Innlandet Fylkeskommune
post@innlandetfylke.no

BOLIGPRODUSENTENE

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Dato:
	21.03.2024	LJH/MG	30.4.2024

Boligprodusentenes høringsinnspill til rapporten om virkninger av hytteutbygging i Innlandet fylke, og prosessen for å lage en regional veileder i fylket

Boligprodusentenes Forening viser til rapporten "Virkninger av fritidsboligutbygging i innlandet", Menon-publikasjon nr. 120/2023 utarbeidet på oppdrag for Innlandet fylkeskommune. Rapporten ble publisert 21.3.2024, frist for å komme med innspill er satt til 1.5.2024. Her følger våre innspill til rapporten og det videre arbeidet.

Boligprodusentenes Forening er en bransjeforening i NHO Byggenæringen for bolig- og hytteprodusenter. Foreningen organiserer de største aktørene i hyttemarkedet i hele landet og i Innlandet fylke.

Overordnet

Hyttelivet bidrar til lokal verdiskaping gjennom nybygg, forbruk og dugnadsinnsats. Hyttefolket er ofte gode ambassadører for regionen og bidrar til positiv markedsføring av lokalområdet. I Innlandet er fritidsboliger en av de mest lønnsomme næringene. Bransjen genererer betydelig inntekt, skaper arbeidsplasser, spiller en viktig rolle i det lokale næringslivet og for kommunen. Bransjen gir også positive sekundære effekter for andre næringer, fører til økt etterspørselen etter lokale varer og tjenester, som igjen skaper inntekter for lokale virksomheter.

Vi vil understreke at bærekraftige hytteutvikling også handler om å bygge opp bærekraftige lokalsamfunn, fremme en helsefremmende livsstil og ta vare på naturen.

Når Innlandet fylkeskommunen har tatt initiativ til å samle inn data og kunnskap om fritidsboligsektoren mener vi det er svært viktig at konklusjonene som tas i rapporten baserer seg på riktig faktaunderlag, og ikke svært usikre og historiske tall om kostnader. Vi er også skeptisk til at framskriving av utviklingen mot 2030 og 2050 er basert på historiske tall og utbyggingspotensial i kommuneplaner som ikke stemmer med faktisk byggeaktivitet.

Rapporten svekkes ved at den i liten grad reflekterer aktivitetsnivået for hyttebyggingen og situasjonen i hyttemarkedet etter 2022 med et betydelig omslag i kjølvannet av et kunstig høyt salg av fritidsboliger under pandemien i 2020-2021.

Som alt annen samfunnsmessig utvikling innebærer utbygging av fritidsboliger omkostninger som arealbeslag, uttak av material og andre ressurser i utbyggingsfasen for å gjennomføre ønsket samfunnsutvikling. Rapporten har ambisjon om å presentere en helhetlig analyse ved å beskrive både samfunnsmessige omkostninger og fordeler for kommuner i Innlandet fylke som følge av fritidsbebyggelsen.

Rapporten omtaler hyttebefolkningen som deltidsinnbyggere, og peker dermed på at mange tilbringer mye tid i sin hyttekommune og at denne tendensen kan tenkes å øke med økende grad av mobile arbeidsplasser.

Vi er også forbauset over bruk av framskrivninger av kommunens kostnader, særlig for helsetjenester til hyttebefolkningen. Rapporten bruker et svært usikkert historisk underlag, fra 2015, som utgangspunkt for framskrivninger og konklusjoner. Vi får ikke dette til å henge sammen med dagens situasjon med støtte i underlag fra noen av de omtalte kommunene.

Rapporten konkluderer med å påpeke at det er usikkert om de positive økonomiske impulsene, som kommuner i innlandet har av fritidsboligene i dag, vil fortsette i framtiden. Vi stiller spørsmål ved rapportens faktagrunnlag, når det gjelder prognose for framtidig utbygging og for kommunenes kostnader. Politikk som bygger på rapportens framskrivninger, kan feilvurdere både omfanget av bygging av ny fritidsbebyggelse og de positive økonomiske ringvirkningene som følger av fritidsbebyggelsen og deltidsinnbyggerne.

