

Vestlandsforskningsrapport nr. 2/2016

# Berekraftig hyttebygging

## Casestudie av hyttebygging i Stryn kommune

Torkjel Solbraa



# Vestlandsforskning rapport

<b>Tittel</b> Berekraftig hyttebygging – Casestudie av hyttebygging i Stryn kommune	<b>Rapportnummer</b> 2/2016 <b>Dato</b> 10.03.2016 <b>Gradering</b> Open
<b>Prosjekttittel</b> Samspel for berekraftig utvikling. Vilkår for styrka samspel mellom statlege, regionale og lokale styresmakter for eit berekraftig reiseliv	<b>Tal sider</b> 46 <b>Prosjektnr</b> 6302
<b>Forskar</b> Torkjel Solbraa	<b>Prosjektansvarleg</b> Carlo Aall
<b>Oppdragsgivar</b> Sogn og Fjordane fylkeskommune, Regionalt Forskningsfond Vestland	<b>Emneord</b> Berekraftig reiseliv, berekraftig utvikling, hytter

## Samandrag

Reiselivsplanen for Sogn og Fjordane (2010) har som eit delmål å auke den private hytteturismen i fylket, men planen uttrykker samstundes eit mål om at det skal skje på ein berekraftig måte. I denne rapporten skildrar me berekraftutfordringar knytt til hyttebygging og identifiserer 26 kritiske spørsmål utbyggjarar og planleggarar bør reflektere over når dei skal utvikle eit hyttefelt. Dei 26 spørsmåla er knytt til transportutslapp, energiforbruk, biologisk mangfald, kommunalt tenestetilbod, lokal verdiskaping, privat hytteøkonomi, bustadavhengig livskvalitet, landskaps- og kulturverdiar, friluftslivs- og rekreasjonsområde, støy og forureining og andre brukarinteresser. Med hytteområde i Stryn kommune som case vurderer me korleis den nasjonale, regionale og lokale hyttepolitikken tek omsyn til dei identifiserte berekraftomsyna. I den oppsummerande delen konkluderer me med at case-studiet syner at stasjonær og mobil energibruk ikkje står på dagsorden, at utbyggingsomsyn vert prioritert over miljøomsyn i arealplanlegginga, at høgt hyttetetal aleine ikkje sikrar lokal verdiskaping, at hyttefeltet er ein-sidedige og til dels usosialt utforma og at ein meir berekraftig hyttebygging truleg krev meir politisk styring. Rapporten kjem avslutningsvis med nokre forslag til korleis kommunar og fylkeskommunar kan styre hyttebygginga i ein meir berekraftig retning.

## Andre publikasjonar frå prosjektet

Brendehaug, E., Aall, C., Solbraa, T., Dannevig, H. (2016): Vilkår for integrering av berekraft. Ein studie av ulike utbyggings- og utviklingstiltak i reiselivet i Sogn og Fjordane. VF-rapport 1/2016. Sogndal: Vestlandsforskning.

Brendehaug, E., Ekstrøm, F. (2016): Berekraftige destinasjonar. Ein studie av berekraftpilotane i regi av Innovasjon Norge. VF-rapport 4/16. Sogndal: Vestlandsforskning.

Aall, C., Todds, R., Sælensminde, I., Brendehaug, E. (2015): Introducing the concept of Environmental Policy Integration into the discourse on Sustainable Tourism: A way to improve policymaking? *Journal of Sustainable Tourism*. Volume 23, Issue 7: 977-989

Aall, C. (2014): Sustainable tourism in practice: Promoting or perverting the quest for a sustainable development? *Sustainability*, 6, 2562-2583; doi:10.3390/su6052562.

Brendehaug, E. (2014): Planlegging for cruiseutbygging i Aurland kommune. Delrapport i prosjektet samspel for berekraftig reiseliv. VF-rapport 12/2014. Sogndal: Vestlandsforskning.

