



Fritidsboligstrategi

Utvikling av fritidsboligområder

05.03.2023

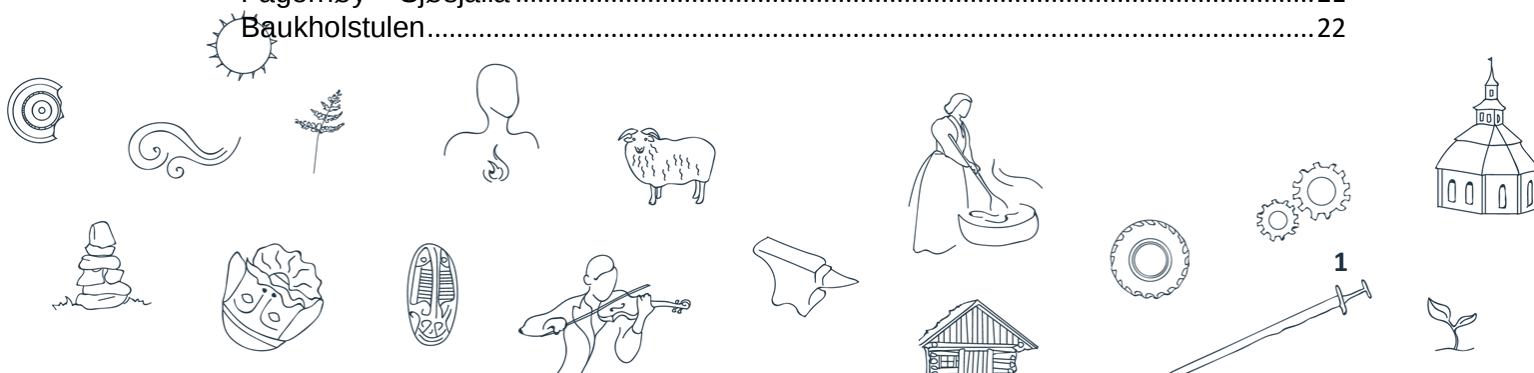
Sor-fron.kommune.no | Telefon: 61 29 90 00 | postmottak@sor-fron.kommune

Besøksadresse: Kommunevegen 1, 2647 Sør-Fron | Org. Nr.: 941 827 195

Postadresse: Sør-Fron kommune, Kommunevegen 1, 2647 Sør-Fron

Innhold

Innhold	1
Innledning	3
<i>Formål</i>	3
<i>Definisjoner</i>	3
Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2035	4
<i>Bærekraftig utvikling</i>	4
<i>Sentrale mål og delmål fra samfunnsdelen</i>	4
<i>Arealstrategi i kommuneplanen</i>	5
Bakgrunn	6
<i>Dagens situasjon og tomtereserve</i>	6
<i>Status vann og avløp</i>	8
Offentlig infrastruktur	8
Større private avløpsanlegg.....	8
Forhold til spredt avløp	8
<i>Vegnett</i>	8
<i>Naturmangfold</i>	8
<i>Beitebruk og korridorer</i>	9
Strategier for videre fritidsboligutvikling	11
<i>Viktige hensyn i områder som skal planlegges for fritidsboliger</i>	11
Landskap og vegetasjon.....	12
Naturverdier og naturmangfold.....	12
Friluftsliv og ferdsel	13
Strandsone langs sjø og vassdrag	13
Kulturminner og kulturmiljø	14
Eksisterende næringer.....	14
Samfunnssikkerhet, naturfare og klimatilpasning	14
Mobilitet og teknisk infrastruktur.....	15
Generelle prinsipper ved siling av utbyggingsområder	15
<i>Bærekraftig hyttebygging i fjellområder</i>	16
<i>Områdevis utvikling i kommunen</i>	18
Gållå	18
Lauvåsen/Øyangen	20
Fagerhøy – Sjøsjålia	21
Baukholstulen.....	22



Espedalen	22
Østkjølen	23
Øvrig spredt utbyggingsområder	23
Bygda.....	23
Synergieffekter.....	24
<i>Lokal verdiskaping</i>	24
<i>Fritidsboligundersøkelsen for Midt-Gudbrandsdalen vinter 2022</i>	26
Forhold til næringsutvikling og bosetting	26
Forhold til samfunnssikkerhet og beredskap.....	27
Fritidsbeboerens forhold til kommunen	29



Innledning

Formål

Med denne strategien ønsker kommunen å signalisere hvilke grep som blir viktige i den videre utviklingen som en fritidsboligkommune. Strategiene skal ivareta ulike interesser og bygge videre på den merkevaren kommunen er som en fritidsdestinasjon. Denne skal bidra til en mer bærekraftig planlegging av fritidsboliger, ved at lokal verdiskaping, miljøhensyn, samfunnssikkerhet, beredskap og generelle mål for samfunnsutvikling blir fulgt opp på en god måte. Strategiene i dette dokumentet skal være styrende for utviklingen av fritidsboligområder og synliggjøre viktige hensyn som må ivaretas i arbeidet.

Strategien tar utgangspunkt i kommunens mål som er vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel 2022-2035. Dokumentet skal sikre at kommunen tar de riktige valgene med tanke på fastsetting av arealbruk, slik at de er i tråd med kommunens overordnede mål og nasjonale forventinger til planleggingen.

Definisjoner

Mål: Et mål er en klart formulert tanke, ide eller intensjon om en ønsket framtidig tilstand kommunen planlegger å oppnå. Mål kan gi retning til videre arbeid og styre utviklingen mot målet. Mål er det ønskede sluttresultatet.

Strategier: Strategi er målrealisering, det man tenker å gjøre for å oppnå målene. Det vil si at strategiene er kommunens angrepsmåte for å nå et mål. Strategi handler mer om hva som skal gjøres enn om hvordan noe skal gjøres.



Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2035

Sør-Frons utvikling må foregå slik at kommende generasjoner også kan leve et godt liv her. Derfor er samfunnsdelen basert på begrepet «bærekraftig utvikling». Vi skal ta sosiale, økonomiske og miljøvennlige hensyn slik at vi får en bærekraftig utvikling der vi imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for kommende generasjoner til å dekke sine behov.

Bærekraftig utvikling

Bærekraftig utvikling er et globalt begrep som anerkjenner at vi kun har en klode, med en begrenset mengde ressurser og det er vårt ansvar å ta vare på den. Bærekraftig utvikling blir delt inn i tre områder; sosiale forhold, økonomi og miljø og klima. Disse områdene blir ofte kalt de tre dimensjonene i bærekraftig utvikling og det er sammenhengen mellom disse tre dimensjonene som avgjør om noe er bærekraftig. Disse dimensjonene må være med oss i all planlegging for at Sør-Fronsamfunnet skal kunne arbeide for å skape en bærekraftig utvikling.



FNs modell for bærekraftig utvikling. Illustrasjon: FN / Norges sjømatråd / Regjeringen

Sentrale mål og delmål fra samfunnsdelen

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i kommunestyret 8. september 2022 og legger føringer for alt kommunalt arbeid i planperioden.

1. Den grønne kulturbygda skal være et miljø-økonomisk samfunn

I 2035 er Sør-Fron kommune et godt eksempel på miljø-økonomisk samfunn. I et miljø-økonomisk samfunn er det viktig å ta hensyn til miljøet i daglige beslutninger om produksjon, om konsum, om transportvalg, om fritid og arbeid osv. Det oppnår vi ved å ta vare på våre felles ressurser som friluftsliv, vilt- og beiteområder i kommunen, redusere energibruk og forebygge uønskede hendelser for å redusere skadevirkninger på miljø og samfunn.



Mål 1.1: Sør-Fron kommune skal verne om og sikre kulturlandskapet, beiteområder, naturmangfoldet og et aktivt og levende landbruk

Mål 1.2: Sør-Fron kommune skal tilpasse, motvirke og redusere konsekvensene av uønskede hendelser av klimaendringene

Mål 1.3: Sør-Fron kommune skal satse på miljøvennlige bygg og grønne arbeidsplasser og næringer – og grønn matproduksjon

2. Den grønne kulturbygda skal samarbeide for å finne gode løsninger på framtidens utfordringer

I 2035 leverer Sør-Fron kommune fortsatt gode tjenester. Det oppnår vi ved å skape tillit gjennom aktivt samarbeid med innbyggere, frivilligheten, næringslivet og andre samarbeidspartnere i regionen, for å finne gode løsninger på å møte framtidens utfordringer og skape befolkningsvekst, stolthet og økt sysselsetting.



Mål 2.1: Sør-Fron skal være et inkluderende lokalsamfunn der innbyggerne opplever tilhørighet og stolthet.

Mål 2.3: Sør-Fron er en næringsvennlig og attraktiv kommune for etablerte og nye bedrifter

Arealstrategi i kommuneplanen

Kommuneplanens samfunnsdel har en arealstrategi som blant annet gir følgende føringer for videre arbeid med arealdelen:

«Markagrense» og grønnstruktur i tettbebyggelsen

Befolkningens tilgang til sammenhengende grønne arealer skal vektlegges gjennom arealplanleggingen for å sikre folkehelse og god bokvalitet. En strategi for grønne områder i tettbebyggelsen vil være viktig for å ivareta disse hensynene. Målsetning med dette vil være å sikre best mulig arrondering og stadfesting de viktige verdiene som ligger kommunens nærturområder og sikre friluftskvalitetene i nærhet til bebyggelse, særlig i tilknytning til hytteområdene.

Fritidsbebyggelse

Samfunnsdelen har som utgangspunkt en bærekraftig forvaltning av hytte- og friluftsområder. Framtidig hyttebygging skal ha et mindre klimaavtrykk enn i dag. Som del av kommuneplanrevisjonen vil det bli utformet en strategi for fritidsbebyggelse (*dette dokumentet*). Strategien vil være et forsøk på å gjøre opp status og tydeliggjøre hva som er Sør-Fron sin



politikk(mål) når det gjelder fritidsbebyggelse. Gjennomgangen har også som ambisjon å klargjøre forvaltningsregimet og forankre hva som skal ligge til grunn for vurdering av eventuelt nye hytteområder i fremtiden. Per i dag er det stor reserve av fritidseiendommer i Sør-Fron som ikke er utbygd. Det er derfor et mål å bygge ut det som allerede er regulert før man bygger ut nye områder. Nye utbyggingsområder for fritidsboliger skal evalueres godt før de blir med i arealdelen, dette er også med tanke på langsiktighet og forutsigbarhet i kommunen. Fritidsbebyggelsen vil i all hovedsak være i tilknytning til vestsiden av dalen, slik at villreinens leveområder mot Rondane vil bli vernet for fritidsbebyggelse. Kommunen har flere naturreservat, landskapsvernområder og nasjonalparker som legger naturlige begrensninger for utbygging.

Bakgrunn

Dagens situasjon og tomtereserve

Det er 1228 bebygde fritidseiendommer i regulerte områder pr 01.01.2023. Totalt er det ca. 2200 fritidsboliger i kommunen.

Pr 01.01.2023 er det **481** ubebygde tomter i reguleringsplaner for fritidsbebyggelse vurdert til å være en realistisk tomtereserve. Av disse er **265** av tomtene på Gålå. De **216** øvrige tomtene ligger i reguleringsplaner spredt i resten av kommunen og potensiale for **ca. 200** nye tomter avsatt til fritidsbebyggelse i dagens arealdel. Dette mener kommunen er en brukbar tomtereserve, selv med det utbyggingstrykket som har vært, særlig i området Gålå.

