloregionen skal bli en realitet, må Nedre Glomma utvikles videre som en storby. Dette krever en strategisk satsing på utvikling av Nedre Glomma, hvor befolkningsøkning, effektiv arealbruk og infrastruktur er sentrale virkemidler. Ved å lykkes med en slik utvikling kan Nedre Glomma bli en motor for utviklingen i Østfold, som kan bidra til at pendlingsstrømmene mellom Indre Østfold, Mossregionen og Oslo, kan gå mot Nedre Glomma. Kan man få til en slik utvikling vil det være et enda større grunnlag for en endring, hvor for eksempel jernbanens østre og vestre linje knyttes sammen i Sarpsborg med persontrafikk. Dette vil kunne gi Indre og Ytre Østfold sterkere bindinger og utnyttelse av ressursene i fylket. Ved å transformere de gamle industriområdene i regionen, vil man oppnå en mer helhetlig og effektiv arealutnyttelse. Her har regionen et stort potensial (Østfold fylkeskommune 2009).

## **4.4.2 Klimapolitikk**

### **Norsk klimapolitikk**

Regjeringen (2007) mener en sterkere differensiering i samferdselspolitikken mellom byer og landområder er nødvendig for å stimulere til tiltak for mindre bilbruk og endret transportmiddelfordeling. I byer må forholdene legges bedre til rette for at folk kan reise kollektivt, gå eller sykle. Dette må kombineres med restriktive tiltak overfor privatbilbruken som parkeringspolitikk og vegprising. SINTEF-rapport nr. 50 fra 2007 underbygger tidligere forskning og viser at utbygging av større veikapasitet i sentrale områder raskt spises opp av økt trafikkvekst. Her må hovedstrategien være å regulere trafikkveksten. Investeringer i

mellomstore stamveger som binder landsdeler sammen slik at det blir færre svinger og kraftige stigninger bidrar derimot til reduserte utslipp fordi kjøremønsteret blir mer miljøvennlig, også fordi veiutbedringene i liten grad skaper ny trafikk. Derfor vil regjeringen vurdere å gi økt prioritet til veitiltak som gir positive klimaeffekter (Regjeringen 2007).

#### **4.4.3 Nedre Glomma-regionen, en del av Framtidens byer**

Framtidens byer er et samarbeidsprogram mellom 13 byer, næringslivet og staten om miljøvennlig byutvikling. Figur 16 medlemmene i Framtidens byer. Hensikten med samarbeidet er å utvikle de største byene til byer med lavest mulig klimagassutslipp og godt bymiljø som vil gjøre byen bedre å bo i. Sarpsborg og Fredrikstad kommune er med i samarbeidet. De 13 største byene og deres forsteder har om lag halvparten av landets befolkning og en betydelig del av utslippene knyttet til produksjon og forbruk. Hvis disse byene kan kutte dramatisk i sine klimautslipp, vil det være et betydelig skritt på veien for å nå Norges klimamålsetting. Samarbeidet er inngått fordi mange av grepene hver enkelt by kan gjøre, er avhengig av et tett samarbeid med stat, næringsliv og andre byer og aktører. Framtidens byer skal legge til rette for dette og sørge for at samarbeidspartnerne kan lære av hverandre. De skal samarbeide om arealbruk og transport, energi i bygg, forbruk og avfall, og klimatilpasning (regjeringen 2010).

Et viktig grep for å utvikle ”Framtidens byer” i Nedre Glomma-regionen er å videreutvikle en samlet areal- og transportplanlegging, der også andre tiltak i forhold til å utvikle klima- og miljøvennlige byer inngår. Nedre Glomma har god tilknytning til transportmidler da E6 porten til EU går igjennom Sarpsborg, jernbanen går igjennom både Fredrikstad og Sarpsborg, og begge disse byene har godt utbygde havner. Regionen har imidlertid også utfordringer knyttet til det lokale veinettet, som trenger et kraftig løft og eventuelle nye kollektive løsninger som kan binde disse sammen. En løsning kan være å benytte seg av Glomma- og Hvalerskjærgården til miljøvennlig ferge drift innen regionen. I Fredrikstad har dette vært diskutert som en mulighet for trafikkavlastning i byen.

Foreløpig er det ikke satt i gang noen Framtidens byer prosjekter i Nedre Glomma-regionen, men det er store utviklingsplaner på området for tidligere Fredrikstad Mekaniske Værste og i Sarpsborg, i kjølevannet av det nye Sykehuset på Kalnes, som kan gi slike muligheter (Østfold fylkeskommune 2009).

Figur 16 medlemmene i Framtidens byer



Kilde: Regjeringen 2009)

### ***Karbon nøytrale fritidsboliger?***

Da jeg ønsker å synliggjøre at det mye av tankene om fremtidig miljøvennlig bolig og livsstil, kan overføres rett til fremtidig fritidsboligutbygging, har jeg tatt med meg et utdrag fra Brøset bydelsprosjekt i Trondheim. Det har blitt et økt fokus på miljøet i samfunnet vårt og det største fokuset er på energisparing og reduksjon a CO2. Offentlige organer som Enova gir støtte til bygging av passivhus og passive næringsbygg. Fritidsboliger er blitt en meget energikrevende sektor, spesielt etter de store utbyggingene i fjellet med store hytter med varmekabler eller vannbåren varme, som står på hele vinteren. Det man trenger er en ny hyttestandard, som kan havne under samme utviklingsdefinisjon, som for eksempel passivhus.

### ***Karbon nøytralbydel i Trondheim***

Bydelprosjektet Brøset i Trondheim er et fremtidsprosjekt. Som en av de 13 byene i Fremtidensbyer, har Trondheim by bestemt seg for å bli den første i Norge som utvikler en klimanøytral bydel. Bydelen Brøset skal lære oss å bygge byer som stopper den globale oppvarmingen. Visjonen er å bygge en ny bydel med inntil 5 000 innbyggere der det faller naturlig å leve klimavennlig. Målet er at hver enkelt skal forårsake maksimum 3 tonn CO2-utslipp per år, mot det vanlige i dag, som er 8 til 11 tonn. Det betyr en reduksjon i utslippene på 60-90 prosent av dagens nivå. Ved utviklingen av Brøset bydel har man satt sammen ulike team av forskere, arkitekter og kommunens kvinner og menn som sammen skal utarbeide forslag til karbonnøytrale lokalsamfunn.





Figur 17 Flyfoto av Brøset i dag

Kilde: Trondheim kommune (2011)

Når det gjelder antall boenheter varierer forslagene fra 1200 boliger inne på området (Team Code arkitektur løsning) til Team COWI som foreslår å ha hele 2780 boliger. Eksempler på konkrete innspill som har kommet er:

Et av innspillene er hytteabonnement for Brøset beboerne, hvor tanken er å bygge en del hytter ved sjøen med tilgang til båthavn, som man kan bruke etter tur. Et annet er et CO<sub>2</sub>-tårn som viser hvor mye innbyggerne slipper ut. Andre foreslår å redusere bilparken ved kun å ha parkerings mulighetene for hver tredje boenhet (direkte stimulans til bruke av miljøvennlig transportmidler), men i tillegg ha en utleiepool for el-biler. Noen vil bygge boliger uten kjøkken for å få folk til å spise sammen på restaurant i området, som vil gi økt fellesskapsfølelse og redusert energiforbruk.



Figur 18 Illustrasjon fra team Asplan Viak til Brøset bydel  
Kilde: (Asplan Viak 2011)



Figur 19 Illustrasjon fra team COWI for Brøset bydel

Kilde: (Placebo Effects 2011)

Felles for alle teamene er fokuset på et sterkt sosialt fellesskap for å realisere den grønne byen. De ønsker at folk skal bo tett, og i større grad dele framfor å eie selv. De ønsker å redusere bruken av bil og få p-plasser, men ha deleordninger. De ønsker alle en utprøving av ny teknologi for å skaffe energi og spare energi (noe som er i klar tråd med visjonen til Framtidens byer). De ønsker også å tilrettelegge for butikker og tjenester inne i selve bydelen. Enkel tilgang til grøntområder for aktiviteter og rekreasjon i området vil redusere forbruk og transport, som er store kilder til CO<sub>2</sub>-utslipp. De er alle opptatt av at veien til en klimanøytral bydel ikke bare kan skje ved smarte oppfinnelser, men det må også inspireres til en annerledes livsstil (Trondheim kommune 2011).