Vi sitter igjen med en følelse av en negativ undertone og at det fokuseres for mye på de negative effektene i rapporten. Rapporten hadde stått sterkere om næringsinteressene hadde vært involvert på et tidligere stadium. Da kunne man hatt et bedre grunnlag for samordnet innsats for å realisere ønskede framtidsbilder og ulike løsninger.

Nærmere kommentarer

Klimapolitikken vil prege utbygging av fritidsboliger

Fremtidig utbygging vil bli preget av klimapolitikken. Det er liten tvil om at rammebetingelsene for utbygging vil endres og tilpasses annen samfunnsutvikling. Dette gjelder for fritidsbebyggelse som for annen byggeaktivitet. Både arealpolitikken, design og tekniske løsninger samt kundepreferanser vil endres. Det er derfor vanskelig å lage framskrivninger av byggeaktiviteten i fritidsmarkedet uten å ta høyde for betydelig usikkerhet.

Historiske arealplaner vil bli endret og tilpasset klimapolitikken. På samme måte vil reguleringsplaner i fremtiden måtte reflektere nye konsepter som konsentrert utbygging og andre grep som minimerer det klimamessige fotavtrykket.

Det virker ikke som rapporten tar hensyn til at klimatilpasninger vil skje for planlegging og utbygging av ny fritidsbebyggelse.

Aktivitetsnivået

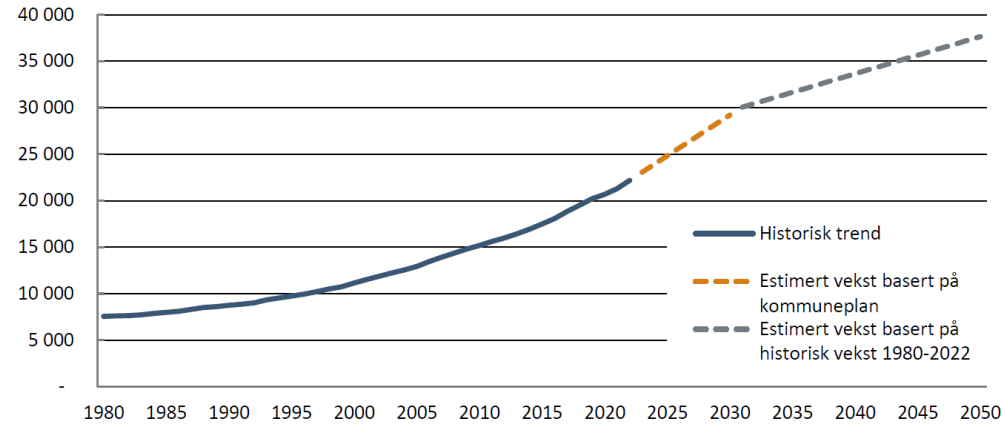
De største hytteprodusentene er medlem av Boligprodusentene, og vi representerer ca. 50 % av alle hytteprodusentene i landet. I samarbeid med Prognosesentret fører vi statistikk over salg og igangsetting av nye fritidsboliger på grunnlag av den aktiviteten som våre medlemmer rapporterer hver måned. Prognosesentret multipliserer de rapporterte tallene med en faktor for å korrigere for salg og igangsetting av hytter som skjer hos andre enn våre medlemmer. Vår statistikk gir dermed uttrykk for den nasjonale byggeaktiviteten.

Våre igangsettingstall viser hvor mange hytter som er fysisk igangsatt på byggeplassene, mens SSB-tallene viser antall gitte igangsettingstillatelser. Det er ikke samsvar mellom antall gitte

igangsettingstillatelser og fysisk igangsetting av byggearbeid. Årsakene til dette kan være at det tar tid fra man får igangsettingstillatelse til fysisk igangsetting av byggearbeidet. For tiden er det også slik at flere prosjekter blir utsatt eller kansellert pga. manglende finansiering. Det også viktig å være klar over at enkelte av tabellene til SSB inkluderer igangsettingstillatelse for tilbygg og påbygg av eksisterende hyttebebyggelse. Våre tall viser kun nye hytteenheter og viser ikke utvidelse av eksisterende hytter.