Vurdering av *realistisk tomtereserve* er en skjønnsmessig vurdering av flere tomter eid av samme hjemmelshaver (sikret seg nabotomt for å slippe nabo/beholde utsikt) og andre “innklemt” tomter som kan være vanskelig å selge/realisere.

For planområder utenfor Gållåområdet er det flere tomter som ikke er vurdert som realistisk tomtereserve. Dette er blant annet hele reguleringsplaner fra før lovendringen i 2009 som ikke er startet opp, hverken infrastruktur eller fradelt.

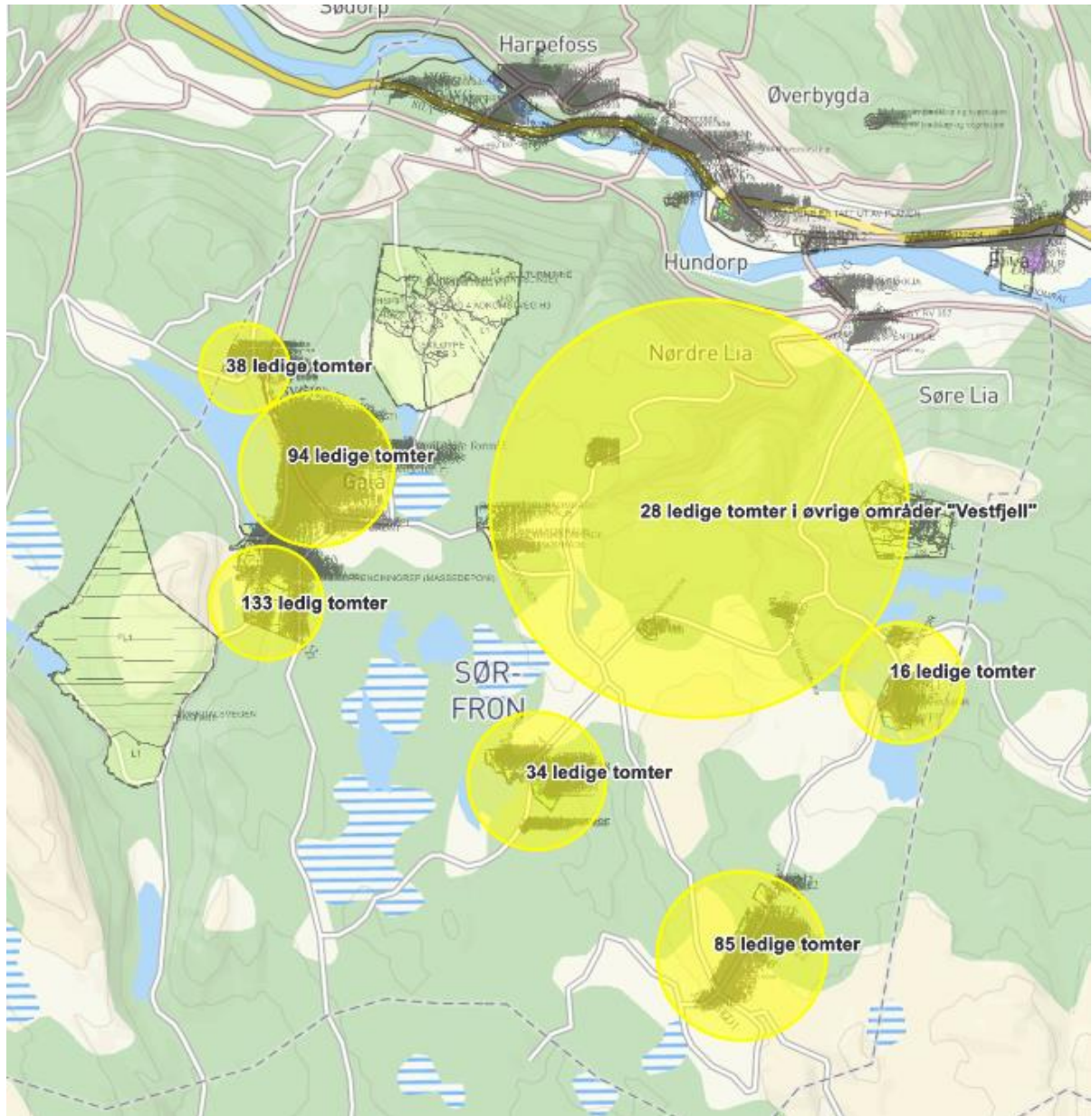
I disse "ubygde" reguleringsplanene fra før 2009 må egnetheten vurderes på nytt fordi de har vært vurdert etter tidligere planlov og med et annerledes og eldre kunnskapsgrunnlag. Grovt regnet utgjør dette ca. 50 tomter av kommunens totale reserve. Kommuneplanens arealdel for 2014-2025 gir flere av de uregulerte utbyggingsområdene i kommunen "en siste frist" for



Figur 1: Tomtereserve i Espedalen, reguleringsplaner vises på kartet.



gjennomføring. Flere av områdene er fremdeles uregulert og ligger an til å bli tatt ut i sin helet ved denne revisjonen. Dette omfatter også noen tomter til LNFR-spredd fritidsbebyggelse som ikke er fradelt i denne planperioden



Figur 2: Tomtereserve fordelt på Sør-Frons vestside, deriblant Gålå og Sjøsjålia, reguleringsplaner vises på kartet.



Status vann og avløp

Offentlig infrastruktur

Gåla er eneste hytteområdet med offentlig vann og avløp i dag. Kapasiteten på vannforsyningen ble økt i 2014 med nytt vannverk som har kapasitet til å forsyne 1500 hytter. Pr. februar 2023 er det 756 hytter som er tilkoblet det offentlige vannverket. I tillegg er det flere høydebasseng som sikrer at det kan leveres vann i minst ett døgn om det skulle oppstå vesentlige driftsavbrudd.

Alt avløpet transporteres ned i bygda via Vinstra og videre til Frya Renseanlegg. Dette er fellesanlegg med Nord-Fron kommune, da avløpet fra Fefor også kommer inn på samme nettet. Det pågår utredning sammen med Nord-Fron om hvilke tiltak som bør iverksettes for å sikre tilstrekkelig kapasitet for fremtiden. Dagens avløpssystem nærmer seg en kapasitetsgrense. Noe som er svært viktig i denne sammenhengen er å finne og eliminere innlekkasjer på avløpsnettet, da slike punkt vil tilsvare et stort antall abonnenter i vannmengde.

Større private avløpsanlegg

I regulerte hyttefelt der det ikke finnes offentlig infrastruktur er det private fellesanlegg som er løsningen for å levere vann og rens avløp. Slike anlegg har hittil blitt driftet av utbygger, og det har ikke vært ønskelig for kommunen å overta slike anlegg til kommunal drift. Signaler fra Statsforvalteren er at de trolig vil kreve at fremtidige avløpsanlegg i slike hyttefelt skal driftes av kommunen. Dette vil føre til at kostnaden for utbygger blir langt større enn før, da anleggene må oppfylle "kommunal standard", og det vil også medføre behov for økte ressurser til drift fra kommunens side. Et driftsmessig problem med slike avløpsanlegg er den varierte belastningen som kan gjøre det svært utfordrende å få anleggene til å overholde utslippskravene.

Forhold til spredt avløp

Eksisterende spredt bebyggelse kan etablere spredt avløp etter søknad, men det skal ikke legges opp til ny arealbruk/nye tomter som utløser krav som spredt avløp.

Vegnnett

Stadig flere hytte- og fjellveger blir vinterbrøytet som utfordrer skiløypenettet. Flere skiløyper er berørt av bilveg, som forringer kvaliteten og opplevelsen av å gå på ski. Nye utbyggingsområder bør derfor ta hensyn til eksisterende skiløyper, slik at løypenettet ikke får flere «ta av seg skiene» områder.

Naturmangfold

Naturmangfoldloven definerer naturmangfold slik: *“biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning”*. *Biologisk mangfold* er mangfoldet av økosystemer, arter og genetiske variasjoner innenfor artene, og de økologiske sammenhengene mellom disse. *Landskapsmessig mangfold* er mangfoldet av landskapstyper. En landskapstype er en ensartet type landskap med fellestrekk i innhold, sammensetning og landform. Det kan være basert på de store landformene som fjell og dal, og på landskapets innhold og egenskaper på et mer detaljert geografisk nivå. *Geologisk*



mangfold er variasjonene i berggrunn, mineraler, løsmasser, landformer og prosessene som skaper dem.

Naturmangfold er ikke noe som kan verdsettes i kroner og øre, men er likevel noe som har enorm verdi for oss alle gjennom tjenestene naturen og økosystemene leverer. Sør-Fron kommune har et rikt naturmangfold, her under flere arter av nasjonal forvaltningsinteresse, ulike naturtyper, et rikt dyre- og fugleliv, samt varierte landskapstyper. Mange av artene og naturtypene er allerede beskyttet gjennom verneområdene som er opprettet i kommunen. Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er arter som er prioritert i samsvar med naturmangfoldloven, fredet art i medhold av naturmangfoldloven, truede arter etter den norske rødlista, og ansvarsarter, hvor Norge har mer enn 25 % av artens europeiske bestand. Av ansvarsarter i Sør-Fron vestfjell kan det bl.a. nevnes tyrihjem, setermjelt, blålyng, rypebunke, rypebær, greplyng, blankbakkestjerne alpehumle. Flere fuglearter som er ansvarsarter er registrert i Sør-Fron: fjellvåk, gråsisik, gråtrost, heipipelerke, bjørkefink og dvergfolk. Av truede arter er det registrert bl.a. pipeløk, granmeis, sjøorre, svartand, grønnfink, storspove, fiskeørn, kongeørn, vipe og fiskemåke. Det er registrert to prioriterte arter, svartkurle og dragehode. Førstnevnte er funnet i Håkåseter naturreservat, og er således beskyttet gjennom vernet. Dragehode er knyttet til arealer lengre ned i bygda.

Det biologiske mangfoldet omfatter også arter som ikke er truet, fredet eller prioritert, men som like fullt har behov for både store og små sammenhengende leveområder, reproduksjonsområder og funksjonelle trekkveier. Sør-Fron vestfjell fungerer som leveområde for elg og innehar flere trekkveier. Det er mange spillplasser for både storfugl og orrfugl i kommunen, hvorav flere spillplasser for storfugl er dokumentert i 2021 og 2022 gjennom kartleggingen til Kistefos skogtjenester. Felles for de fleste av artene er at de stiller spesielle krav til habitatene sine, og en stor årsak til tap av leveområder er habitatreduksjon og habitatfragmentering. Dette fører videre til tap av biologisk mangfold.

Norge har nylig forpliktet seg til FN's naturavtale med mål om å redde og bevare naturen. Avtalen sier blant annet noe om bærekraftig bruk av arealene våre. Det er viktig for kommunen å hensynta dette i planleggingen av nye fritidsboligområder.