## 5 Oppsummering og svar på problemstillinger

### 5.1 Hva kjennetegner tilbudet av fritidsboliger i Nedre Glomma- regionen i dag?

Lite nybygging, slik at tilbudet er begrenset. Det vil si at de fleste omsatte fritidsboligene er av eldre dato. De fleste fritidsboligene i Nedre Glomma regionen er bygget før Strandloven kom i 1965. Strandloven er en av årsakene til den lave utbyggingen i regionen. Prisnivået er mer differensiert mellom de 3 kommune i regionen. Hvaler har klart størst prisnivå på sine fritidsboliger med en pris på over 4 million for hver femte solgte. Snitten prisen solgt fritidsboliger på Hvaler er hel 1 million

høyere enn Sarpsborg. Dette kan noe sammenheng med at flertallet av fritidsboligeierne på Hvaler bor i Oslo eller Akershus. De fleste fritidsboligeierne i Sarpsborg er fra Sarpsborg. Dette

## 5.2 Hvordan er etterspørselen etter fritidsboliger i Nedre Glomma- regionen?

Kommunene i Nedre Glomma regionen regnes for å være blant Norges dyreste fritidsbolig kommuner. Den største andelen av hytteeierne er fra Oslo og Akershus, som er svært kjøpekraftigmarked og i kort avstand fra regionen. Den nye E6en gjennom Østfold, gjør nok sitt til at etterspørselen stiger. Etterspørselen øker ytterligere på grunn av den korte avstanden til Oslo og Akershus, da dette er en trend at av mangel på tid ønsker folk kort vei til fritidsboligen, noe som styrker Nedre Glomma regionens attraktivitet for markedet Oslo og omegne. Etterspørselen i Nedre Glomma regionen vil kunne karakterisere som stigende.

## 5.3 Hva vil påvirke tilbudet og etterspørselen fremover?

Prognosene peker i retning av kraftig vekst i hovedstads område og andre befolkningskonsentrasjoner. Det vil helt klart øke behov for fritidsboliger i Nedre Glomma regionen og lang resten av kysten i Oslofjorden. Sett i lyset at vernet av kystsonen er ytterligere forsterket, befolkningen øker og trender indiker at de ønsker kortere vei mellom hjem og fritidsbolig, kan anta med stor sannsynlighet at etterspørsel vil øke ytterligere i fremtiden. Når det gjelder det fremtidige tilbudet av fritidsboliger i Nedre Glomma regionen, må man ikke glemme de mulighetene som områder utenfor strandsonen representerer. Hvorvidt disse vil være aktuelle for fritidsboligutbygging og i hvilket omfang vil i stor grad være anhengig av hvilken arealstrategi som utvikles for hele regionen. Hvilke vekstområder defineres og hvilke områder omreguleres til fritidsboligbebyggelse?

## 5.4 Hvilke mulighet er det for å utvikle fritidsbolig prosjekter i Nedre Glomma – regionen og hvilke faktorer kan brukes?

I strandsonen i regionen er det i utgangspunktet vanskelig å få tillatelse til nye fritidsboligprosjekter. Mulighetene i dette området er således sterkest knyttet til om eksisterende fritidsboligbebyggelse kan transformeres og videreutvikles. I resten av regionen er mulighetene for fritidsboligutbygging i teorien langt bedre, avhengig av fremtidige arealplaner og prioriteringene som vektlegges i disse områdene. Sett i lys av Statens og fylkeskommunens fokus på miljøvern og bærekraftig utvikling vil prosjekter som er i tråd med disse viktige føringene antas å ha større sjanse for realisering i fremtiden. Framtidens Byer prosjektet, med Brøset i Trondhjem som eksempel, kan stå som et symbol og inspirasjon for utvikling av fremtidige fritidsboliger i regionen.

## Kilder

Aase, A. (1965). *Fjellbygda og turistnæringen, i Fjellbygd og feriefjell*, Oslo: Cappelen forlag

Aamodt-Hansen, Ida.(2011). *Færre vil kjøpe hytte*. Dine penger. Tilgjengelig fra:

<http://www.vg.no/dinepenger/artikkel.php?artid=10022379> (lest 01.03.2011)

Abcenter.(2010) *Skjærgården kaller!* Abcenter.no. Tilgjengelig fra:

<http://www.abcenter.no/index.php?newsID=376&expand=>  
(lest 01.02.2011)

Almås, R., Farstad, M., og Rye, J.F.(2008) *Fagnotat om utvikling i bruk av fritidsboliger*. utarbeidet på oppdrag fra Kommunal- og regionaldepartementet. Trondheim. Norsk senter for bygdeforskning

Arnesen, T., Ericsson,B. og Flygind,S. (2002). *Fritidsboliger i Norge: Lokaliseringsmønster 1970-2002*. Utmark (3). Østlandsforskning. Tilgjengelig fra:<http://www.utmark.org/utgivelser/pub/2002-3/art/arnesen-ericsson-flygind-utmark-3-2002.htm> (lest 10.02.2011)

Buskerudfylkeskommune .(2007). *Fremtidsrettet fritidsbebyggelse veileder*. 60 s. Tilgjengelig fra:

[http://www.hytteveilederen.no/pdf/veileder\\_plan\\_miljo\\_web.pdf](http://www.hytteveilederen.no/pdf/veileder_plan_miljo_web.pdf) (lest 01.04.2011)

Bålybrygge.(2011). *Hyttene ved Bålybrygge*. prospekt. Tilgjengelig fra:

<http://www.baly.no/?vis=artikkel&fid=0&id=0104200911004822598&changeLanguage=true&newLanguage=no> (lest 08.05.2011)

Cruickshank, J., Ellingsen., W. (2008). *Norges første komplette hyttestatistikk i form av kart*. Agderforskning. Tilgjengelig fra:

<http://www.agderforskning.no/hyttestatistikk/>( lest 15.10.2010)

Eiendomsverdi.( 2011). *Omsatt i nedre Glomma regionen i 2010*. Eiendomsverdi.

<http://www.eiendomsverdi.no/> (02.04.2011)

Eiendomsverdi.( 2010). *Omsatt i nedre Glomma regionen i 2010*. Eiendomsverdi.

<http://www.eiendomsverdi.no/> (02.10.2010)

Ericsson, B.(2009). *Fritidsboligenes betydning for utvikling av turistdestinasjoner*. Utmark. Østlandsforskningen. Tilgjengelig fra:

[http://www.utmark.org/utgivelser/pub/2009-1/art/Ericsson\\_Utmark\\_1\\_2009.html](http://www.utmark.org/utgivelser/pub/2009-1/art/Ericsson_Utmark_1_2009.html) (lest 08.05.2011)

Ericsson, B. (2009). *Fritidsboligenes betydning for utvikling av turistdestinasjoner*.

Lillehammer. Østlandsforskning . Tilgjengelig fra:

[http://www.utmark.org/utgivelser/pub/2009-1/art/Ericsson\\_Utmark\\_1\\_2009.html](http://www.utmark.org/utgivelser/pub/2009-1/art/Ericsson_Utmark_1_2009.html) (lest 15.04.2011)

Ericsson, B., Arnesen, T., Vorkinn, M. (2010). *Ringvirkninger av fritidsbebyggelse, kunnskapsstatus*. Lillehammer. Østlandsforskning. 56 s. Tilgjengelig fra:

<http://www.ostforsk.no/rapport/pdf/032010.pdf> ( lest 23.04.2011)

Ericsson, B., Arnesen, T., Overvåg, K. & Skjeggedal, T. ( 2011). *Second Homes i Norge – bidrag til en nordisk utredning*. Lillehammer, Østlandsforskning 70 s

Regjeringen. (2010). *Framtidens byer statusrapport 2010*. Tilgjengelig fra:

[http://www.regjeringen.no/upload/subnettsteder/framtidens\\_byer/Statusrapport/Framtidens\\_byer\\_Statusrapport\\_2010.pdf](http://www.regjeringen.no/upload/subnettsteder/framtidens_byer/Statusrapport/Framtidens_byer_Statusrapport_2010.pdf) (lest 20.04.2011)

Finn.no. (2011). *Lindenes spa & resort*. Bilde. Tilgjengelig fra:

[http://www.finn.no/finn/realestate/leisure/sale/viewimagewide?reference=2010/10/13/9/248/956/49\\_-180950188.jpg&finnkode=24895649](http://www.finn.no/finn/realestate/leisure/sale/viewimagewide?reference=2010/10/13/9/248/956/49_-180950188.jpg&finnkode=24895649) (lest 22.04.2011)

Fredheim, A.(2011). *Nasjonalromantikken*. Store Norske leksikon. Tilgjengelig fra:

<http://www.snl.no/nasjonalromantikk> (lest 10.05.2011).