Med bakgrunn i foreliggende arealplaner og historisk vekst er det i rapporten utarbeidet et anslag for framskrivningen i de fire kommuner, slik det er vist i figur 1. Rapporten anslår en utvikling fra 22 900 enheter i 2023 til ca. 30 000 enheter i 2030. Dette gir en årlig vekst i antall fritidsboliger på 1 014 nye enheter årlig.

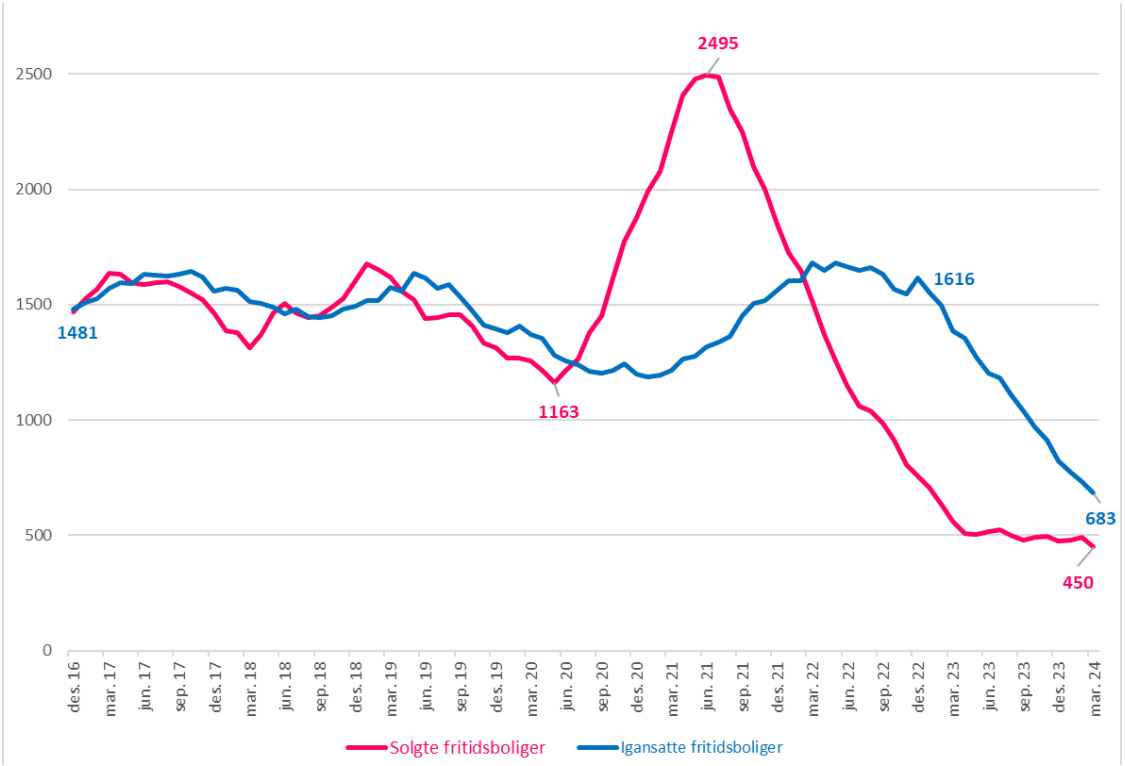
Figur 2.6 Anslag på omfanget fritidsboliger fram mot 2050 samlet for de fire kommunene



Kilde: Matrikkelen, vedtatte kommunale arealplaner i Ringebu, Øyer og Øystre Slidre, og intervjuer med kommunene

Figur 1. Rapportens figur 2.6, viser anslag for omfang av fritidsboliger fram mot 2030 og 2050 for de fire kommunene.

Rapportens framskrivninger tar ikke hensyn til utviklingen i fritidsboligmarkedet i 2022 – 2023, med tilhørende svake prognoser også for 2024 og inn i 2025. Dette illustreres figur 2 for Innland fylke.



Figur 2. Viser rullerende 12 måneder salg og igangsetting av antall fritidsboligenheter i Innlandet fylke.