Beitebruk og korridorer

Bruk av utmarksbeite utgjør en svært viktig del av ressursgrunnlaget for landbruket i Sør-Fron og er viktig for å skape god dyrevelferd. Dette er dokumentert i kommunedelplan for beitebruk 2014-2026. Samfunnsdelen har mål om å verne om og sikre beiteområder, og beitebruksplanen skal ligge til grunn for å sikre de gode beiteområdene. Utmarksbeite er den mest arealkrevende næringen vi har. Med bakgrunn i dette er det viktig å ivareta gode beiteområder.

Fritidsboliger i beiteområder kan skape driftsproblem som uroing av beitedyrene på grunn av trafikk og folk, og de naturlige vandringsrutene eller ferdselsveien dyra bruker kan brytes opp som en følge av en utbygging. Med bakgrunn i dette er det viktig å beholde grønne korridorer slik at beitedyra har mulighet til å forflytte seg gjennom og ut av hyttefeltene. Disse korridorene kan bidra til at konfliktnivået med beitedyr i hyttefelt reduseres.

Området mellom nedre og øvre Peer Gynt hyttegrend er et eksempel på en korridor som bør



Strategier for videre fritidsboligutvikling

Viktige hensyn i områder som skal planlegges for fritidsboliger

I rollen som planmyndighet har kommunen ei viktig rolle i å vurdere og vekte de ulike konsekvensene som fritidsboligutbyggingen har med seg. Kommunal- og distriktsdepartementet publiserte ny utgave av fritidsboligveilederen i september 2022: Rettleiar om planlegging av fritidsbustader¹. Strategiene er laget med bakgrunn i denne veilederen.

Bruken av fritidsboliger styrker grunnlaget for det lokale handels-, service- og kulturtilbudet, både privat og offentlig. Tilbudene kommer også fastboende til gode og er viktig bidrag for å opprettholde bosettingen i små kommuner med få innbyggere, som Sør-Fron. Samtidig kan utbyggingen også gi konsekvenser for kommunen som tjenesteleverandør av eksempelvis helsetjenester, og som ansvarlig for samfunnssikkerheten.

Utbygging og bruk av fritidsboliger kan også by på flere utfordringer. Fritidsboliger med tilhørende veger og annen infrastruktur innebærer nedbygging av natur og påvirker friluftsliv, naturmangfold, kulturmiljø og landskap. Kvaliteter som urørt natur, stillhet og stjernehimmel blir stadig utfordra.

Fritidsboligbygging påvirker også klimagassutslippet. Dette i form av nedbygging av skog og myr som gir utslipp av klimagasser og reduserte utsikter til framtidig CO₂-opptak, samtidig som fritidsboligene også bidrar til økt transportbehov og økt energiforbruk.

Fritidsboligbygging utfordrer også eksisterende næringer som landbruk, i form av nedbygging av beiteområder. Forstyrrelser fra økt aktivitet og ferdsel i fritidsboligområdene påvirker viltet.

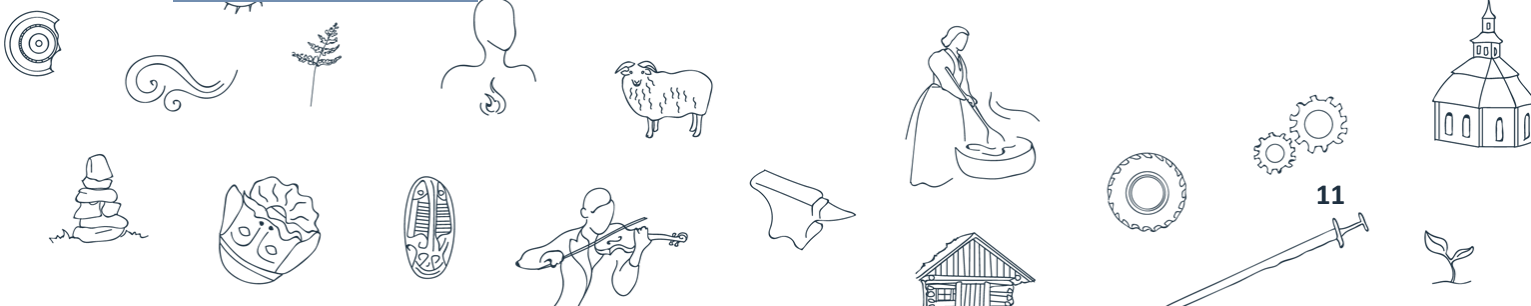
For å sikre kvalitet på utbyggingsområdene anbefales det å planlegge områder for fritidsboliger like detaljert som i et område for boliger. Dette gjelder for nye utbyggingsområder og eldre hytteområder som skal fortettes eller oppgraderes.

Prinsippene ved hensynet til landskap, utforming og andre hensyn ved utbygging på hver enkelt tomt ivaretas med mer detaljer og veiledning i lokalbyggeskikkveileder for Sør-Fron kommune.

For å nå målene som er satt i samfunnsdelen og strategier er det flere prinsippl og hensyn å ta når en skal vurdere utbyggingsområder. For å ivareta interessene og sikre en mer bærekraftig utvikling vil det ved utarbeidelse/planlegging av områder for fritidsboligområder stilles krav til at følgende tema og prinsippl vurderes og vektas:

- Landskap og vegetasjon
- Naturverdier og naturmangfold
- Friluftsliv og ferdsel
- Strandsone langs sjø og vassdrag
- Kulturminner og kulturmiljø

¹ <https://www.statsforvalteren.no/contentassets/aea30943570a4373b9cbe1b89e95a395/h-2528-nhytteveileder.pdf>



- Eksisterende næringer
- Samfunnssikkerhet, naturfare og klimatilpasning
- Mobilitet og teknisk infrastruktur

Landskap og vegetasjon

Det er viktig å sikre at bygningene og infrastruktur blir lokalisert og utformet slik at særpreget og identiteten ved landskapet blir sikret på en god måte. Virkningen av en enslig hytte eller hyttefeltet er større enn selve arealbeslaget og utbyggingen kan påvirke verdier som ligger langt utenfor tomten og planområdet. Konsentrert utbygging reduserer arealbeslaget. I veileder for planlegging av fritidsboliger er det gode illustrasjoner på god landskapstilpasning i utbyggingsområder.

Ved planlegging av utbyggingsområder er det viktig å ha forhold til landskapet og det bør utarbeides landskapsanalyser. Det planlagte området må planlegges i samarbeid med, og være et felles diskusjonsgrunnlag for, alle aktørene og interessentene i området. Landskapsanalyser bør omfatte:

- Landskapsform; terreng, skala, topografi, hydrologi, karakteristiske landskapselement, synlighet mv.
- Tidsperspektivet i landskapet; hva som har forma kulturlandskapet og eksisterende bygningsstruktur, hvilke verdier landskapet har i form av kulturminner og kulturmiljø, naturressurser, byggeskikk, ferdselsmønster med veger og sti-/løypenett, hvordan eksisterende bruk er og framtidige muligheter.
- Økologien i landskapet; hvilke naturtyper og arter som fins i området, markslag og jordbruk, skogbruk, reindrift, økologiske sammenhenger i området, økosystem mv.

Ved utvelging av områder for bebyggelse er følgende prinsipper vesentlige med tanke på landskapshensyn:

- Det skal ikke bygges i snaufjellet og andre landskap uten vegetasjon
- Unngå utbygging som bryter tydelige åsprofiler eller viktige horisontlinjer.
- Unngå bygging på koller og topper
- Unngå utbygging i eksponerte dalsider, det skal ikke bygges på områder brattere enn 1:4.
- Ivareta mest mulig av eksisterende vegetasjon
- Minst mulig belysning

Naturverdier og naturmangfold

Å skjerme store, sammenhengende naturområde uten bosetting og utbygging er en forutsetning for å sikre naturmangfold og leveområde for arter med stort arealbehov. Det er også nødvendig å sikre grønne korridorer mellom større naturområde, som er forflyttings- eller leveområder for arter. Innenfor områdene for fritidsbebyggelse vil vern av grønn infrastruktur med åpne bekker og grøntdrag heve kvaliteten på områdene, sikre naturmangfold og redusere risikoen for naturfare.



Kulturminner og kulturmiljø

Ved planlegging av nye fritidsboliger skal det tas hensyn til verdifulle kulturminner og kulturmiljø. Kulturminner som skal vernes, må gis tilstrekkelig plass, slik at de ikke blir skadet av inngrep eller økt ferdsel og aktivitet knyttet til fritidsboligene. Nye bygninger i eksisterende bygningsmiljø bør tilpasses og hente inspirasjon fra den tradisjonelle og lokale byggeskikken.

Den kulturhistoriske og landskapsmessige verdien som seterstulene representerer er en unik ressurs og skal vernes om. Stulene er viktige for aktivt landbruk og er i tillegg sentralt for å gjøre området attraktivt for turisme og friluftsliv. Det skal ikke åpnes for fritidsbebyggelse på eller i nærområdet til disse.

Gamle vegfar, stier, slåttenger, rydningsrøyer, steingjerde og andre menneskeskapte element i landskapet kan også være verneverdige. I seterområde skal en unngå at nye fritidsboliger forringer eksisterende bygningsmiljø, naturbeite, setervoller og innmark. Å holde kulturlandskapet ved like er avhengig av at det blir drevet aktiv landbruksdrift, og forholdet mellom fritidsboligene og landbruksdriften må derfor avklares.

Eksisterende næringer

Landbruket er den største næringen i Sør-Fron kommune. Hyttebygging kan ha negative konsekvenser for landbruket ved at areal som blir brukt til beite og annen utmarksnæring blir bygd ned. Beiting hindrer gjengroing av det åpne kulturlandskapet på fjellet og holder oppe kulturlandskapsverdiene som gjør områdene attraktive for fritidsboliger. Ved planlegging av fritidsboliger skal beiteområde med høy kvalitet sikres. Dette gjelder særlig i seter- og stølsområde.

Hogging av skog rundt fritidsboligene kan øke beiteverdien og beitetrykket i hytteområdene. Dette bør det tas hensyn til ved utforming av planer og ved bestemmelser om gjerde osv.

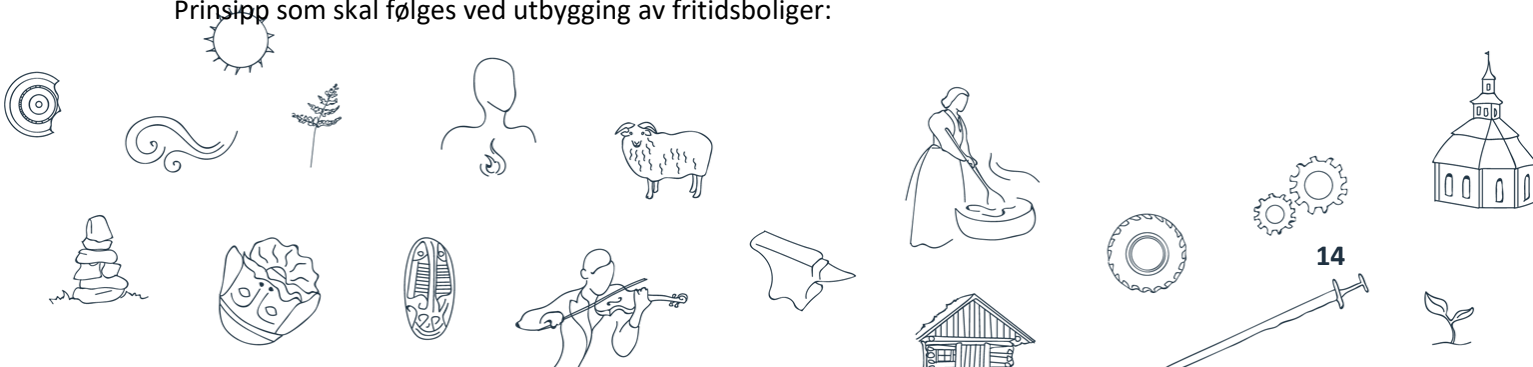
Hyttebygging kan også komme i konflikt med skognæringen ved at det blir lagt avgrensinger på skogbruket både innenfor og rundt selve hytteområdet. Uttaket av tømmer vil bli lavere fordi hyttefeltet legger beslag på areal som kunne vært produktiv skog, og fordi hogstmetoden i omkringliggende område ofte må tilpasses hensynet til friluftsinnteresser, landskapsinntrykk og lokalklima. I område der det er viktig å ta vare på produktiv skog rundt fritidsboligene av hensyn til friluftsinnteresser, landskapsinntrykk og lokalklima, bør en vurdere tiltak for å sikre skogen.