Fredrikstad kommune.(2010). *Temakart 9 biologisk mangfold i sjø*. Tilgjengelig fra:

[http://www.fredrikstad.kommune.no/Documents/Politikk/Planer/Kystsoneplanen/Hoeringsdokumenter/Tema\\_biologisk\\_mangfold.pdf](http://www.fredrikstad.kommune.no/Documents/Politikk/Planer/Kystsoneplanen/Hoeringsdokumenter/Tema_biologisk_mangfold.pdf) (lest 10.05.2011)

Fundament.(2010). Bilde. Tilgjengelig fra:

<http://www.furuholmen-lindenes.no/bilder.html> 22.04.2011 (lest 20.04.2011)

Fundament.(2010). *Furuholmen, ferien er i havn*. Prospekt. Tilgjengelig fra:

<http://furuholmen-lindenes.no/interior-eksterior.html> (lest 19.04.2011)

Hauger, T., Tveit, M. (2007). *Regional Planstrategi for Østfold 2007-2010 - Statistikkhefte*.

Tilgjengelig fra:

[http://www.ostfoldanalyse.no/files/fylkesplan\\_-\\_statistikkhefte.pdf](http://www.ostfoldanalyse.no/files/fylkesplan_-_statistikkhefte.pdf) (22.04.2011)

Hauger, T. (2009). *Nedre Glomma regionen – plangrunnlag 2009*. Sarpsborg. 55 s.

[http://www.sarpsborg.com/pub/multimedia/archive/00017/Statistikkhefte\\_17945a.pdf](http://www.sarpsborg.com/pub/multimedia/archive/00017/Statistikkhefte_17945a.pdf) (lest 10.05.2011)

Hagerud, K. (2011). *Villreinen må vike*.GD.no. Tilgjengelig fra:

<http://www.gd.no/nyheter/article5474259.ece> (lest 07.05.2011)

Holøien, M. (2010). *Vil legge ut hytte tomter*. Fredrikstad blad. Tilgjengelig fra:

<http://www.f-b.no/nyheter/vil-legge-ut-hyttetomter-1.5668509> (05.01.2011)

Johansen, D, O. (2010). *Bommen ned for Stokken - utbygging*. Fredrikstad blad. Tilgjengelig fra: <http://www.f-b.no/nyheter/bommen-ned-for-stokken-utbygging-1.5409612> (lest 22.04.2011)

Kopperud, K. (2010). *Røsneskilen En del av Norges flotteste skjærgård*. Tilgjengelig fra: <http://www.rosneskilen.no/prospekt.pdf> (lest 22.04.201)

Kjørstad, K, N.(2007).*Reisevaner i Nedre Glomma 2006*. Oslo. TØI-rapport 876/2007.58 s. Tilgjengelig fra: <http://www.toi.no/getfile.php/Publikasjoner/T%D8I%20rapporter/2007/876-2007/Sammendrag-876.pdf> (lest 10.05.2011)

Lindesnesresort.(2010). *En ren nytelse på Norges sydspiss*. prospekt. Tilgjengelig fra: <http://www.lindesnesresort.no/> (lest 22.04.11)

Mäklarstatistik.se. (2010). *Västra Götalands län,fritidshus*. Tilgjengelig fra:

<http://www.maklarstatistik.se/maeklarstatistik/laen.aspx?LK=14&Typ=Boratter&srt=asc&tab=nan> (lest 05.12.2010)

Miljødepartementet.(2005). *Hytteveilederen*. 59 s. Tilgjengelig fra:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/sok.html?quicksearch=hytteveilederen> (lest 01.12.2010)

Miljøverndepartementet. (1982). *Kommunenes behandling av hyttesaker*. Rundskriv T-13/82. Oslo: Miljøverndepartementet.

Nesheim, A., Jordhøy, P. (2011). *Fjellheimen villreinområde*. 42 s. Tilgjengelig fra: <http://www.villrein.no/LinkClick.aspx?fileticket=5J0A78F4f9Y%3D&tabid=9302&mid=20649> ( lest 10.05.2011)

NOU. (1981:21). *Hytter og fritidshus*. Oslo: Universitetsforlaget.

NOU. (2003:14). *Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II. Planlovutvalgets utredning med lovforslag*. Oslo: Staten forvaltningstjeneste. Tilgjengelig fra: <http://www.regjeringen.no/Rpub/NOU/20032003/014/PDFS/NOU200320030014000DDDPDF.S.pdf> (lest 03.04.2011)

Olstad, L.(2009). *Finnes den autentiske hytta?* Tilgjengelig fra:

<http://www.forskning.no/artikler/2009/mars/214457> (lest 03.04.2011)

Osloregion, European office. (2004). *Østfold fylke*. Tilgjengelig fra:

[http://www.osloregion.org/norsk/index.php?option=com\\_content&view=article&id=19&Itemid=155](http://www.osloregion.org/norsk/index.php?option=com_content&view=article&id=19&Itemid=155) (08.05.2011)

Ot.prp. nr 56.(1985). *Plan- og bygningslov*. Oslo: Miljøverndepartementet

PBL.(2010). *Planlegging og byggsaksbehandling (plan og bygningsloven)*. Lov av 27.juni 2008 nr 71. Oslo: Cappelen Akademisk forlag. 76 s.

Overvåg, K.(2005). *Private fritidsboliger og næringsutvikling i Indre Skandinavia*. Karlstad Universitet, Østlandsforskning. 15 s. Tilgjengelig fra:

[http://www.ostforsk.no/pro/utmark/doks/overvaag/Paper\\_Karlstad\\_28\\_12\\_05.pdf](http://www.ostforsk.no/pro/utmark/doks/overvaag/Paper_Karlstad_28_12_05.pdf) (lest 02.04.2011)

Overvåg, K.(2007). *Fritidsboliger i omlandene til Oslo, Trondheim og Tromsø. Lokalisering og arealbruk*. Lillehammer. Østlandsforskning. Tilgjengelig fra:

[http://www.utmark.org/utgivelser/pub/2007-1/art/overvaag\\_Utmark\\_1\\_2007.html](http://www.utmark.org/utgivelser/pub/2007-1/art/overvaag_Utmark_1_2007.html) (20.04.2011)