For å dempe effekten av sesongsvingninger framstilles hyttebyggingen som rullerende over de foregående 12-månedene for salg og igangsetting. Det betyr at mars 2024 viser antall solgte og fysisk igangsatte nye fritidsboliger fra og med april 2023 til og med mars 2024. I denne perioden er det solgt 450 enheter og fysisk igangsatt 683 enheter i hele Innlandet fylke.

Rapporten legger til grunn at det årlig skal bygges 1 014 nye fritidsboligenheter for de fire kommunene Ringbu, Trysil, Øyer og Øystre Slidre frem mot 2030. Vi får ikke dette til å stemme med det som faktisk bygges for alle kommuner i Innlandet fylke, slik at anslaget fremstår som en åpenbar feil. Salget for hele Innlandet fylke må **økes med en faktor på 2,25 for å kunne nå 1 014 enheter**, som rapporten anslår som årlig utbygging for fire kommuner i fylket.

Vi lurer derfor på om de gjennomsnittlige virkninger per fritidsbolig i de fire kommunene, som vist i figur E på side 5 i rapporten, kan stemme? Særlig om forutsetningen er et kunstig høyt antall nye fritidsboliger? Tenker særlig på det som står under *Klimagassutslipp* og *Regionale ringvirkninger.* F.eks. vet vi at andre rapporter har vist til vesentlige høyere gjennomsnittstall for verdiskapning for Ringebu og Øyer enn det som vises i figuren under *Regionale ringvirkninger.* Vi har også et betydelig ankepunkt til rapportens framskriving av utviklingen mot 2030 og 2050 basert på historiske tall og utbyggingspotensial i kommuneplaner. Bransjen kjenner seg ikke igjen i disse tallene, og vi opplever de som misvisende.

Det er ikke urealistisk å regne med at potensialet for ny fritidsbebyggelse vil påvirkes av klimapolitikken og at areal avsatt i kommuneplaner for fritidsbebyggelse vil bli redusert. Dette trenger ikke nødvendigvis å bety færre fritidsboliger, gitt en fortettingspolitikk som beskrevet i fritidsboligveilederen fra KDD, regjeringens forslag til nye planretningslinjer for areal og mobilitet m.m. Rapportens anslag er uansett urealistisk høyt, og en kan ikke regne med en estimert vekst basert på kommuneplanens arealdel og historisk vekst for tidligere utbygging er egnet for

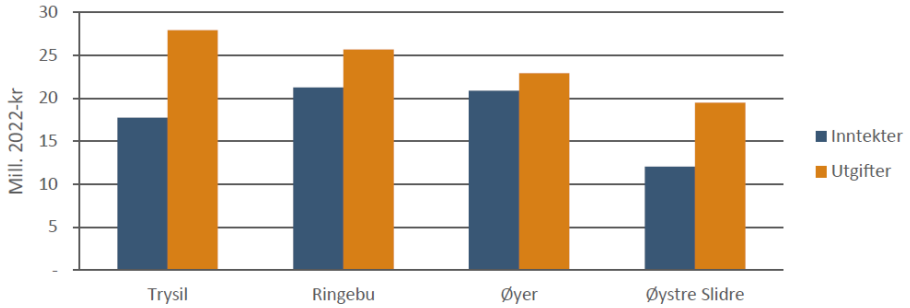
framskrivninger når rammebetingelsene er i så sterk endring som det byggenæringen opplever nå. Særlig siden vi vet at alt areal som er fastsatt i kommuneplaner neppe vil bli realisert.

Det strategiske spørsmålet for mange kommuner er det motsatt av rapportens problemstilling om for høy byggeaktivitet. Spørsmålet er om de lokale aktørene i hyttemarkedet klarer å ta vare på kompetanse og ansatte gjennom et svært krevende 2024 og inn i 2025, og hvilke følger det ev. får for resten av næringslivet i kommunen?

Kommunale inntekter og utgifter

Rapporten sammenstiller inntekter og utgifter for de fire kommunene og kommer til at alle de fire kommunene vil få et negativt økonomisk bidrag på grunn av sine deltidsinnbyggere.