Dyrka jord og dyrkbar jord skal ikke omdisponeres eller bygges på i Sør-Fron kommune.

Samfunnssikkerhet, naturfare og klimatilpasning

Kommunene skal ivareta samfunnssikkerheten i planleggingen, og sikre at alle relevante risiko- og sårbarhetsforhold knyttet til ny utbygging blir kartlagt og vurdert. Ved utbygging er det utbyggeren som har ansvaret for tryggheten, i tråd med de kravene, lovene og reglene som styresmaktene har fastsatt.

Prinsip som skal følges ved utbygging av fritidsboliger:



- Overvannsanalyse for utbyggingsområde og avklare løsninger for håndtering av overvann.
- Bekker skal gå sitt naturlige løp
- Unngå utbygging nær våtmark og kantsoner langs vassdrag
- Flomsoner ved bekker som kan bli store ved flom skal synliggjøres i plan
- Man skal ha kunnskap om effekter av et klima i endring og hvilke konsekvenser dette vil ha for arealbruken.
- Ha oversikt over områder som er utsatt for naturfarer og unngå å bygge fritidsboliger i slike områder

Mobilitet og teknisk infrastruktur

Tettheten og bruken på fritidsboligene og området påvirkes av teknisk standard for området. I områder hvor det er lite inngrep og områder med store natur og landskapsverdier skal ikke kommunen legge til rette for standardheving av helårsveg og innlagt vann og avløp.

Det må avklares teknisk standard på fritidsboligene ettersom hvor de bygges. Det skal legges til rette for redusert bilbruk og styrke grunnlaget for kollektivtransport eller felles parkeringer i de store områdene for fritidsboliger. Områdene for utbygging bør derfor samles der det er etablert offentlig vann og avløp, bilveg og servicefunksjoner, slik at transportbehovet reduseres.

Det skal avklares løsninger for vann og avløp. Det skal unngås å utvide utbygging for fritidsboliger der det ikke er etablert felles vann og avløp eller offentlig vann og avløp. Det er føringer på hvordan vann og avløp på fritidsboliger kan løses i lokal forskrift for kommunen.

Det skal også være gjennomtenkt energibehovet for utbygging gjennom riktig lokalisering og tilrettelegging for alternative energikilder. Fellesfunksjoner for områder med fritidsboliger bør etterstrebes.

Generelle prinsipper ved siling av utbyggingsområder

Innspill som ikke er i tråd med nasjonale og regionale interesser, med kommunen sin hyttepolitikk og langsiktige arealstrategi eller som ikke blir vurdert som egnet for fritidsboliger, skal siles ut tidlig i planprosessen for å unngå unødvendig ressursbruk på konsekvensutredning. Kriterium som er satt ved utstilling av områder for utbygging:

- Er innspillet i tråd med kommunen sin hyttepolitikk og langsiktige arealstrategi
- Innspillet er ikke i strid med nasjonale og regionale føringer for arealbruk
- Innspiller gir en liten grad negative konsekvenser for miljø og samfunn

Egenskaper ved området:

- Mulighet til adkomst
- Mulighet til tilknytning til strøm og felles vann og avløpsanlegg
- Avstand til aktivitetsanlegg som alpinanlegg, lysløype
- Avstand til sti- og løypenett
- Gode solforhold
- Terreng som er egnet for utbygging



Bærekraftig hyttebygging i fjellområder

«En fritidsbolig er og vil alltid være et overskuddsfenomen, og hvorvidt det å bygge en hytte kan sies å være bærekraftig er diskuterbart. Hyttebygging bidrar til nedbygging av natur og utslipp av klimagasser. På den andre siden bidrar hytteutvikling til lokale arbeidsplasser, bedre tjenestetilbud og tilrettelegging av stier og friluftsliv.» - Distriktssenteret².

Hvordan skal vi oppnå en bærekraftig utbygging av fritidsboligområdene våre i fremtiden?
Trenger alle egen hytte?

Det sosiale, økonomiske og miljøet må vektes likt. På den måten kan nye utbyggingsområder verne om naturmangfold, skape sosiale møteplasser og bidra til økonomiske utbygginger i nær tilknytning til eksisterende infrastruktur. Naturmangfoldet og landskapshensynet må stå sterkt og legge premissene for mulighetene rundt videre utvikling ifølge prinsippene som er opplistet i strategikapittelet foran.

Ved planlegging må detaljkunnskap om områdene, som gjennom landskapsanalyser legges til grunn for utbyggingen.

Fremtidens hyttebygging må være med å skape varige verdier for lokalsamfunn. Dagens hyttebygging fører til en privatisering av fjellets felles ressurser i form av små frimerker tett i tett. Beitebruk, naturmangfold og klimahensyn har vært nedprioritert i forhold til utbyggers interesser og en «maks» utbygging innen avsatte områder.

Nasjonal politikk legger vekt på høy utnyttelse når nye områder først må tas i bruk. Høy utnyttelse kan defineres på mange måter. Vil høy utnyttelse si mange enkeltenheter tett i tett, med lite grønnstruktur imellom, en fragmentering av landskapet, eller skal flere enheter konsentreres tett (og i høyden?) for å ta vare på større sammenhengende grøntområder som vil fungere som korridorer for vilt og beitedyr? Størrelsene pr enhet må også reduseres fra dagens maks tillatt utnytting på 250 m² BRA, som fører til store, unødvendige og ofte uheldige terrenginngrep, særlig i bratt terreng.

En kombinasjon av små hytter konsentrert med gode grøntområder innimellom og endre fra «mitt og ditt» til «vårt», vil være med å gjøre hyttebyggingen mer bærekraftig. Med tanke på hytteundersøkelsens resultat (se kapittel om synergieffekter), som viser at 80 % av tiden står de private fritidsboligene ubrukt, er det et stort potensial i å utnytte allerede eksisterende kapasitet, før nye utbyggingsområder tas i bruk. Utvikle tjenestetilbud slik at hytteområder kan være attraktive hele året – god infrastruktur/hjemmekontor/kontorhub mm.

Ny hyttebygging skal i hovedsak skje gjennom fortetting og nybygging skal konsentreres i de områdene hvor det er ønskelig med utvikling og i tilknytning til eksisterende infrastruktur.

Fortetting gjennom regulering av områder gir også muligheten til å få ryddet opp i vei, vann og avløp (VVA), parkering, renovasjon og andre kommunaltekniske forhold. Regulering av områder

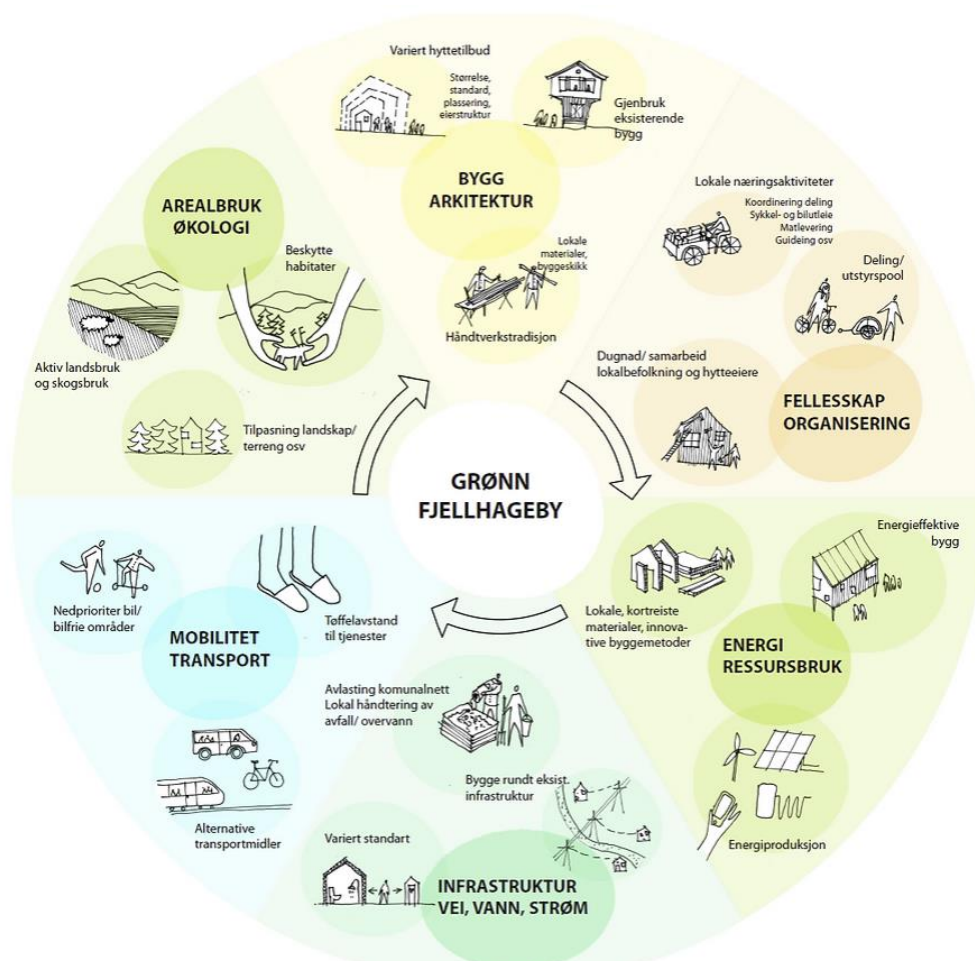
² <https://distriktssenteret.no/artikkel/samskaping-om-fremtidens-fritidsboligutvikling/>



gir også mulighet til å stadfeste allmenne friluftsinnteresser og sikre grønne korridorer. Parkering bør samles på fellesparkeringsplasser. Dimensjonering må ta høyde for allmenhetens bruk av området.

Nasjonalparken Næringshage har i samarbeid med Pir II arkitekter utarbeidet en metodikk for mer bærekraftig fritidsboligutvikling: <https://distriktssenteret.no/artikkel/samskaping-om-fremtidens-fritidsboligutvikling/>

Et av de første prosjektene som er planlagt med denne metodikken er Åneggagrenda: <https://www.aneggagrenda.no/hytter-for-fremtida>



Figur 3: Utbyggingsstrategi for bærekraftig utbygging, Grønn Fjellhageby



Områdevis utvikling i kommunen

Vurdering av kommunens eksisterende utbyggingsområder i forhold til områdets verdier for friluftsliv, naturmangfold og infrastruktur (sett opp mot innspill til planarbeidet), områder avsatt til bebyggelse i gjeldende planer og dagens bebyggelse.