Brendehaug, E. (2013): Ny turismessig bruk i verneområde. *Utmark* 2013 (1). www.utmark.org

**ISBN:** 978-82-428-0364-1

**Pris:** 100 kroner

## Forord

Dette er ein delrapport frå prosjektet eit prosjekt om berekraftig reiseliv, der Sogn og Fjordane fylkeskommune er prosjekteigar og medfinansjør, medan Regionalt forskningsfond Vestlandet er hovudfinansjør.

Analysen og rapportskrivinga er gjort av Torkjel Solbraa. Utkast til rapport er lagt fram for og drøfta av Programgruppa for oppfølging av berekraftdelen i reiselivsplanen for Sogn og Fjordane.

Sogndal, 10. mars 2016

Carlo Aall  
prosjektleder

# Innhold

<b>TABELLAR</b> .....	<b>5</b>
<b>SAMANDRAG</b> .....	<b>6</b>
<b>1 INTRODUKSJON</b> .....	<b>8</b>
<b>2 METODE</b> .....	<b>10</b>
2.1 IDENTIFISERING AV KRITISKE SPØRSMÅL FOR VURDERING AV BEREKRAFTIG HYTTEUTVIKLING.....	10
2.2 VURDERING AV BEREKRAFTA I CASEOMRÅDET .....	10
2.3 OM FORTID, NOTID OG FRAMTID .....	10
2.4 DATAINNSAMLING.....	11
<b>3 BEREKRAFTIG HYTTEBYGGING</b> .....	<b>12</b>
3.1 TRANSPORT .....	12
3.2 ENERGIBRUK .....	13
3.3 NATUR- OG KULTURMILJØ.....	14
3.4 KOMMUNEØKONOMI .....	15
3.5 LOKAL NÆRINGSUTVIKLING .....	16
3.6 PRIVAT HYTTEØKONOMI.....	17
3.7 BUSTADAVHENGIG LIVSKVALITET.....	17
3.8 LANDSKAPS- OG KULTURVERDIAR .....	18
3.9 FRILUFTSLIV OG REKREASJON .....	19
3.10 LOKAL STØY OG FORUREINING .....	19
3.11 ANDRE BRUKARINTERESSER .....	20
3.12 KRITISKE SPØRSMÅL FOR BEREKRAFTIG HYTTEBYGGING .....	21
<b>4 VURDERING AV BEREKRAFTIG HYTTEBYGGING I STRYN</b> .....	<b>23</b>
4.1 TRANSPORT .....	23
4.2 ENERGIFORBRUK .....	24
4.3 NATUR- OG KULTURMILJØ.....	26
4.4 KOMMUNEØKONOMI .....	28
4.5 LOKAL NÆRINGSUTVIKLING .....	29
4.6 PRIVAT HYTTEØKONOMI.....	32
4.7 BUSTADAVHENGIG LIVSKVALITET.....	33
4.8 LANDSKAPS- OG KULTURVERDIAR .....	33
4.9 FRILUFTSLIV OG REKREASJON .....	35
4.10 LOKAL STØY OG FORUREINING .....	37
4.11 ANDRE BRUKARINTERESSER .....	39
<b>5 OPPSUMMERING</b> .....	<b>41</b>
<b>6 LITTERATURLISTE</b> .....	<b>43</b>