Figur 3.16 Anslått endring 2023-2050 i samlede kommunale inntekter (eiendomsskatt på fritidsboliger og inntektsskatt for relevante sysselsatte) og utgifter (netto utgifter til plan- og byggesaksbehandling og andre tekniske tjenester og utgifter til helse- og omsorgstjenester)



Figur 3: Figuren tilsvarer rapportens figur 3.16 som viser at de fire kommunene vil få et negativt bidrag til kommuneøkonomien i tiden 2030 – 2050.

De sentrale utgiftspostene ifølge rapporten framkommer i tabell 1 under.

Tabell 3.2 Netto kostnader (fratrukket gebyrinntekter) ved kommunale tjenester, 2022-kr per år per fritidsbolig

Tjeneste	Kr per år per fritidsbolig
Hjemmetjenesten	1024
Primærhelsetjenesten	768
Plan- og byggesaksbehandling	640
Andre tekniske tjenester (bla. Vei, beredskap og VA)	896

Kilde: Løyland mfl. (2015, s. 75), justert til 2022-kroner etter SSBs KPI.

Tabell 1. Rapportens tabell 3.2, viser anslåtte utgiftsposter pr. år og fritidsbolig for kommuner

Vi er sterkt kritiske til at rapporten baserer seg på historiske tall fra 2015, vi vil påpeke at det allerede da var usikre tall.

I forhold til kostnader til plan- og byggesaksbehandling og andre tekniske tjenester (vei, beredskap og VA), er dette tjenester som baserer seg på selvkostprinsippet. Vi vet at de siste 10 årene har skjedd stor utvikling og økning i gebyrene innenfor områdene. Vi mener det hadde vært relativt enkelt å sjekke hva satsene innenfor områdene var hos kommunene i rapporten, slik at man ikke baserer seg på uriktige historiske tall. Dersom det viser seg at kommunene har for lav selvkost, så er det relativt enkelt å justere gebyrsatsene opp fremover. Men det blir feil å vurdere å justere gebyrsatsene opp basert på disse anslagene, da de ikke representerer kommunens utgifter i dag eller fremover.

Den største kostnadsposten er for hjemmetjeneste, hvor rapporten viser til helse- og omsorgstjenesteloven § 3-1 om oppholdsprinsippet.

> *§ 3-1 Kommunens overordnede ansvar for helse- og omsorgstjenester*
> *Kommunen skal sørge for at personer som oppholder seg i kommunen, tilbys nødvendige helse- og omsorgstjenester.*
>
> *Kommunens ansvar omfatter alle pasient- og brukergrupper, herunder personer med somatisk eller psykisk sykdom, skade eller lidelse, rusmiddelproblem, sosiale problemer eller nedsatt funksjonsevne.*

Hvis vi leser rapporten rett, bygger en på Perspektivmeldingen fra 2021 som anslår at demografidrevne utgifter i kommunene vil øke med 2-3 mrd kr årlig fram til 2030, og at det vil være en vekst i hjelpetjenester på 94 % fra 2018 til 2050. Det synes som rapporten i anslag for kostnader forbundet med helsetjenester likestiller egen eldre befolkning med deltidsinnbyggerne. Vi forstår dermed at en 75 åring på hytte forutsettes å belaste kommunens helsetjeneste i lik grad som en 75 åring fast bosatt i kommunen. Vi kan ikke skjønne annet enn at her må antagelsene bomme på virkeligheten.

Vi har vært i kontakt med noen hyttekommuner og de kjenner seg ikke igjen i tallene, det er store avvik i forhold til de reelle kostandene for bl.a. hjemmehjelp og helsetjenester. Det blir derfor feil at rapporten konkluderer med at utgiftene for kommunene blir større enn inntektene. Tallene er historiske og svært usikre. Det er veldig viktig at man har riktig faktaunderlag når man konkludere på denne måten. Her mener vi at rapportens framstilling og konklusjon ikke henger sammen med de forbeholdene som ligger i teksten, og at grafikken og resultatene som framkommer i rapportens figur 3.16 blir svært misvisende, siden den ikke gir uttrykk for noen forbehold om resultatet eller beskriver alternative utfall. Konklusjonen blir her oppfattet som en sannhet.