- Regjeringen.(2009). *Byene som er med*. Tilgjengelig fra:  
<http://www.regjeringen.no/nb/sub/framtidsbyer/byer.html?id=548188> ( lest 24.04.2011)
- Regjeringen.(2011). *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*. 13 s. Tilgjengelig fra:  
[http://www.regjeringen.no/pages/16116982/Statlige\\_planretningslinjer\\_for\\_differensiert\\_forvaltning\\_av\\_strandsonen\\_langs\\_sjoen\\_110325.pdf](http://www.regjeringen.no/pages/16116982/Statlige_planretningslinjer_for_differensiert_forvaltning_av_strandsonen_langs_sjoen_110325.pdf) (25.04.2011)
- St.meld. nr. 75. (1977). *Langtidsprogrammet 1978-1981*. Oslo: Finansdepartementet.
- St.meld. nr. 21. (2005). *Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand*. Oslo: Miljøverndepartementet. Tilgjengelig fra:  
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/regpubl/stmeld/20042005/stmeld-nr-21-2004-2005-.html?id=406982> (lest 03.04.2011)
- St.meld. nr. 16. (2009). *Nasjonal transportplan 2010-2019*. Oslo: Samferdselsdepartementet. Tilgjengelig fra:  
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/sd/dok/regpubl/stmeld/2008-2009/stmeld-nr-16-2008-2009-.html> (lest 04.04.2011)
- St.meld. nr. 25. (2009). *Lokal vekstkraft og framtidstru. Om distrikts- og regionalpolitikken*. Oslo: Kommunal- og regionaldepartementet. Tilgjengelig fra:  
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/regpubl/stmeld/2008-2009/stmeld-nr-25-2008-2009-.html?id=554564> (lest 04.04.2011)
- PLanbo. (2010). *Prosjekt oversikt*. Tilgjengelig fra:  
<http://www.planbo.no/?pageid=155&projectid=51> (lest 22.04.2011)
- St.prp. nr. 65. (2003). *Tilleggsbevilgninger og omprioriteringer i statsbudsjettet medregnet folketrygden 2003*. Oslo: Finansdepartementet. Tilgjengelig fra:  
[http://www.statsbudsjettet.no/upload/Revidert\\_2003/pdf/stprp.pdf](http://www.statsbudsjettet.no/upload/Revidert_2003/pdf/stprp.pdf) (lest 02.04.2011)
- Svingheim, N.(2009). *Nytt dobbelt spor Sandbukt – Moss – Såstad*. Tilgjengelighet fra:  
<http://www.jernbaneverket.no/no/Prosjekter/Prosjekter/Ostfoldbanen/> (02.05.2011)
- Svendsby, E.(2010). *Trygt å kjøpe hytte på fjellet*. Dine penger. Tilgjengelig fra:  
<http://www.vg.no/dinepenger/artikkel.php?artid=10017876> (lest 05.05.2011)
- SSB. (2011). *Bygningsmassen 1. januar 2011, Om lag 1,5 millioner boligbygg*. Tilgjengelig fra:  
<http://www.ssb.no/emner/10/09/bygningsmasse/> (lest 21.04.2011)
- Sømme, A. (1965). *Fjellbygd og feriefjell, i Fjellbygd og feriefjell*, Oslo: Cappelen forlag
- Thagaard, T. (2003). *Systematikk og innlevelse: en innføring i kvalitativ metode*. Bergen: fagbokforlaget. 224 s.
- Tindlund, T.(2010). *Hvaler vil bygge 150 til 200 nye hytter*. Fredrikstad blad. Tilgjengelig fra:  
<http://www.f-b.no/nyheter/hvaler-vil-bygge-150-200-nye-hytter-1.4617081> (22.04.2011)
- Trondheim kommune. (2011). *Illustrasjon fra team COWI til Brøset bydel*. Placebo Efects.  
<http://www.trondheim.kommune.no/content/1117698516/Fire-visjoner-for-Broset> (24.04.2011)
- Trondheim kommune. (2011). *Illustrasjon fra team Asplan Viak til Brøset bydel*. Asplan Viak.  
<http://www.trondheim.kommune.no/content/1117698516/Fire-visjoner-for-Broset> (24.04.2011)

Turistforeningen. (2011). *DNTs Historie*. Tilgjengelig fra:  
[http://www.turistforeningen.no/index.php?fo\\_id=127](http://www.turistforeningen.no/index.php?fo_id=127) (06.05.2011)

Turistforeningen.(2011). *Vandrere*. Bilde. Tilgjengelig fra:  
[http://www.turistforeningen.no/index.php?fo\\_id=127](http://www.turistforeningen.no/index.php?fo_id=127) (08.05.2011)

Vallner, P., (2002) *Tilgjengelighet i strandsonen, Kartlegging av ferdselshindringer langs Østfoldkysten*. Moss, Fylkesmann i Østfold, Miljøavdelingen, 23 s. Tilgjengelig fra:  
<http://www.fylkesmannen.no/hoved.aspx?m=5085&amid=1000864> (lest 02.02.2011)

Vegvesen.(2011). *Transportsystemet i Nedre Glomma*. Tilgjengelig fra:  
<http://www.vegvesen.no/Vegprosjekter/nedreglommaregionen> (lest 08.05.2011)

Vik, B., O. (2010). *Hytter ved sjøen*. EFFs årsrapport 2010.TNS Gallup. 21 s.

Vonlanthen, P. (1979) i Arnesen, T., Ericsson,B. og Flygind,S. (2002). *Fritidsboliger i Norge: Lokaliseringsmønster 1970-2002*. *Utmark* (3). Østlandsforskning. Tilgjengelig fra:  
<http://www.utmark.org/utgivelser/pub/2002-3/art/arnesen-ericsson-flygind-utmark-3-2002.htm> (lest 10.02.2011)

Østfoldanalyse.(2010). *Fylkesregioner* Tilgjengelig fra:  
<http://www.ostfoldanalyse.no/fylkesregioner/regioninndeling.htm> (lest 21.04.2011)

Krogslud, Ø.(2011). *Vinner på tidsklema*. Oslo. Dagens Næringsliv. Tilgjengelig  
<http://www.dn.no/privatokonomi/article2130928.ece> (lest 29.04.2011)

Abcnyheter. (2011). *Utviklingen på fylkes nivå*. Abcnyheter. Tilgjengelig fra:  
<http://www.abcnyheter.no/node/93894> (lest 20.04.2011)

SSB.(2010). *Median inntekt etter skatt, etter fylke og husholdningstyper*.  
<http://www.ssb.no/inntgeo/tab-2010-05-20-01.html> (lest 02.05.2011)



## Vedlegg 1

### Ålegress

Ålegress er en av svært få marine blomsterplanter. I Norge finnes det to arter ålegress, vanlig ålegress (*Zostera marina*) og dvergålegress (*Zostera noltii*). Ålegress vokser på sand- eller mudderbunn i grunne områder, hvor det kan danne store undervannsenger. Naturtypen er vanligst i beskyttede og middels eksponerte områder. Ålegress skiller seg ut fra makroalger (tang og tare) ved at de har et rotsystem i bunnsedimentet som benyttes for næringsopptak og for å holde planten fast. De forekommer på sand- eller mudderbunn fra relativt eksponerte områder til mer beskyttede områder. Ålegress vokser normalt i grunne områder ned til 2-5 meters dybde (men kan også vokse dypere) og på flat bunn opp mot 10° helningsvinkel. Ålegressengene er svært verdifulle. De er svært produktive og regnes som viktige marine økosystemer på verdensbasis. Plantene renses vannet ved å binde næringsstoffer og sedimentene. De tar også opp karbondioksid (CO<sub>2</sub>) fra vannet og fører oksygen (O<sub>2</sub>) ned i sedimentene. I tillegg er ålegressengene en naturtype som inneholder mange arter og samfunn. Ålegressengene er derfor viktige for det biologiske mangfoldet. Mange små dyr som tanglus, tanglopper, børstemark, krepsdyr, snegl, muslinger, mosdyr og svamper finnes her. Ålegressengene er derfor også viktige for fisk på leting etter mat. Når plantene i tillegg gir viktige skjuleplasser er ålegressengene gode oppvekstområder for fisk. I Østfold er ålegressengene spesielt viktige som oppvekstområder for torsk, spesielt i de deler av fylket som har lite tangsamfunn. Undervannsengene er også viktige næringssøksområder for mange fugler.

Ålegressengene er på retur i store deler av verden. Trusselbildet er trolig sammensatt, hvor både overgjødning av kystvannet, høyere havtemperatur, tilslamming (nedsatt sikt/lystilgang), overfiske og direkte inngrep påvirker i negativ retning. Ålegressengenes evne til restituering etter inngrep er trolig dårlig, noe som gjør dem svært sårbare.

Kilde: <http://www.hvaler.kommune.no/Tjenester/Byggesak-og-eiendom/Byggesak/Vann--og-avlopsanlegg/Marine-naturtyper-med-stor-verdi/Alegress/> laget 30.09.2010 lest 30.03

## Vedlegg 2

Dette for å kunne si noe om hvordan fritidsboligfenomenet oppleves av innbyggerne i områder hvor dets konsekvenser gjør seg spesielt gjeldende.

### **Fakta om spørreundersøkelsen "By, bygd og fritidsboliger" (BBF-undersøkelsen)**

BBF-surveyen er gjennomført som en del av Norsk senter for bygdeforskning pågående forskningsprogram "The Second Home Phenomenon and New Rural Conflicts: Implications for Policies for a Rural 'Part-Time' Repopulation", som går fra 2007 til 2011 med finansiering fra Norges forskningsråd.

#### *Tilfeldige utvalg*

Spørreundersøkelsen ble gjennomført postalt av Norsk senter for bygdeforskning i perioden januar til februar 2008. Den tekniske gjennomføringen ble gjort av analyseselskapet Sentio Research Norge. Totalt ble 7000 spørreskjema distribuert til et tilfeldig utvalg nordmenn over 18 år, men med stratifisering av utvalg for å sikre et større utvalg av nordmenn som bor i "rurale fritidsboligkommuner"<sup>20</sup>. Med rurale fritidsboligkommuner menes distriktskommuner som har en relativ høy andel fritidsboliger lokalisert i kommunen. 13,1 prosent av landets befolkning bor i disse kommunene.