## Tabellar

TABELL 1 ÅRSTAL FOR NOKRE DOKUMENT SOM ER OMTALA I RAPPORTEN .....	10
TABELL 2 EKSEMPEL PÅ TENKTE OFFENTLEGE TILTAK FOR MEIR BEREKRAFTIGE HYTTEREISER.....	13
TABELL 3 PRIMÆR ENERGIBRUK VED INNANLANDS HYTTETURAR I 2001, TJ (HILLE ET AL. 2007, AALL 2011).....	13
TABELL 4 UTVIKLING I PRIMÆR ENERGIBRUK FRÅ 1973 TIL 2005 (AALL 2011) .....	13
TABELL 5 EKSEMPEL PÅ TILTAK FOR Å REDUSERE ENERGIBRUK KNYTT TIL FRITIDSBUSETNAD .....	14
TABELL 6 TAL FRITIDSBYGG OG AREAL I 2011 (KJELDE: HAAGENSEN 2014, STATISTISK SENTRALBYRÅ 2011) .....	14
TABELL 7 EKSEMPEL PÅ TILTAK FOR Å IVARETA NATUR OG KULTURMILJØ .....	15
TABELL 8 EKSEMPEL PÅ TILTAK FOR Å OPPRETTHALDE KVALITETEN PÅ KOMMUNALT TENESTETILBOD .....	16
TABELL 9 ULIKE ØKONOMISKE VERKNADER OG PÅVERKINGSFAKTORAR (ERICSSON ET AL. 2010) .....	16
TABELL 10 EKSEMPEL PÅ TILTAK FOR Å AUKE DEN LOKALE VERDISKAPINGA I FRÅ HYTTEBYGGING.....	17
TABELL 11 EKSEMPEL PÅ TILTAK SOM TEK OMSYN TIL HYTTEEIGAREN SIN PRIVATØKONOMI .....	17
TABELL 12 EKSEMPEL PÅ TILTAK FOR Å SIKRE GOD BUKVALITET FOR HYTTEBRUKAREN .....	18
TABELL 13 EKSEMPEL PÅ TILTAK FOR Å TA VARE PÅ LANDSKAPS- OG KULTURVERDIAR.....	18
TABELL 14 EKSEMPEL PÅ TILTAK FOR Å SKAPE GODE VILKÅR FOR UTEAKTIVITET OG FRILUFTSLIV .....	19
TABELL 15 OVERSIKT OVER STØYNIVÅ SOM VIL VIRKE SJENERANDE I ULIKE TYPAR FRILUFTSLIVS- OG REKREASJONSOMRÅDE (STATENS FORURENSNINGSTILSYN 1994).....	19
TABELL 16 EKSEMPEL PÅ TILTAK FOR Å IVARETA HELSE OG TRIVSEL I SAMBAND MED HYTTEBYGGING .....	20
TABELL 17 EKSEMPEL PÅ TILTAK FOR Å IVARETA BRUKARINTERESSENE .....	21
TABELL 18 KRITISKE SPØRSMÅL FOR BEREKRAFTIG HYTTEBYGGING .....	21

## Samandrag

I prosjektet «Samspel for berekraftig reiseliv» har Vestlandsforskning på oppdrag i frå Sogn og Fjordane fylkeskommune vurdert korleis berekraftomsyn vert integrert i reiselivet sin politikktutforming, eksemplifisert med case-studie på ulike reiselivssatsingar i fylket. Sidan reiselivsplanen for Sogn og Fjordane (2010) mellom anna har som eit delmål å auke den private hytteturismen i fylket vart hyttebygging valgt som eitt av fem case-studie i prosjektet. Dei andre case-studia ser på vandring, cruiseturisme, merkeordning for berekraft og verneområdeforvaltning.

I denne delrapporten vert berekraftutfordringar knytt til hyttebygging skildra og me identifiserer 26 kritiske spørsmål utbyggjarar og planleggjarar bør reflektere over når dei skal utvikle eit hyttefelt. For å identifisere dei 26 kritiske spørsmåla for berekraftig hyttebygging tok me utgangspunkt i NAMIT-prosjektet frå byrjinga av 1990-talet (Næss et al. 1990), som identifiserte berekraftmål for natur- og miljøvennleg tettstadutvikling. NAMIT-prosjektet sitt målhierarki vart tilpassa hytteutvikling og supplert med faglitteratur som omhandla berekraftig hyttebygging. Vidare brukte me dei 26 kritiske spørsmåla i ein iterativ prosess der me vurderte korleis den nasjonale, regionale og lokale hyttepolitikken tok omsyn til dei identifiserte berekraftomsyna i eit utvald case-område. Ein datainnsamling vart gjennomført ved hjelp av plandokument, politiske dokument, intervju og feltobservasjonar.