Det er et stort behov for at rapporten oppdateres slik at man har nødvendig faktaunderlag og korrekte tall. Særlig om rapporten skal brukes som grunnlag for framtidige veiledere, og skal hjelpe kommuner med å fatte beslutninger fremover. Rapporten må derfor enten oppdateres med riktige tall eller at den delen som omhandler framtidige utgifter tas ut. Det er viktig at kunnskapen er troverdig og har legitimitet, når interesser skal veies opp mot hverandre i videre prosess og i planlegging hos kommuner.

Vi støtter *Rekreasjonsklynga* sitt innspill om at man savner en mer **nyansert analyse av lokal verdiskapning, de økonomiske effekter og mulighetene fritidsboligutbygging gir**:

- *Fritidsboliger står tomme store deler av året (ca. 300 døgn i snitt). Kapasiteten som ligger i disse ubrukte gjestedøgnene, kan gi store eksportinntekter og positive ringvirkninger lokalt. Det er bred politisk enighet om at reiselivet skal satses på som en av Norges viktigste eksportnæringer. Hva kan vi i felleskap gjøre markedsmessig, skattemessig osv. for å tilrettelegge og dra nytte av denne muligheten?*
- *Det er avgjørende å sikre helårlig arbeid for reiselivsansatte, og boligtilgjengelighet er en viktig del av dette. I vår region blir denne tilgjengeligheten delvis ivaretatt ved å leie fritidsboliger og delvis gjennom privat utleie, for eksempel på gårder og i kjellerleiligheter. Vi må jobbe sammen for å finne løsninger som sikrer både boliger og arbeidsplasser året rundt.*
- *Tallrike store investeringer i landbruket, som f.eks. driftsbygninger og dyrkingstiltak, har blitt muliggjort av inntekter fra tomtesalg. Grunneiere som realiserer verdier tilbake til landbrukssektoren, til forvaltning av sine eiendommer. Prosjektene de iverksetter spiller en viktig rolle for å sikre grunnlaget for mange landbrukseiendommer.*

Problemstillingene og mulighetene beskrevet ovenfor illustrerer konsekvenser av fritidsboligutbygging. En bredere kartleggingsprosess ville trolig avdekket flere tilsvarende eksempler. Vi mener at en kartlegging der positive effekter og forretningsmuligheter tas med, også bør være en del av arbeidet å forstå de totale virkningene av utbyggingen av fritidsboliger i Innlandet.

Destinasjoner skaper trafikk

Det er vanskelig å komme utenom at vellykket destinasjonsutvikling skaper trafikk. Det har vært poenget med slike strategier. Vi går ikke i detalj om underlaget i de mer detaljerte trafikk- og utslipps-analysene, men vil peke på at hovedtyngden av trafikken vil følge av annen gjennomgangstrafikk og tungtrafikk, og ikke fra nyere fritidsbebyggelse. Foran har vi redegjort for at vi mener vekstanslaget er betydelig ute av takt med det kortsiktige bildet, og at klimakorreksjoner i arealplaner ventelig vil gi et betydelig mindre utbyggingsvolum enn det som er rapportens forutsetninger.

Faktorer som vil kunne dempe trafikkbelastningen er økt arbeidsmobilitet, forhøyet kostnadsnivå knyttet til bruk av personbil og endrete preferanser hos forbrukere, som ønsker mer kortreiste alternativ en pendling til en hyttedestinasjon. Det er velkjent at reisetid er et vesentlig hensyn ved kjøp av fritidsbolig. Når reisetiden og kostnadene forbundet med hyttereisen øker, vil attraktiviteten avta. Vi tror dette vil gjelde i enda større grad i fremtiden, og dette vil sette en naturlig grense for fritidsboligenes transportbidrag.

Det er nærliggende å vurdere hvordan kollektiv transport ev. kan avløse deler av personbil-transporten forbundet med hyttereiser. Vi tror dette spørsmålet fort vil utfordre fremtidige begrensninger i utvikling av nye fritidsboliger fordi kollektivtilbud vil kreve et større kundegrunnlag. Det er nærliggende å anta at et utvidet kundegrunnlag vil forutsette videre destinasjonsutvikling og bygging av flere fritidsboliger. Hvis ikke ville vel tilbudet om kollektivreiser vært der allerede?