Et bruttoutvalg på 3500 personer som bor i andre kommuner enn de rurale fritidsboligkommunene mottok spørreskjemaet. Av disse svarte 1184 personer. Det gir en svarprosent på 33,8 prosent for dette utvalget. Et annet bruttoutvalg på 3500 personer som bor i rurale fritidsboligkommuner mottok også spørreskjemaet. Av disse svarte 1496 personer. Svarprosenten er 42,7 i dette utvalget. Totalt deltok dermed 2680 personer i undersøkelsen, og den totale svarprosenten er på 38,3 prosent. Dette vurderes som relativt høyt for slike undersøkelser.

Ved hjelp av vekting kan de to utvalgene slås sammen slik at man opererer med et statistisk representativt utvalg for den norske befolkningen, sett under ett. Respondentene fra de rurale andrehjemskommunene gis da en vekt på 0,1205. Det nasjonale utvalget tilsvarer dermed et utvalg på 1364 respondenter. Undersøkelsen åpner også for spesifikke analyser av den norske populasjonen av fritidsboligbrukere. I det nasjonale utvalget svarte 726 personer at deres husstand eier (alene eller sammen med andre) eller disponerer fritidsbolig eller hus som brukes som fritidsbolig. Dette tilsvarer at 55 prosent av den norske befolkningen eier eller disponerer en fritidsbolig.

#### *Resultatenes generaliserbarhet*

Gyldigheten til analyser av tilfeldighetsutvalg avhenger av respondentenes representativitet i forhold til populasjonene som man studerer. Betydelige frafall i datainnsamlingen (> 55 prosent), slik som i denne undersøkelsen, kan potensielt sett skape problemer for generaliseringer av resultater hvis dette frafallet er systematisk – det vil si at det er enkelte grupper som i større grad enn andre unnlater å returnere spørreskjemaet. Dette kan i noen grad kontrolleres ved å sammenligne sentrale egenskaper ved utvalget opp mot kjente verdier for populasjonen (f.eks. offentlig statistikk for befolkningen). Hvis det for eksempel er flere menn enn kvinner som har besvart spørreskjemaet, tyder dette på systematikk i frafallet. Analysene av datamaterialet antyder ingen slike betydelige systematiske problemer.

|   |          |       |
|---|----------|-------|
| Svarprosenten medfører likevel en viss usikkerhet ved resultatene, og dette må man ta høyde for i tolkningsarbeidet. Blant annet er det grunn til å tro at mottakere av spørreskjemaet som har en tilknytning til surveyens hovedtematikk – fritidsboliger – i større grad har latt seg interessere av undersøkelsen og dermed også er overrepresentert. I så måte er det imidlertid interessant at andelen i BBF-undersøkelsen som oppgir at de eier eller disponerer fritidsbolig, grovt sett er sammenfallende med resultatene fra SSBs levekårsundersøkelse fra 2001 (Vågane 2002). Fordelingen på dette spørsmålet i de to undersøkelsene er vist i tabellen under. BBF 2008 | SSB 2002 |       |
| Eier fritidsbolig alene   | 28,4     | 18,6  |
| Eier fritidsbolig sammen med andre  | 8,0      | 6,9   |
| Disponerer fritidsbolig   | 19,3     | 15,1  |
| Totalt eier / disponerer alene/sammen med andre   | 55,7     | 40,6  |
| Verken eier eller disponerer fritidsbolig   | 44,3     | 59,4  |
| Totalt  | 100,0    | 100,0 |

## Vedlegg 3

**Retningslinje** , 25.03.2011

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011, jfr. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 6-2

### 1. Formål

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jfr. forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 (plan- og bygningsloven). Det skal gjennomføres en sterkere geografisk differensiering, der vernet gjøres strengest i sentrale områder der presset på arealene er stort.

I plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 er bestemmelsen om forbud mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen klargjort og strammet inn. I § 1-8 første ledd framgår uttrykkelig at det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Retningslinjene utdyper loven og gir statlige føringer for kommunenes og fylkeskommunenes planlegging.

### 2. Virkeområde

Retningslinjene gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen, med den rekkevidde som følger av plan- og bygningsloven § 1-8. Forbudet i 100-metersbeltet gjelder ikke der annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Forbudet gjelder heller ikke der kommunen har gitt bestemmelser etter loven § 11-11 nr. 4 om oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs.

Alle kommuner er etter loven forpliktet til å ha en oppdatert kommuneplan. I 100-metersbeltet langs sjøen er det særlig viktig at kravet oppfylles, fordi unntaket for bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning som er nødvendig for landbruket faller bort seinest 1. juli 2013.

Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen videreføres i de nye retningslinjene pkt. 5, med noen endringer. Retningslinjene for Oslofjordregionen gjelder også for sjøområder og for områder bak 100-metersbeltet, og dette virkeområdet videreføres i pkt. 5.3.1 nedenfor.

Arealbruken på land og sjø bør ses i sammenheng, jfr. plan- og bygningsloven § 11-7 andre ledd nr. 6, § 11-11 nr. 4 og 6 og § 12-5 andre ledd nr. 6. Arealbruken i 100-metersbeltet bør ses i sammenheng med arealbruken i områdene innenfor.

Retningslinjene omfatter også by- og tettstedsområdene, på samme måte som forbudet i 100-metersbeltet etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008. For by- og tettstedsområdene skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt, slik det framgår i siste avsnitt i pkt. 5.2, 6.2 og 7.2 nedenfor.

### **3. Offentlige myndigheters oppgaver og ansvar**

Kommunene skal legge retningslinjene til grunn i den kommunale planleggingen, planbehandlingen og behandlingen av dispensasjonssøknader.

Fylkeskommunene skal legge retningslinjene til grunn i den regionale planleggingen. Fylkesmennene og fylkeskommunene skal legge retningslinjene til grunn ved sin medvirkning i det kommunale planarbeidet og dispensasjonsbehandlingen. De skal om nødvendig fremme innsigelse til planforslag og påklage dispensasjonsvedtak som ikke er i samsvar med retningslinjene.

Andre statlige fagmyndigheter skal legge retningslinjene til grunn i sin virksomhet, og de kan fremme innsigelse og klage på vedtak som ikke er i samsvar med retningslinjene.

Det vises til embetsoppdraget for fylkesmennene, hvor det heter: I utgangspunktet er det kommunene som ut fra en helhetsvurdering bestemmer hvordan arealene skal nyttes. Kommunene skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål og interesser i sin planlegging. Statlige og regionale myndigheter kan fremme innsigelse dersom planforslag er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser. Statlige og regionale myndigheter skal legge vekt på det lokale selvstyret i vurderingen av om det skal fremmes innsigelse.

### **4. Geografisk differensiering**

#### **4.1 Inndeling i tre hovedområder**

I retningslinjene deles landet inn i tre hovedområder

- Kystkommunene i Oslofjordregionen, pkt. 5 nedenfor
- Andre områder der presset på arealene er stort, pkt. 6 nedenfor
- Områder med mindre press på arealene, pkt. 7 nedenfor.

I retningslinjene deles landet inn med kommunegrensene som utgangspunkt. Oslofjordregionen er skilt ut som en egen kategori med særlig stort utbyggingspress, der de tidligere rikspolitiske retningslinjer videreføres med noen endringer.

Inndelingen i hovedkategorier er gjort etter en skjønnsmessig vurdering, der det blant annet er tatt hensyn til SSBs oversikt over bygningspåvirket kystlinje og Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) om ny plandel i plan- og bygningsloven.

I Ot.prp. nr. 32 framgår at Oslofjordområdet, Sørlandskysten og sentrale deler av strandsonen i Rogaland, Hordaland og Trondheimsfjorden er områder med utbyggingspress. Oslofjordområdet står imidlertid i en særstilling.