I alle områdene gjelder følgende: Forhold til vann og avløp så bør det kun være eksisterende bebyggelse få mulighet til å etablere spredt avløpsanlegg – helst fellesanlegg der avstand tillater det. Det skal ikke åpnes for nye utbyggingsområder der private/spredte avløpsanlegg er eneste mulighet for avløp.

Før omdisponering av nye områder vurderes i kommuneplanen, bør mulighetene for fortetting være utprøvd. Kommunen skal aktivt medvirke til gode løsninger, som kan munne ut i regulering av områder avsatt til fritidsbebyggelse. Nye hytteområder skal ha ordnede overvann-, vann- og avløpsforhold, atkomst- og parkeringsforhold, renovasjon og energiløsning.

For å ha god kontroll på størrelsene på fritidsboligene skal bestemmelsene i arealdelen for grad av utnyttning på fritidsboliger styres av bebygd areal (BYA), samt bestemmelser om høyde på møne og gesims. Da er fotavtrykket av bebyggelsen gitt, og ingen smutthull i regelverket kan føre til større hytter en tillatt i plan. Bruken av bruksareal (BRA) kan føre til utnyttelse av regelverk der takhøyden er med på å definere hva som er «målbart areal»

Gåla

Gålåområdet er i et lite dalføre med Gålåvannet i bunnen med Borgen og Peer Gynt arena i sør mot Valseter med alpinbakker. På toppen av dalføret finnes Utsiktstårnet og skiarenaen sammen med hotell og ei flystripe. Solsiden av dalføret er et seterområde som over år har utviklet seg til et stort fritidsboligområde. Flere av fritidsboligene i Gålåområdet er også utleiehytter. Bebyggelsen er plassert hvor det er best solforhold, i nærheten av aktivitetsområder og hotellene. Terrenget er hellende, og noen områder er svært bratte. Hele lisiden med utbygging er barskog og noe fjellbjørk mot toppen.

Opprinnelig seter, med turisme som startet på 1980-tallet. Seterlandskapet skal ivaretas og beitemulighetene kan ikke bygges ned/inn. Utbyggingen på Gålå er det største utbyggingsområde for fritidsboliger i Sør-Fron kommune. Utbyggingen i de siste årene har hatt en voldsom vekst. Det viktigste hensynet å ta i utbyggingen på Gålå videre er beite. Det er viktig med korridorer ut til beiteområder fra setrene slik at beitedyra får gå mest mulig uhindra og reduserer konflikt med fritidsboligbrukere.

Utbyggingen på Gållå er variert med det «gamle Gållå-preget» som er eldre og mindre hytter som ligger lavt i terrenget, torvtak og store tomter med mye bevart vegetasjon og god terrengtilpasning. Bygd med henblikk på den tradisjonelle seterbebyggelsen og byggeskikken. De senere årene har hyttemodellene og utnyttelsesgraden i planene ført til større terrenginngrep, særlig i brattere terreng.

For videre utvikling og utbygging er det i denne planperioden ønsket en utvikling i bredden og ikke «innover» mot toppen. Nye områder for utbyggingen skal ha gode grønne korridorer som sikrer beitedyrenes muligheter til å komme til og fra beiteområder. Det skal være et hensyn til



landskapet og ikke det skal ikke bygges ut der det er brattere enn 1:4. Unngå bygging høyt over havet, bebyggelsen bør holdes under 900 moh.

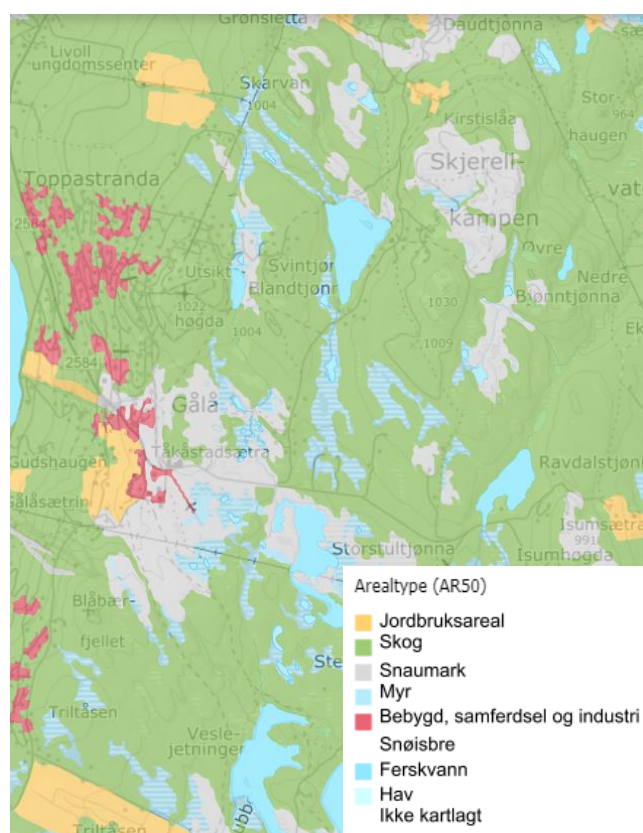
For områder med utleiehytter kan disse være noe mindre i størrelse enn en enkelt fritidsbolig, samt mindre tomter og med kort avstand seg imellom. Utleie områdene skal plasseres nærme «sentrum» områdene og bør ha god sovekapasitet. Områder som har lengre avstand fra sentrum skal ha et særlig landskaphensyn som gir en god overgang fra bebyggelse til naturområde. Store deler av østsiden av Gålå er allerede regulert i dag, og tomtereserven viser at det er flere ubebygde tomter. Med en stor tomtereserve er det derfor ønskelig å begrense mengden av nye utbyggingsområder, før eksisterende områder er «fylt opp». Strategien for utbygging av fritidsboliger på Gålå skal styres etter hvor grensen «Gålåmarka» blir satt i arealdelen, sammen med alle hensyn som skal tas i vurdering av nye områder som framkommer i dette dokumentet.

Gålåmarka: hva ønsker vi å oppnå – hva skal være innenfor og hva skal være utenfor. Hvilke verdier skal definere Gålåmarka?

Formålet med grensen er å sikre at området fra skiarena og videre innover i fjellet ikke blir bebyggt. Dette området er åpen fastmark og ikke tresatt, jf. grå områder i kartutsnittet til høyre (Snaumark). Det er derfor svært uheldig at dette området blir bebyggt med tanke på virkningen av utbyggingen for både synlighet, friluftslivet og beite.

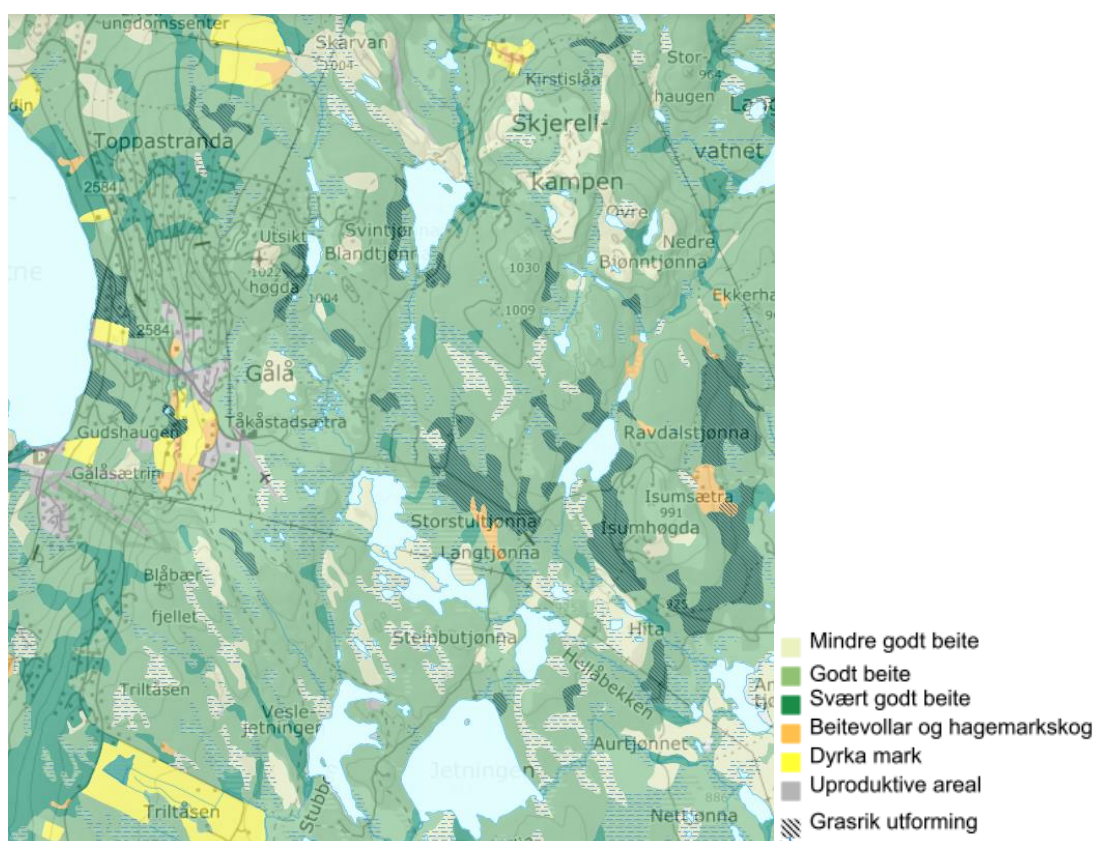
Området som blir innenfor Gålåmarka, vil bli definert som et område for friluftsliv og rekreasjonsområde. Et område for sammenhengende naturområde uten videre utbygging. Området rundt tårnet vil også bli innenfor grensen for Gålåmarka og blir bevart slik det er i dag som turmål et stykke fra bebyggelse. Gålåmarka vil dermed sikre en større grønn korridor på toppen av Gålåområdet for å unngå utbygging på topper og koller.

Gålåmarka vil synliggjøres i plankartet til arealdelen som en hensynssone for langsiktig byggegrense for vern av fjellområde og viktig naturområde.