Vi støtter rapportens konklusjon om at et kollektivtilbud for enkelte destinasjoner må være konkurransedyktig på tid og reisekostnad for at dette skal være attraktivt.

Veien videre mot en regional veileder

Klimapolitikken vil endre hvordan vi planlegger og bygger ny fritidsbebyggelse. Denne erkjennelsen er på plass i hyttebransjen. Strategier for å få til bærekraftig hytteutvikling omfatter planlegging, terrenginngrep, energibruk, og reduksjon av klimagass.

- Planer og regulering som ser et utbyggingsområde i sammenheng, og som bidrar til å minimere inngrep ved vei, masseforflytning, sikrer naturmangfold og forbygger uønsket drenering av myrområder, bevaring av myrdrag, naturlig vegetasjon og lyngdekke vil inngå som en del av dette, lokale løsninger for teknisk infrastruktur, mer konsentrert/fortettet fritidsbebyggelse, mindre enheter m.m.
- Tomten med tilrettelegging for å begrense inngrep, bevare eksiterende terreng og natur under byggeprosessen.
- Hytta/bygningen med de tekniske valgene som bidrar til en grønn/bærekraftig fritidsbolig, inkludert reduksjon av klimagassutslipp. Herunder bruk av lavkarbon betong, minimering av avfall og høy sorteringsgrad, materialbruk og optimalisert transport mv.

Hytteprodusentene har stor interesse av bærekraftig hytteutvikling og videre utvikling av destinasjoner gjøres på en slik måte at fremtidige fritidsboliger ikke bidrar til å ødelegge naturkvalitetene, disse er en svært viktig del av "produktet".

Det foreligger en relativt ny fritidsboligveileder (2022) fra departementet. Det er litt uheldig at fylkeskommunen ønsker å utarbeide en egen veileder. Vi vil påpeke at det er et generelt stort behov for en opprydding og forenkling av veiledere, normer, retningslinjer m.m. som kommer fra sentral, regionalt og kommunalt hold, som skal legges til grunn for utarbeidelse, vurdering, planlegging og behandling av plan- og byggesaker. Det er så mange ulike hensyn og vurderinger som skal gjøres i den enkelte sak at "det gode kan bli det bestes fiende", uten at det nødvendigvis tilfører noe verdi i den enkelte sak. En stor utfordring er at de ulike plan- og bygningsmyndighetene, politikere og de private aktørene tolker og forstår innholdet ulikt, samtidig som man under behandling av den enkelte sak opplever at praktiseringen og tolkningen av veilederne endres.

Jo flere veiledere som utvikles innenfor samme område, jo mindre felles kraft til endring innenfor utvikling av bærekraftig hyttebygging skaper vi. En ev. veileder fra fylkeskommunen må tilføre noe annet enn det som står i veilederen fra departementet. Fritidsboligbransjen ønsker også endring, men det er viktig at vi har faktabaserte veiledere som gir forutsigbarhet for næringen.

Boligprodusentene og våre hytteprodusenter bidrar gjerne videre inn arbeidet med utvikling av en regional veileder for bærekraftig fritidsboligutvikling i Innlandet. Fritidsboligene vil også i fremtiden gi viktig og avgjørende omsetning for lokalt næringsliv, skape og opprettholde arbeidsplasser i distriktene, også med mer bærekraftige løsninger. Næringen ønsker dialog med lokalbefolkningen, næringsliv og politikerne for å sammen finne gode løsninger. Det blir viktig å involvere alle parter i utviklingen, slik at man sammen kan se ulike løsninger og muligheter som er til det beste for en bærekraftig hytteutvikling og utvikling av kommunene fremover.

For øvrig støtter vi *Rekreasjonsklynga* sin beskrivelse i veien videre mot regional veileder fult ut, og ber fylkeskommunen ta oss alle med i den videre prosessen.

Med vennlig hilsen
Boligprodusentenes Forening



Lars Jacob Hiim
Adm. direktør