Inndelingen av kommunene utenfor Oslofjordområdet er foretatt med utgangspunkt i hvilke kommuner som ligger sentralt i forhold til større byer, og SSBs oversikt over bygningspåvirket kystlinje. Nærhet til byer kan føre til at det er et byggepress på strandsonen. For byer og andre sentrale områder vil det spesielt være press for å få bygge boliger og næringsbygg. For områder som ligger noe lenger unna by- og tettstedsområdene vil det være et press for å få bygge fritidsboliger, reiselivsanlegg osv. Presset vil variere ut fra hvor attraktive områdene er både for bygging og for rekreasjon. Reiseavstand og kommunikasjoner, samt prisnivå på eiendommer har også betydning. Relativt like områder kan ha svært ulikt utbyggingspress for fritidsboliger, og det er vanskelig å sette opp objektive kriterier for hvor det kan forventes et slikt press i framtiden.

I den skjønsmessige vurderingen av arealpresset er det tatt hensyn til antall dispensasjoner for nye bygninger, som er rapportert gjennom kommune-stat-rapporteringen KOSTRA. Videre er det lagt vekt på kriterier som befolkningsstall/tilflytting, antall hytter, hvor stor andel av strandsonen som er nedbygd og hvor stor andel som faktisk er tilgjengelig. Det er lagt vekt på å fange opp kommuner med utbyggingspress i strandsonen i dag, og kommuner som ut fra avstand, kommunikasjoner og beliggenhet har et økende press. Det er ved avgrensningen lagt vekt på erfaringer og vurderinger fra fylkeskommuner og fylkesmenn.

Oslofjordregionen er utsatt for sterkest press på arealene, og er i en særstilling på grunn av tidligere vedtatte rikspolitiske retningslinjer. Til tross for dette viser SSBs oversikt over bygningspåvirket kystlinje at Oslofjordregionen er det området med klart mest nedbygd strandlinje. Agderkysten og enkelte sentrale områder i Rogaland, Hordaland og ved Trondheimsfjorden er også utsatt for et byggepress. I Oslofjordregionen har flere kommuner bygd ut en svært stor andel av strandsonen, og det er nødvendig å sikre en bedre utvikling i andre områder der presset kan øke.

#### 4.2 Differensiering gjennom planleggingen

Det er ikke mulig å foreta en geografisk avgrensning i retningslinjene som fullt ut tar hensyn til lokale forskjeller innad i den enkelte kommune. Derfor vil retningslinjene ha ulik vekt i ulike deler av kommunen i arbeidet med kommuneplaner. Det vil derfor åpnes for å foreta ytterligere differensiering i kommuneplanens arealdel og eventuelt i regional plan av områder innad i kommunen som synliggjør slike lokale variasjoner. Det vil være enklere å få tillatelse til å bygge i områder i kommunen med lite press, og vanskeligere i områder der presset er stort. Spørsmålet om bygging skal også vurderes i forhold til allmenne interesser, som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen gjelder for hele landet.

Intensjonen i plan- og bygningsloven er at kommunene skal avklare framtidig arealbruk i strandsonen gjennom sin planlegging, først og fremst kommuneplanen.

Kommunene skal i kommuneplanen vurdere behovet for utvikling av eksisterende arealbruk, og behovet for tilpasning av eventuell ny utbygging. Kommunene skal vurdere om tidligere vedtatte, ikke utbygde områder for utbygging i strandsonen skal opprettholdes eller tas ut av kommuneplanen. I denne vurderingen skal lovens skjærpede krav og disse retningslinjene legges til grunn. Gjennom regionale planer kan det gjøres helhetlige vurderinger av 100-metersbeltet langs sjøen ut over den enkelte kommune. Slike vurderinger skal bygge på retningslinjene her, og vil innebære en konkretisering på mer detaljert nivå.

Forholdene langs kysten er svært forskjellige, og kommuneplanene og de regionale planene vil gjenspeile dette. Utbyggingspresset i 100-metersbeltet langs sjøen er markert større i deler av landet, særlig knyttet til de større byregionene og tett befolkede områder for øvrig. Langs store deler av kysten er det store, til dels lite tilgjengelige områder, der gammel bosetting og næringsliv er konsentrert om de få, tilgjengelige områdene. Selv om det i slike kommuner kan være liten ny byggeaktivitet, kan det lokalt være stort arealpress.

Områder angitt som pressområder utgjør en lang kystlinje, der det også kan være forskjeller mellom kommuner. Alle disse kommunene har likevel et stort utbyggingspress i deler av strandsonen i dag, eller vil kunne få det. I kommuner angitt med mindre utbyggingspress kan det tilsvarende være forskjeller. Lokalt vil det også her kunne være stort press på 100-metersbeltet langs sjøen, som må løses gjennom kommunal og regional planlegging. Også for disse kommunene skal utbygging og aktivitet som utgangspunkt være avklart i kommuneplanen.

Gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven skal strandsonen vurderes helhetlig og langsiktig. Arealbruken skal vurderes konkret i forhold til de interesser som gjør seg gjeldende i ulike deler av strandsonen. Strandsonen skal vurderes i kommuneplanen, og eventuelt i regionale planer der det er hensiktsmessig.

I kommuneplanens arealdel kan kommunen gi nærmere bestemmelser etter loven § 11-11 nr. 4 om oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag for landbruk, reindrift, fiske, fangst og akvakultur, og anlegg for ferdsel til sjøs. Slike tiltak er ikke generelt unntatt fra forbudet, men kommunen skal vurdere behovet i kommuneplanen. Det kan gis bestemmelser som generelt tillater slike bygninger og mindre anlegg i 100-metersbeltet. Det legges til grunn at slike bestemmelser etter loven § 11-11 nr. 4 ikke skal være til hinder for at det kan foretas ombygging av eksisterende driftbygninger og oppføring av erstatningsbygg på gårdstun i strandsonen, eller at de gjenoppføres etter brann eller ulykke. Dette gjelder også for anlegg for fiske, havbruk og ferdsel til sjøs.

Dispensasjon for gjenoppføring av erstatningsbygg etter brann eller naturskade, og dispensasjon for ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas, skal normalt gis, med mindre kommunen etter en konkret vurdering finner at dette vil stride mot allmenne interesser.

## **5. Kystkommunene i Oslofjordregionen**

### **5.1 Områdene avgrenses slik:**

Kysten i Østfold, Oslo, Akershus, Buskerud, Vestfold, og Telemark er sentrale områder med særlig stort press på arealene. Dette gjelder følgende kommuner:

- *Østfold, Oslo, Akershus, Buskerud, Vestfold og Telemark:*  
Alle kystkommunene

## **5.2 For disse områdene gjelder følgende retningslinjer:**

Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 gjelder generelt. I den nye loven er forbudet og bestemmelsene om dispensasjon i kapittel 19 strammet inn. 100-metersbeltet er av nasjonal interesse. Forbudet skal derfor praktiseres strengt og dispensasjoner skal unngås.

For eventuell ny utbygging og nye tiltak skal det kreves reguleringsplan, jfr. plan- og bygningsloven § 12-1. Byggegrense skal angis i planene, jfr. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd.

I 100-metersbeltet langs sjøen skal følgende retningslinjer legges til grunn:

- Bygging og landskapsinngrep skal ikke tillates på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i 100-metersbeltet på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.
- Nye bygninger skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen. Byggets funksjon vil ha betydning for plasseringen. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.
- Alternative plasseringsmuligheter skal alltid vurderes før bygging tillates. Dette gjelder også for mindre tiltak. Ytterligere privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.
- I kommuneplanarbeidet skal kommunene vurdere om tiltak som tidligere er godkjent i kommuneplan eller reguleringsplan, er i samsvar med disse retningslinjene. Eldre planer som gir mulighet for utbygging i strid med retningslinjene, skal revideres eller oppheves. Vurdering og eventuell oppheving eller revidering av eldre planer skal inngå i den ordinære rulleringen av kommuneplanens arealdel.
- Det skal være en svært restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger. Kommunene bør i kommuneplanen etter en konkret vurdering innføre bestemmelser for størrelse og standard av eksisterende fritidsboliger i strandsonen.



- Eventuell fortetting i eksisterende områder skal være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og skal ikke være i strid med disse retningslinjene.

Retningslinjene gjelder også for by- og tettstedsområder. I disse områdene skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt. Utbygging bør konsentreres til etablerte utbyggingsområder. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger.

### **5.3 Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen**

I tillegg til retningslinjene foran videreføres her de tidligere rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen av 9. juli 1993 med enkelte endringer.