Figur 4: Kartutsnitt over Gålå med markslag (NIBO, kilden)





Figur 5 Kartutsnitt av områder for kartlagt beite på Gåla (NIBIO, kilden)

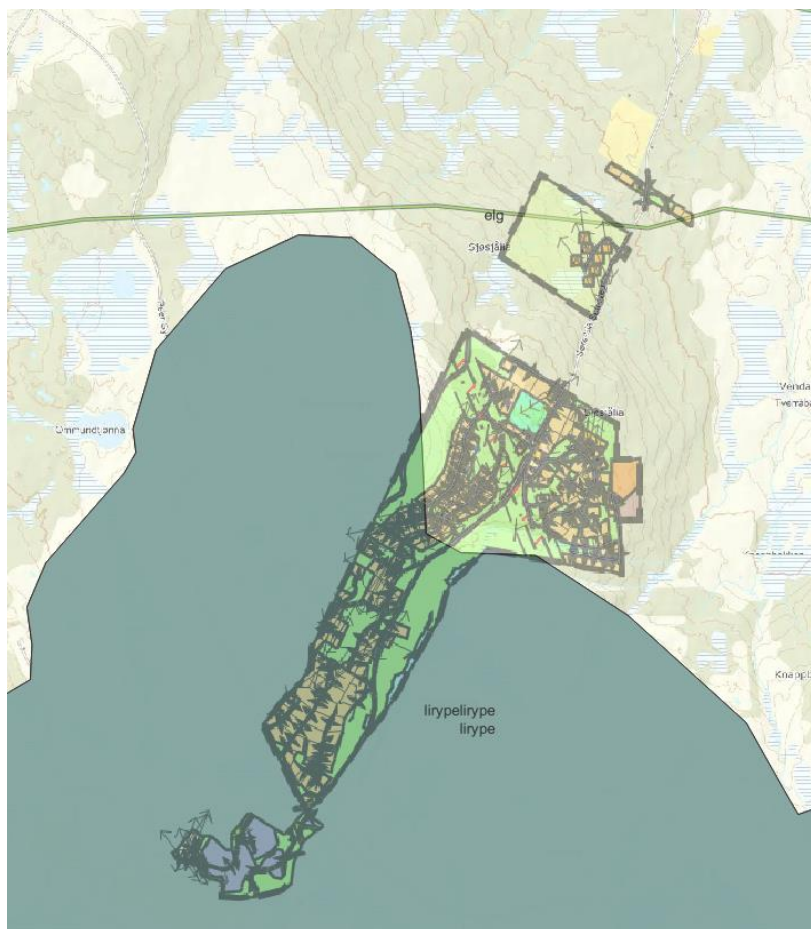
Lauvåsen/Øyangen

Området Lauvåsen og Øyangen er et populært område for fritidsbebyggelse og er Sør-Frons nest største utbyggingsområde for fritidsboliger etter Gålå. Det er over 120 tomter som er bebygde i dag, og det er ca 34 tomter i reserve. Det har vært bebyggelse her helt siden 1898 for turisme og rekreasjonsområde.

Lauvåsen og Øyangen er omringet av myrområder, vann, dyrkamark, og viktig naturmangfold for beitedyr og viltlevende arter. Terrenget er slakt hellende og store deler er fjellbjørkeskog.

Prioritert utbygging for Lauvåsen og Øyangen vil primært være innenfor allerede regulert reguleringsplangrense. For Lauvåsen kan det i fremtiden med forsiktighet fortettes i området nordøst for Lauvåsen hvor det er spredt fritidsbebyggelse i dag. Slik kan man unngå å åpne opp området som ikke er bebyggt. Området sør-øst viser seg også å være område hvor det er dyrkbar jord (se kartutsnitt under).





Figur 7: Kartutsnitt av Sjøsjålia-Tapptjønn og Fagerhøyområde med kartlag av villlevende arter og deres leveområder (innlandsGIS, Qgis)

Villlevende arter skal det også tas hensyn til. Store deler av Sjøsjålia og Fagerhøy område er leveområde til lirype. Lengst mot nord-øst går det et elgtrekk. Det er viktig å sette av tilstrekkelig arealer slik at disse artene ikke mister sine naturlige leveområder.

Baukholstulen

Baukholstulen er et seterområde som er godt bevart over mange år. Området har dyrkamark, innmarksbeiter, seterbebyggelse og turstier. Området skal bestå som område for seterlandskap, underlagt hensynssone. Området har svært godt beite og mye er i barskog. Det vil ikke åpnes opp for større utbygging i dette området.

Espedalen

Espedalen ligger som et eget dalføre vest i kommunen og har få fastboende. Området er brukt til turisme og fritidsbebyggelse område i kommunen. Espedalen er dekt av granskog i dalsidene, med Breisjøen og Espedalsvatnet i dalbunnen. Fjellkirken, Espedalen fjellhotell, Ruten fjellhotell og Dalseter høyfjellshotell er kjente besøkssteder. Det er flere regulerte tomter til fritidsbebyggelse i området, i tillegg er det gamle fiskebuer i Langsua nasjonalpark helt sør-vest i kommunen. Espedalen har høye fjell på både vestsiden og østsiden av dalen og er derfor



begrenset for hvor det kan utvikles for utbygging av fritidsboliger. Det er i dag stor tomtereserve og det vil derfor ikke åpnes opp for større utbygging før reserven er redusert betraktelig.

Østkjølen

Nordre del av kommunen, på nordsiden av Gudbrandsdalslågen og bygda, er området kalt Østkjølen. Her dominerer seterbebyggelsen og landskap for beite og natur. Området er også underlagt mye av villreinens leveområde, Frya landskapsvernområde og Rondane nasjonalpark. Med hensyn til villrein, beitebruk og seterbebyggelse vil det ikke åpnes opp for nye byggeområder her i denne planperioden.

Øvrig spredt utbyggingsområder

Det er flere små utbyggingsområder i kommunen. I hovedsak er disse tilknyttet områder med store tomter og i nærhet av seterområder ved Søre-Lia seterveg og Nordre Lia seterveg. Bålsetra, Åsalia, Heggsetra, for å nevne noen. I sammenheng med den store tomtereserven vil det ikke åpnes opp for nye utbyggingsområder i denne planperioden.

Mangel på tilrettelagt infrastruktur tilsier at ennå ikke utbygde områder må bevares som de er og ikke bygges ut. Det er enkelte spredte tomter som fremdeles vil kunne åpne for ny bebyggelse. Ved eventuell oppretting av nye tomter, skal det vurderes å gjøre innenfor allerede regulerte områder som en fortetting.

De regulerte planområdene som det er lite aktivitet på eller få tomter, skal vurderes i arealdelen å gjøres om til LNFR-spredd fritidsbebyggelse eller tas ut i sin helhet, dersom tomtene ikke er fradelte. Dette skal vurderes ut ifra om området har god nok infrastruktur, behov for oppgradering eller om det regulerte området berører viktige naturområder.

Mange av de eldre hyttene i kommunen ligger spredt. LNFR-område med spredt fritidsboliger er områder som i hovedsak skal ha karakter av å være uutbygde. Disse eldre hyttene vil på sikt kanskje trenge oppgraderinger, og føre til økt bruk. Ved forrige revisjon av arealdelen ble ca. 680 eksisterende hytter konsekvensutredet og de fleste avsatt som LNFR-spredt fritidsbebyggelse med tilhørende bestemmelser for videre utvikling. Noen tomter ble liggende igjen som LNFR, pga nærhet til vassdrag, flom- og rasfare, samt avstand til veg. Tiltak på disse hyttene vil kreve søknad om dispensasjon.

Veger til LNF-spredd tomter skal være av svært lav standard.

Bygda

Bygda strekker seg fra Frya i øst til Harpefoss i nord, og omfatter blant annet et større område med nasjonalt verdifullt kulturlandskap. Det skal ikke legges til rette for utbygging av fritidsboliger i bygda, her er det ønskelig med fast bosetting.



Synergieffekte

Hyttebygging har utvilsomt synergieffekter for resten av kommunen og regionen. Lokal verdiskaping er nevnt som et tungtveiende argument for å fortsette fritidsboligutviklingen i kommunen. **Samtidig er det kommunens ansvar å forvalte fellesskapets ressurser i et langsiktig perspektiv og hytteutbygging fører til store naturinngrep og høyt arealforbruk.**

Spørsmål kommunen bør stille seg i forhold til videre hyttebygging er:

- Gir hyttebygging *kommunen* økt inntekt, god nok skatteinnngang?
- Gir hyttebygging *kommunen* økte kostnader?
- Gir hyttebygging sysselsetting som betyr noe for *bosettingen* i kommunen?
- Eller er det et rent areal- og naturforbruk?
- Aller viktigst: Videre utvikling må ta hensyn til naturen og redusere arealforbruket!

Lokal verdiskaping

De siste årene har det vært skrevet og forsket mye rundt fritidsboliger i landet og hva de bidrar til i lokalsamfunnene. Blant annet kommer det frem i en artikkel³ fra 2016 på forskning.no at detaljhandel og de tradisjonelle reiselivsnæringene som overnatting, servering og transport ikke nødvendigvis legger ikke så mye penger lokalt. Aktiviteter som genererer verdiskaping er blant annet ferdighetsbaserte opplevelser som ski, sykling mm. Disse tjenestene blir kjøpt igjen og igjen.

Ellers er bygg- og anleggsbransjen den store vinneren i fjellområdene med hytter. Den sørger for at infrastrukturen kommer på plass og at fritidsboligene blir satt opp og vedlikeholdt. Men om disse pengene kommer turiststedet til gode, er i stor grad avhengig av organiseringen av utbyggingen. Når grunneiere selger tomter selv og det brukes lokale utbyggere, blir det mer igjen lokalt enn når eksterne eiendomsutviklerne og entreprenørene står for salg og utbygging.

Fritidsboligene kan altså skaffe arbeidsplasser, men bortsett fra i bygg- og anleggsbransjen er det få som er helårsjobb. Opplevelsesbransjen er sterkt preget av sesongvariasjoner og ofte avhengig av arbeidskraft utenfor lokalarbeidsmarkedet, som igjen påvirker sysselsettingen lokalt. Derfor er det nødvendig med helårsdestinasjoner, slik at opplevelsesbransjen kanskje klarer å sysselsette på helårsbasis – som kan føre til bosetting i lokalsamfunnene.

Tilrettelegging av skiløyper, stier, opplevelser og infrastruktur i forbindelse med fritidsboligbygging kommer også lokalbefolkningen til gode.

³ <https://forskning.no/partner-fritid-turisme/moderne-hyttebruk-hjelper-fjellomradene/435520>



De økonomiske virkningene⁴ kan i utgangspunktet deles i to: Virkningene av fritidshuset (bygg- og anleggsbransjen) og virkningene av fritidshusinnbyggerne (detaljhandel og opplevelsesbransjen).

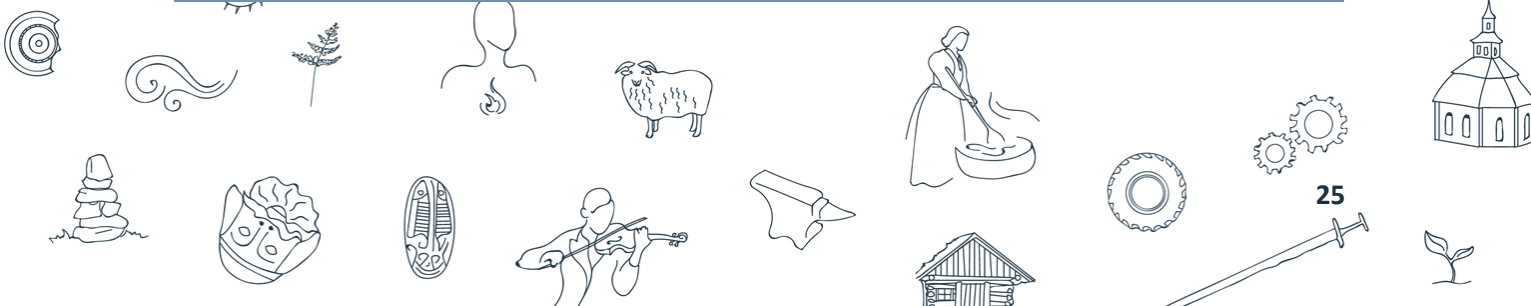
Østlandsforskning har sett på de økonomiske effektene av fritidsboliger og de lokaløkonomiske virkningene. I sin artikkel⁵ fra 08.11.2021 skriver de:

«Det er viktig å skille økonomisk **verdiskaping** fra **omsetning**. Enkelte aktiviteter kan skape stor omsetning målt i kroner, men likevel gi liten verdiskaping lokalt. Typiske eksempler på aktiviteter som skaper stor omsetning uten nødvendigvis å gi nevneverdig verdiskaping er varehandel og drivstoffsalg. Verdiskaping måles som den delen av omsetningen som blir igjen til å betale arbeid (sysselsetting), kapital (fortjeneste) og avgifter (skatt). Der mye av utsalgsprisen til en vare eller tjeneste består av utlegg til vareinnkjøp, som i detaljhandel, blir verdiskapingen tilsvarende liten.