#### **5.3.1 Geografisk virkeområde**

Retningslinjene gjelder i *RPR-sonen* som på land er avgrenset på kart, datert juni 1993. Retningslinjene gjelder i tillegg for alle øyer, holmer, skjær og lignende. I sjø gjelder retningslinjene for kommunenes samlede områder, herunder vannflate, vannvolum og sjøbunn, ut til grunnlinjen.

RPR-sonen på land omfatter ikke byområdene i Skien, Porsgrunn, Larvik, Sandefjord, Tønsberg, Horten, Drammen, Oslo, Moss, Fredrikstad, Sarpsborg og Halden samt de bymessig utbygde områdene i Asker og Bærum.

#### **5.3.2 Bakgrunn**

Oslofjordregionen utgjør landets nærings- og befolkningsmessige tyngdepunkt, samtidig som fjorden og kystsonen er landets mest benyttede rekreasjonsområde og inneholder store verneverdier. Det er av nasjonal betydning at regionen kan utvikle sin funksjon som landets næringsmessige tyngdepunkt innenfor rammen av en bærekraftig utvikling.

Det er et overordnet mål å etablere en bærekraftig utvikling gjennom praktisering av sektorovergrepene politikk på alle nivåer i samfunnet. Det er også en sentral politisk målsetting å øke muligheter for friluftsliv i dagsutfarts- og ferieområder. Strand- og skjærgårdsområder er prioritert for slike formål. Ubebygde strandområder som ligger til rette for bading og friluftsliv er spesielt prioritert. Særlig i Oslofjorden er slike områder en så knapp ressurs at omdisponering av slike arealer til konkurrerende formål som regel ikke bør skje.

Kystsonen i Norge har siden midt i 1950-årene hatt et særlig vern mot nedbygging, gjennom lovgivning om strandområdene. Det har vært et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen siden 1965. Det har likevel foregått en utstrakt nedbygging og dermed en forringelse av verneverdier og muligheter for allmenn rekreasjon.

Siktemålet med retningslinjene er å presisere de politiske mål som må tas med i avveiningen mellom utbygging og verne- og rekreasjonsverdier etter plan- og bygningsloven.

### 5.3.3 Nasjonale mål

#### 5.3.3.1 Hovedmål

Innenfor retningslinjenes geografiske virkeområde skal naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning, til beste for befolkningen idag og i fremtiden.

#### 5.3.3.2 Delmål

##### Naturgrunnlag

Naturgrunnlaget skal forvaltes på lang sikt, ut fra hensynet til naturens mangfold, produktivitet og evne til fornyelse. Karakteristiske hovedtrekk i naturtype og landskap må søkes opprettholdt, og verdifulle lokaliteter, forekomster og arter må tas vare på innenfor det økologiske samspill i sine miljøer.

Herunder er det et siktemål å sikre en vannkvalitet som, ut fra stedlige forhold, gir grunnlag for naturlig plante- og dyreliv og tillater bading, annet friluftsliv og konsum av sjømat uten helseisiko.

- **Kulturminner og kulturmiljøer**

Det må legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området.

- **Rekreasjon**

Grunnlaget for allmenn rekreasjon skal trygges og utvikles videre. Mulighetene for friluftsliv og opplevelse av natur- og kulturmiljø i kystsonen må opprettholdes og forbedres.

- **Arealbruksmønster**

Utbyggingen i RPR-sonen bør så langt som mulig konsentreres til eksisterende tettsteder, slik at kystsonen forøvrig skjermes.

### 5.3.4 Retningslinjer for disponering av arealer og naturressurser inndelt i fire kategorier

#### 5.3.4.1 Definisjoner

Med *byggeområder* forstås områder for eksisterende og planlagt bebyggelse for boligformål, næringsformål m.v.

Med *åpne områder* (landbruks-, natur- og friluftsområder) forstås alle landarealer utenom byggeområdene og strandsonen.

Med *strandsonen* forstås de land- og sjøområder som står i innbyrdes direkte samspill økologisk og/eller bruksmessig.

Med *sjøområder* forstås all sjø utenom strandsonen ut til grunnlinjen.

Inndelingen i kategorier forutsettes gjort i kommuneplan.

#### 5.3.4.2 Byggeområder

Oppføring av nye boliger, næringsbebyggelse og tilhørende bygninger og anlegg bør foregå i tilknytning til eksisterende tettsteder.

I byggeområdene skal det legges vekt på å sikre friområder og naturelementer som sammenhengende grøntstrukturer i nærmiljøet. Forbindelse til ytre friluftsområder, strand og sjø må søkes opprettholdt og videreutviklet. Nære strandområder bør holdes intakt og fri for bebyggelse.

Det bør tilstrebes klare grenser mellom byggeområder og områder som ikke skal utbygges, med vekt på hensiktsmessig arrondering av landbruksarealer.

#### 5.3.4.3 Åpne områder (landbruks-, natur- og friluftsområder)

I disse områdene skal det legges vekt på en langsiktig forvaltning av naturverdier og kulturlandskap, som grunnlag for landbruk, vern og allmenn rekreasjon.

Spredt utbygging i disse områdene bør unngås. Fritidshus kan oppføres etter godkjente, ikke ferdig utbygde planer, eller som begrenset fortetting innenfor eksisterende områder, vurdert i plan.

#### 5.3.4.4 Strandsone

Mulighetene for allment friluftsliv, basert på båtferdsel, ferdsel til fots og på sykkel og strandopphold bør trygges og forbedres. Det skal legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes langs sjøen. Ved avveininger skal disse hensyn vektlegges sterkt i forhold til videre utvikling av eksisterende bolig- og fritidseiendommer.

I soner med høy biologisk produksjon, som gruntvannsområder, randsoner og lignende, andre verdifulle biotoper og andre lokaliteter med særlig natur- eller landskapsverdi, skal hensynet til naturmiljøet vektlegges sterkt i forhold til friluftsliv og båtferdsel. Tilsvarende gjelder for verdifulle kulturminner og kulturmiljøer i forhold til friluftsliv og båtferdsel.

Viktige fiske-, kaste- og låssettingsplasser bør opprettholdes, og være frie for faste innretninger, som bøyer, moringer, private brygger og lignende, som kan være til ulempe for utøvelsen av fisket.

I strandsonen bør bygging som kan redusere natur- og kulturmiljøet og mulighetene for rekreasjon og fiske ikke finne sted.

Kollektive ferieanlegg, anlegg for service til fritidsbåter og andre anlegg for ferie- og fritidsaktiviteter, knyttet til strand og sjø, skal vurderes nøye og tilpasses lokale forhold. Oppføring av nye og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidshus skal som hovedregel ikke tillates.

#### 5.3.4.5 Sjøområder

Disse områdene skal vektlegges som biotoper og grunnlag for fiske og annen høsting av fornybare naturressurser, og som ressurs for transport, ferdsel med fritidsbåt og annen rekreasjon. Det bør vises stor forsiktighet med å åpne for tiltak i sjø som medfører betydelige anlegg og/eller varige inngrep som kan være til ulempe for de hensyn som ligger bak retningslinjene.

## **6. Andre områder der presset på arealene er stort**

### **6.1 Områdene avgrenses slik:**

Kysten i Aust-Agder og Vest-Agder og deler av kysten i Rogaland, Hordaland, Møre og Romsdal, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag, anses som områder der presset på arealene er stort. Presset er ikke nødvendigvis stort i hele kommunen, men knytter seg til enkelte attraktive områder langs kysten. Dette gjelder følgende kommuner:

- *Aust-Agder og Vest-Agder:* Alle kystkommunene
- *Rogaland:* Eigersund, Finnøy, Haugesund, Hå, Karmøy, Klepp, Randaberg, Rennesøy, Sandnes, Sokndal, Sola, Stavanger, Strand, Tysvær
- *Hordaland:* Askøy, Bergen, Fjell, Lindås, Meland, Os, Sund, Øygarden
- *Møre og Romsdal:* Kristiansund, Molde, Ålesund
- *Sør-Trøndelag:* Bjugn, Frøya, Hitra, Malvik, Melhus, Orkdal, Rissa, Skaun, Trondheim, Ørland
- *Nord-Trøndelag:* Frosta, Inderøy, Levanger, Steinkjer, Stjørdal, Verdal

### **6.2 For disse områdene gjelder følgende retningslinjer:**

Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 gjelder generelt. I den nye loven er forbudet og bestemmelsene om dispensasjon i kapittel 19 strammet inn. 100-metersbeltet er av nasjonal interesse. Som hovedregel skal byggeforbudet praktiseres strengt og dispensasjoner unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort. I slike områder er det viktig at kommunene i arbeidet med helhetlige utviklingsstrategier i kommuneplanen foretar en vurdering av hensynet bak byggeforbudet i strandsonen som kan komme i konflikt med utbyggingsinteresser. Det bør i denne vurderingen kunne vektlegges om hensynet til tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.

For ny vesentlig utbygging av bolig- eller fritidsbebyggelse, bør det kreves reguleringsplan, jfr. plan- og bygningsloven § 12-1. Kravet om at det skal foreligge reguleringsplan før det kan gis tillatelse til gjennomføring av større bygge- og anleggsarbeider er videreført fra plan- og bygningsloven av 1985. Byggegrense skal angis i planene, jfr. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd. Innenfor de områder i kommunen som ikke er gjenstand for omfattende press på arealene, kan styring av utbygging skje gjennom bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

I 100-metersbeltet langs sjøen skal følgende retningslinjer legges til grunn:

- Bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i strandsonen på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.
- Nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. Utvidelse av eksisterende bygninger bør dersom dette er mulig skje i retning bort fra sjøen. Byggets funksjon vil ha betydning for plasseringen. Utbygging av veger og annen infrastruktur skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Tomteopparbeiding bør skje slik at inngrep og ulemper i forhold til tilgjengelighet i strandsonen blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.
- Alternative plasseringsmuligheter skal vurderes før bygging tillates.
- I kommuneplanarbeidet skal kommunene vurdere om tiltak som tidligere er godkjent i kommuneplan eller reguleringsplan, er i samsvar med disse retningslinjene. Eldre planer som gir mulighet for utbygging i strid med retningslinjene, bør revideres eller oppheves. Et slikt arbeid bør særlig prioriteres i områder med stort press. Vurdering og eventuell oppheving eller revidering av eldre planer vil inngå i den ordinære rulleringen av kommuneplanens arealdel.
- Det bør i utgangspunktet være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder av kommunen med press. Kommunene bør i kommuneplanen etter en konkret vurdering innføre bestemmelser for størrelse og standard av eksisterende fritidsboliger i strandsonen.
- Eventuell fortetting i eksisterende områder forutsettes å være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og skal ikke være i strid med disse retningslinjene.
- Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran, og mulighetene for felles brygger og naust bør også vurderes.

Retningslinjene gjelder også for by- og tettstedsområder. I disse områdene skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt. Utbygging bør konsentreres til etablerte utbyggingsområder. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger.

## **7. Områder med mindre press på arealene**

### **7.1 Områdene avgrenses slik:**

Deler av kysten i Rogaland, Hordaland, Møre og Romsdal, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag, og kysten i Sogn og Fjordane, Nordland, Troms og Finnmark anses som områder med mindre press på arealene. Dette gjelder følgende kommuner:

- *Rogaland*: Bokn, Forsand, Gjesdal, Hjelmeland, Kvitsøy, Sauda, Suldal, Utsira, Vindafjord
- *Hordaland*: Austevoll, Austrheim, Bømlo, Eidfjord, Etne, Fedje, Fitjar, Fusa, Granvin, Jondal, Kvam, Kvinnherad, Masfjorden, Modalen, Odda, Osterøy, Radøy, Samnanger, Stord, Sveio, Tysnes, Ullensvang, Ulvik, Vaksdal, Voss
- *Sogn og Fjordane*: Alle kystkommunene
- *Møre og Romsdal*: Aukra, Aure, Averøy, Eide, Fræna, Giske, Gjemnes, Halså, Haram, Hareid, Herøy, Midsund, Nettet, Norddal, Rauma, Sande, Sandøy, Skodje, Smøla, Stordal, Stranda, Sula, Surnadal, Sunndal, Sykkylven, Tingvoll, Ulstein, Vanylven, Vestnes, Volda, Ørskog, Ørsta
- *Sør-Trøndelag*: Agdenes, Hemne, Osen, Roan, Snillfjord, Åfjord
- *Nord-Trøndelag*: Flatanger, Fosnes, Høylandet, Leka, Leksvik, Mosvik, Namdalseid, Namsos, Nærøy, Verran, Vikna
- *Nordland, Troms og Finnmark*: Alle kystkommunene

Kommunene Austevoll, Bømlo, Fitjar, Stord, Sveio og Tysnes plasseres i denne kategorien i en prøveperiode, da Sunnhordland er pilotregion for differensiert strandsoneforvaltning. I 2014 vurderes plasseringen av disse kommunene på nytt.

## **7.2 For disse områdene gjelder følgende retningslinjer:**

Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 gjelder generelt. I den nye loven er forbudet og bestemmelsene om dispensasjon i kapittel 19 strammet inn. 100-metersbeltet er av nasjonal interesse, og bygging her i de nevnte kommunene skal bare tillates etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold.

I områder uten press vil det være enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort. Det vil gi kommunene utenfor pressområdene mulighet til å inkludere 100-metersbeltet langs sjøen i sine helhetlige utviklingsstrategier. Dette innebærer at kommunene kan vedta planer som innebærer utbygging til ulike formål også i 100-metersbeltet.

Kommuneplanen skal legges til grunn for eventuell utarbeiding av reguleringsplan (områderegulering eller detaljregulering). Byggegrense skal angis i planene, jfr. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd. Eldre planer som gir mulighet for utbygging i strid med retningslinjene, bør revideres eller oppheves.

Ved større byggetiltak skal det kreves reguleringsplan, jfr. plan- og bygningsloven § 12-1. Kravet om at det skal foreligge reguleringsplan før det kan gis tillatelse til gjennomføring av større bygge- og anleggsarbeider er videreført fra plan- og bygningsloven av 1985. Ved utbyggingstiltak som ikke er særlig omfattende bør arealutnyttningen styres gjennom bestemmelser til kommuneplan. For mindre tiltak kan det gis dispensasjon etter en konkret vurdering, på bakgrunn av kapittel 19.

I 100-metersbeltet langs sjøen skal følgende retningslinjer legges til grunn:

- Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, slik at utbyggingen skjer mest mulig konsentrert. Utbygging i urørte områder med spesielle friluftsinnteresser, natur- og landskapskvaliteter eller kulturminneinteresser skal unngås. Det gjelder for eksempel utbygging i kyst- og fjordlandskaper med spesielle kvaliteter.
- Spørsmålet om bygging skal vurderes i forhold til andre allmenne interesser. Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske, oppdrett og reindrift må også vurderes. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig.
- Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.
- I områder hvor alt tilgjengelig utbyggingsareal ligger innenfor 100-metersbeltet, og alternativ plassering av tiltak dermed ikke er mulig, vil kommunen ha videre adgang til å tillate tiltak for å ivareta hensynet til en fornuftig samfunnsutvikling. Ved vurdering av om tiltak skal tillates skal det legges vekt på om hensynet til tilgjengelighet for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.
- Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran.
- Vurderingen vil være avhengig av hva slags type tiltak det gjelder. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsbygg.
- Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran, og mulighetene for felles brygger og naust bør også vurderes.

Retningslinjene gjelder også for by- og tettstedsområder. I disse områdene skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør som et utgangspunkt prioriteres foran arealer til fritidsboliger.

## **8. Regionale planer**

Retningslinjer som framgår av tidligere vedtatte fylkesplaner og fylkesdelplaner skal fortsatt gjelde, så langt de ikke er i strid med det som framgår av retningslinjene foran.

Fylkesplaner og fylkesdelplaner som er i strid med retningslinjene, bør revideres slik at de blir i samsvar med retningslinjene. Nye planer behandles etter bestemmelsene om regional plan i kapittel 8 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008.

## **9. Evaluering**

Kunnskapsgrunnlaget i strandsonen er varierende og stadig økende. Oppdatert kunnskap kan få betydning for strandsonepolitikken og inndeling av kommunene. Det tas derfor sikte på å evaluere og vurdere behovet for revisjon av retningslinjene etter at de har virket en tid.

## **10. Ikrafttredden**

Retningslinjene trer i kraft straks.

Kilde:

[http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/lover\\_regler/retningslinjer/2011/differensiert-forvaltning-strandsonen.html?id=636763](http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/lover_regler/retningslinjer/2011/differensiert-forvaltning-strandsonen.html?id=636763) 01.05.2011