Det er derfor ikke nok å vite «hvor mange kroner» fritidsbeboerne bruker lokalt, da samme kronebeløp brukt kan resultere i helt ulike effekter lokalt. Enkelt kan det sies at «investering er bedre enn konsum», og «tjenestekjøp er bedre enn varekjøp». Det er forskjell på verdiskaping og omsetning, men siden begrepene i mange tilfeller brukes synonymt og tilslører dette, kan det ofte være bedre å bruke sysselsetting som indikator på verdiskaping. Et kjennetegn ved bruk av sysselsettingsindikator er også at den kan lokaliseres, dvs knyttes til et gitt område, noe verdiskapingen ikke uten videre kan. Et enkelt eksempel kan være, at selv om det brukes mange penger i detaljhandel, blir det meste av den omsetningen brukt til vareinnkjøp fra sentrale lagre og det gir lite verdiskaping (sysselsettingseffekter) lokalt. Avansen i detaljhandelen er dessuten stort sett lav. Når fritidsbeboere derimot kjøper tjenester går en vesentlig del av omsetningen til lønn (sysselsetting), som altså er en viktig del av verdiskapingen.»

⁴ <https://blogg.forskning.no/ostforskbloggen/fritidsboliger-og-lokal-verdiskapning-i-gudbrandsdalen/1096643>

⁵ <https://www.ostforsk.no/forskningsomrader/regional-utvikling-fjellomrader/kunnskapsstatus-fritidsboliger-i-innlandet-2021/okonomiske-effekter-av-fritidsboliger/lokalokonomiske-virkninger/>



Fritidsboligundersøkelsen for Midt-Gudbrandsdalen vinter 2022

Sør-Fron sine ca 2200 fritidsboliger er en del av Midt-Gudbrandsdalens fritidsboligregion med tilsammen 8 800 fritidsboliger. Regionrådet for Midt-Gudbrandsdal gjennomførte vinteren 2022 en fritidsboligundersøkelse⁶ blant eiere og brukere av fritidsboliger Sør-Fron, Nord-Fron og Ringebu kommuner. Undersøkelsen gir et innblikk i hvordan fritidsboligbrukere benytter fritidsboligen og regionens tjenestetilbud. Dette er viktig informasjon for kommunen for å «treffe» med en videre utvikling av fjellområdene og bebyggelsen.

Forhold til næringsutvikling og bosetting

Ifølge resultatene fra undersøkelsen genererer 8 800 fritidsboliger i MidtGudbrandsdalen et estimert forbruk i regionen på ca. 1,2-1,3 milliarder kroner.

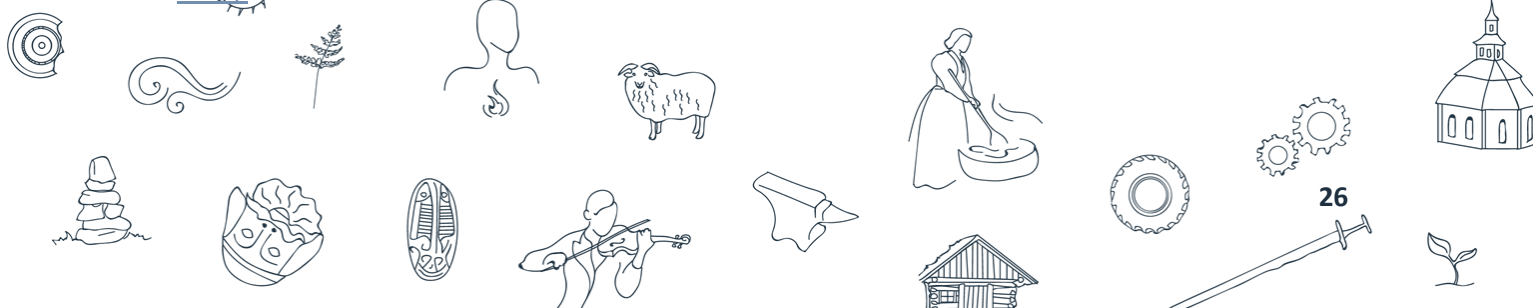
«Dette gjelder forbruk til lokale byggevarehandlere, møbel- og interiørforretninger, håndverkere, vaktmestere, matvareforretninger og øvrig handelsstand, bensinstasjoner, aktivitetsbedrifter, museer, arrangement, serveringsbedrifter, frisører mv. Tallene viser viktigheten av fritidsboliger for lokalt næringsliv i flere ulike bransjer og indirekte for hele lokalsamfunnet i form av å sikre arbeidsplasser og skatteinntekter i kommunen. Tallene viser også at det er et fremdeles potensial for å få flere til å kjøpe varer og tjenester lokalt. Estimerte tall viser at vel 400 mill. kroner forbrukes utenfor regionen. Det bør derfor jobbes for å sikre at en større andel av dette beløpet forbrukes innad i kommunene.»

Type forbruk	Kjøpt i Midt-Gudbrandsdal (kr)	Kjøpt andre steder (kr)
Håndverkstjenester, graving, vaktmestertjeneste mv.	522 mill.	53 mill.
Møbler, redskap, byggevarer og annet kjøp til fritidsboligen	242 mill.	216 mill.
Mat og dagligvarer	281 mill.	83 mill.
Klær, sportsutstyr, brukskunst og annet varekjøp	93 mill.	46 mill.
Servering/restaurant	61 mill.	10 mill.
Aktiviteter og arrangementer	49 mill.	8 mill.
Frisør, massasje, spa og andre tjenester	12 mill.	7 mill.
SUM	1 260 mill.	424 mill.
Andel av forbruket	75 %	25 %

Alle tall er eks. mva. Beløpene er avrundet til nærmeste hele million.

Rundt halvparten av forbruket til fritidsboligbrukerne, 644 mill, genererer verdiskaping, i form av kjøp av tjenester. Resten av forbruket, 616 mill, er ren omsetning som kjøp av varer. Fordeles

⁶ <https://www.midt-gudbrandsdal.no/fritidsboligundersokelse-for-midt-gudbrandsdal-vinter-2022/>



verdiskapingen i dette regnestykket ut over kommunene, vil hyttene i Sør-Fron (ca 2200 av 8800 i Midt-Gudbrandsdalen) bidra til en tredel av den **lokale verdiskapingen med ca kr 160 millioner, eller kr 73 000 pr fritidsbolig.**

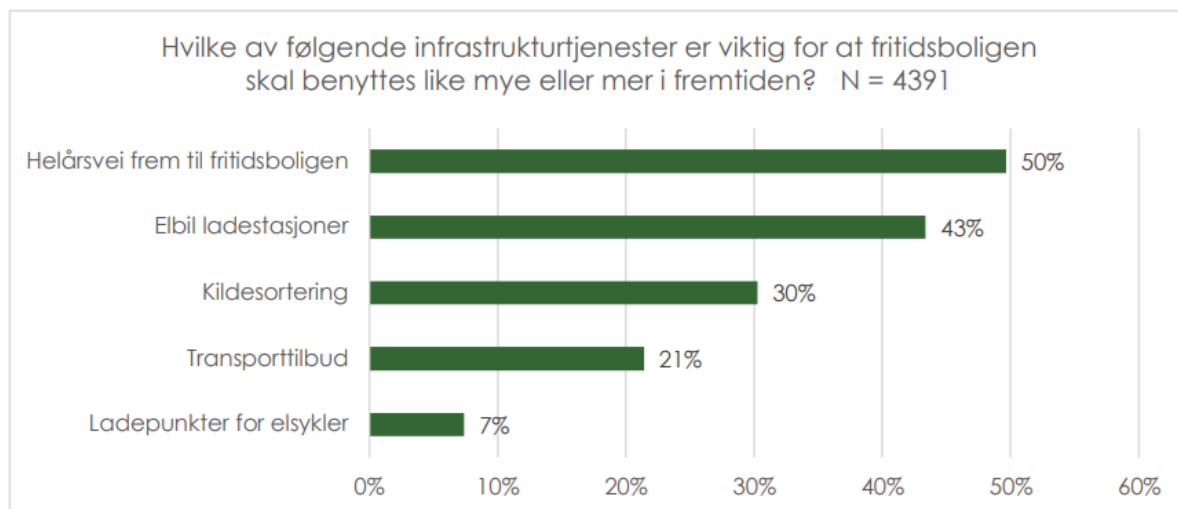
Fritidsboligbygging genererer utvilsomt lokale verdier i form av arbeidsplasser og varehandel. Ved nybygging begrenser verdiskapingen seg til selve oppførelsen av fritidsboligen, ca 1 år. Hvor verdiskapingen skjer, lokalt eller utenfor regionen, kommer an på om det er lokale byggefirma eller eksterne/utenlandske som bygger hytta.

Etterbruksmarkedet vil i fremtiden ha stor verdi, da mange av dagens hytter i kommunen er av eldre dato og vil trenge oppussing, vedlikehold og standardheving. Her vil de lokale håndverkere trolig ha en markedsfordel, som fører til lokal verdiskaping og sysselsetting.

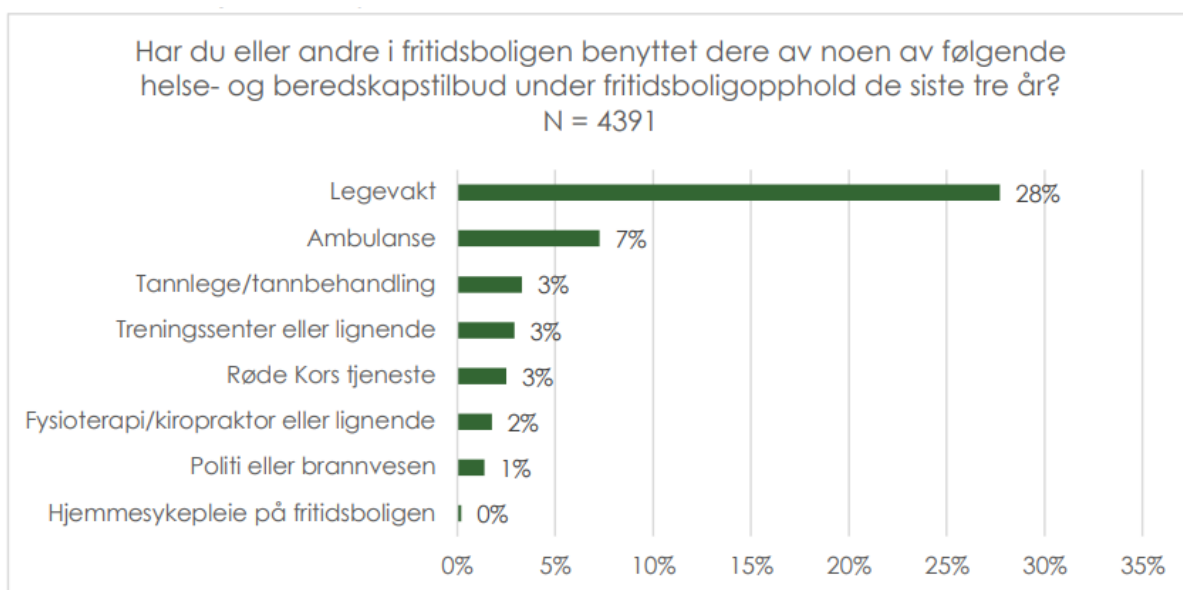
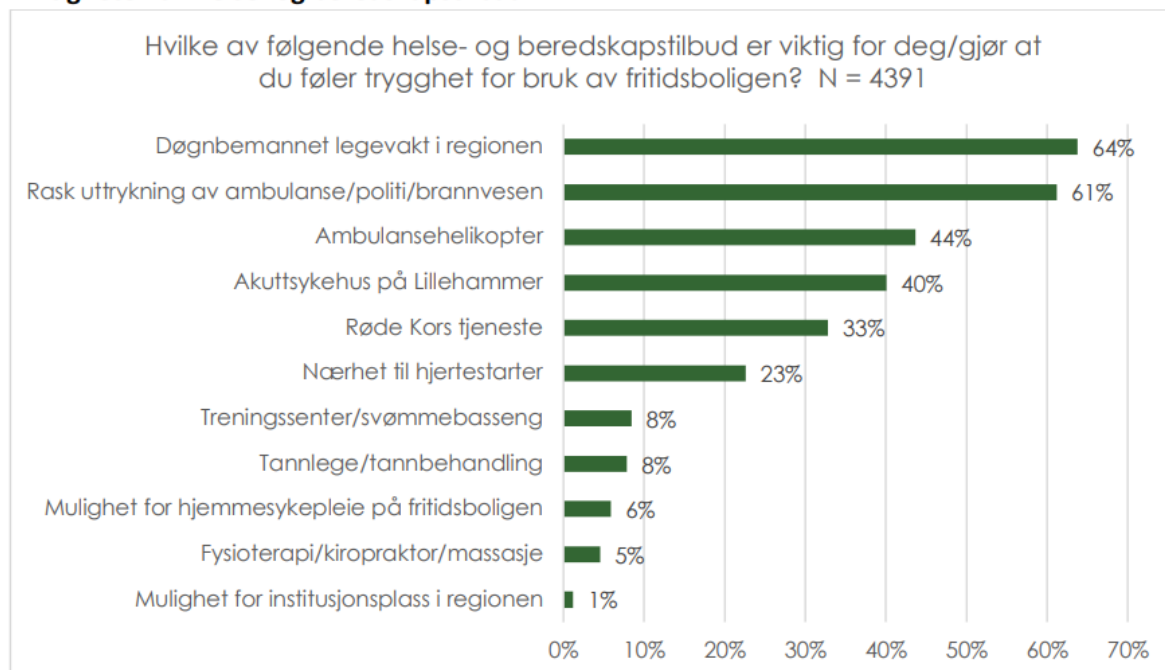
Om lokal varehandel fra undersøkelsen (2022): «Det er primært fritidsboligbrukere med fast bosted i andre kommuner som gir lokaløkonomisk gevinst/merinntekter i forbindelse med bruk av fritidsboligen. De lokale fritidsboligeierne tilfører ikke kommunen "nye" penger. En viss andel av fritidsboligeierne er lokalbefolkning, dvs. bosatt i Midt-Gudbrandsdalen. Blant respondentene i undersøkelsen er 7,5 prosent bosatt i disse tre kommunene.»

Forhold til samfunnssikkerhet og beredskap

Undersøkelsen viser også hva fritidsboligbrukeren verdsetter av tjenester innen samfunnssikkerhet og beredskap:

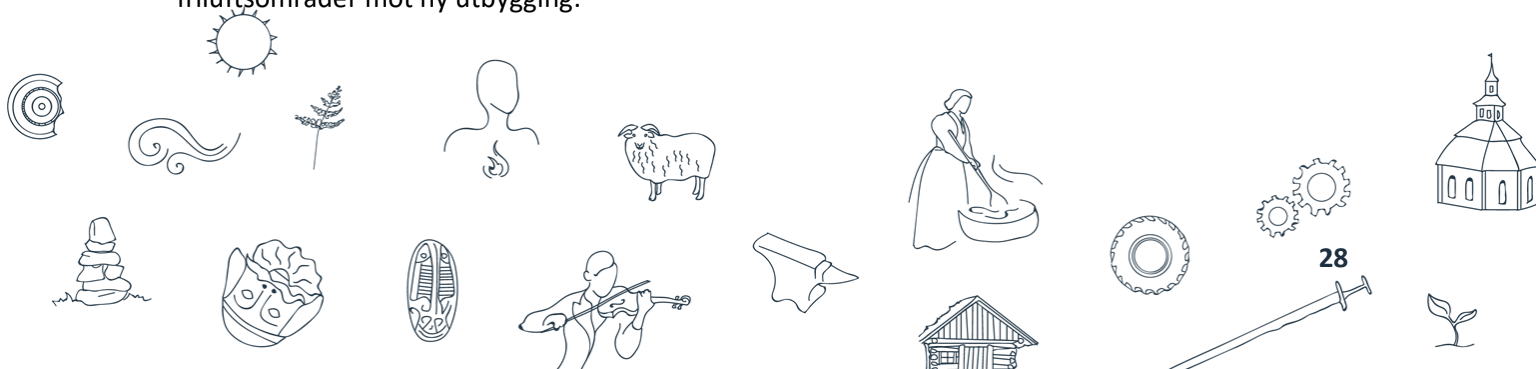


Viktigheten av helse- og beredskapstilbud



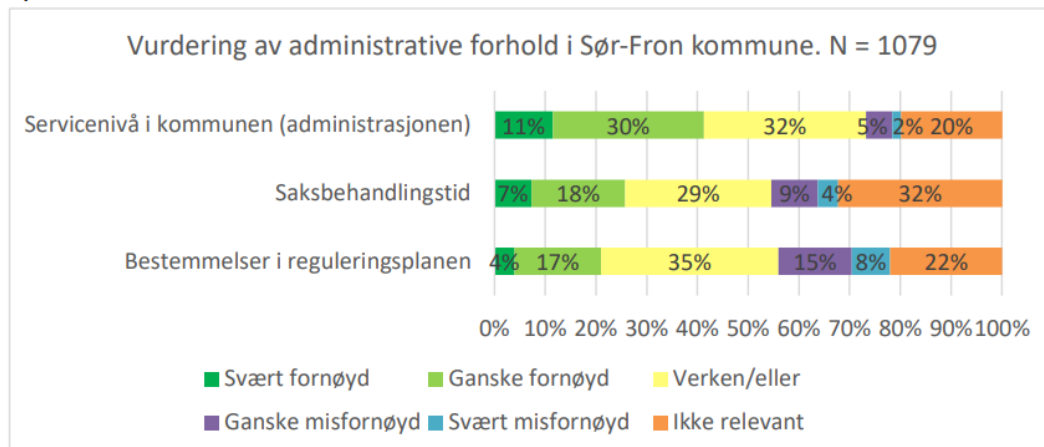
Helårsveg og beredskapstjenester er viktig for fritidsboligbrukeren. Derfor må nye utbyggingsområder ligge nært eksisterende vinterbrøytta vegnett.

For å opprettholde et velfungerende skiløypenett nå en sørge for at det ikke tas hull på flere skiløyper ved brøyting av veg pga. uhensiktsmessig plassering av utbyggingsområder. Viktige turløyper og skiløyper skal hensyntas og vurderes inn i en «Markagrense» for å beskytte viktige friluftsområder mot ny utbygging.



Fritidsbeboers forhold til kommunen

Sør-Fron kommune



Norsk Turistutvikling AS

Fritidsboligundersøkelse i Midt-Gudbrandsdal 2022

Fritidsboligeierne i Sør-Fron kommune er i hovedsak fornøyd med servicenivået, samt til en viss grad også saksbehandlingstiden i kommunen, men er noe mer misfornøyd med bestemmelser i reguleringsplanen.

I åpent kommentarfelt kunne fritidsboligeierne gi en nærmere utdyping av sine vurderinger. Av kommentarer som går igjen er:

- Det bør være tillatt å gjerde inn større del av tomta (pga. beitedyr).
- Bestemmelser i reguleringsplan må etterleves, som størrelse og høyde på hytte og antall bygg.
- Høy pris på kommunale avgifter og eiendomsskatt.
- For mye inngripen i etablerte skiløyper.
- For mange tillatelser til utbygging og fortetting.
- Utbyggere har for stor påvirkning.
- Mangel på infrastruktur levert fra kommunen. Avfallscontainere er fjernet, det er ikke off. vann/avløp, det er kun private bomveier.
- Ønsker mulighet for private avløpsløsninger/renseanlegg.
- Lang saksbehandlingstid.
- Uklare retningslinjer i reguleringsplaner.

Andre enkeltkommentarer:

- Utbyggingsareal bør være prosentandel av tomtestørrelsen. Særlig aktuelt etter at takutstikk ble regnet inn i kvm utbygd.)

Et problem når private brøyter vei til hytta over preparerte skiløyper. Det bør lages ny trase for skiløype der veier nå brøytes.



- Bortfall av renovasjon i nærheten av Lauvåsen er et skritt i helt feil retning. Enkelt for kommunen, men svært lite brukervennlig!
- Det kan være i overkant vanskelig å navigere når man ønsker å finne riktige reguleringer.

«Hva mener du kommunen kan bidra med av tiltak som kan bedre ditt opphold i fritidsboligkommunen?»

Dette var et åpent kommentarfelt, hvor fritidsboligbrukerne kunne komme med forslag tiltak (skrevet med egne ord). Svarene er oppgitt i ikke-prioritert rekkefølge:

- Redusere eiendomsskatt og kommunale avgifter
- Utbedre veier, bedre veivedlikehold og bedre strøing
- Begrense hytteutbyggingen
- Behandle fritidsboligeiere på lik linje med fastboende
- Kildesortering
- Legge til rette for strøm, vann, avløp og bredbånd/fiber
- Bidra med mer økonomisk støtte til løypekjøring
- Busstransport/drosjetilbud mellom hytte, togstasjon og restauranter
- Gangvei
- Tillate inngjerding av hytteeiendom
- Holde skogen nede
- Redusere lysforurensing: Forbud mot utelys når fritidsboligen ikke er i bruk. Tillate kun lys som lyser nedover og som er sensorstyrt.
- Tillate påbygg, oppgradering av eldre hytter osv.
- Tilgang til lege
- Ha dialog med og lytte til fritidsboligeiere
- Gi hytteeiere mer medbestemmelse i reguleringsplaner/hensynta hytteeiers interesser i planarbeid