### Kritiske spørsmål for berekraftig hyttebygging

1. Er lokalisering av hyttefeltet vurdert i forhold til eksisterande bustad-, areal- og samferdslestrukturar?
2. Vert det gjort grep for å minimere reiseavstanden til/frå hyttefeltet og minimere reisebehovet under hytteopphaldet?
3. Er det mogeleg å ta seg enkelt til hyttefeltet utan personbil og bevege seg i nærmiljøet utan motorisert køyretøy?
4. Har hyttene gunstig plassering i forhold til eksisterande og framtidige lokalklimatiske tilhøve?
5. Vert det nytta miljødeklarerert byggjemateriale basert på livsløpsvurdering i hyttebygginga?
6. Er det sett krav til energieffektive løysingar, energisparande forbruk og fornybar energiproduksjon i hyttefeltet?
7. Er lokalt, regionalt og nasjonalt viktige naturtypar/økosystem, biologisk mangfald, verneområde eller urørt natur kartlagt og upåverka av hyttebygginga?
8. Er viktige jordbruksområde, skogbruksområde, beiteområde og vassressursar kartlagt og upåverka av hyttebygginga?
9. Vert arealbehovet minimert gjennom fortetting i eksisterande hyttefelt eller arealeffektivt utbyggingsmønster i nye hyttefelt?
10. Vert belastninga på tenestetilbodet og kommuneøkonomien godt nok ivareteke gjennom avgifter, skattlegging og/eller refusjonar?
11. Er det identifisert ein realistisk kjøpargruppe med kjenneteikn som høver til hytteområdet sine kvalitetar?
12. Er det samarbeid på tvers av eigedomsgrenser om felles reguleringsplan, utviklingsavtale og inntektsfordeling som sikrar heilskapleg utbyggingsmønster for heile hytteområdet?
13. Er utbyggingsmønsteret tilpassa lokale entreprenørar sin kompetanse og kapasitet?
14. Er utbyggingsmønsteret tilpassa lokale vare- og tenesteleverandørar sin lokalisering, kompetanse og kapasitet?
15. Er utbyggingsmønsteret innanfor dei privatøkonomiske rammene til ein gjennomsnittleg norsk hushaldning?
16. Har hyttene komfortable, brukarvennelege og trygge buløysingar?
17. Byggjer hyttefeltet vidare på tradisjonell hytteverdiar som gode familierelasjonar, enkelt liv og nøysamt forbruk?
18. Er lokalt, regionalt og nasjonalt viktige landskapsverdiar kartlagt og upåverka av hyttebygginga?
19. Er lokalt, regionalt og nasjonalt viktige kulturminne og kulturmiljø kartlagt og upåverka av hyttebygginga?
20. Er hyttefeltet knytt opp til eit samanhengande tur- og løypenett som er godt merka, som tåler den auka belastninga frå hytteeigarane og som har brukaravtaler som sikrar fri ferdsel?
21. Er viktige lokale, regionale og nasjonale friluftsområde kartlagt og upåverka av hyttebygginga?

22. Er hyttefeltet skjerma for støy, helseskadeleg forureining og motorisert ferdsel?
23. Er friluft- og naturområda skjerma for støy, helseskadeleg forureining og motorisert ferdsel i frå hyttefeltet?
24. Er fastbuande skjerma for støy, helseskadeleg forureining og motorisert ferdsel i frå hyttefeltet?
25. Er andre brukarinteresser blitt kartlagt og ivaretekne og er det etablert faste møteplassar for dialog?
26. Er fellesgode sikra gjennom brukaravtaler, vedlikehaldsavtaler og finansieringsordningar på tvers av interessegrupper?

Casestudiet vart gjort i Stryn kommune, som med ca. 1075 hytter er den største hyttekommunen i Sogn og Fjordane. Hyttebygginga byrja vekse kraftig i kommunen frå midten av 2000-talet og det har difor vore mykje planleggingsaktivitet i kommunen dei siste 10 åra. Det siste kommunale løftet i arealplanlegginga kom med kommunedelplanen for Bøasetra - Ulsheim i 2013. I tillegg til kommunedelplan for Bøasetra – Ullsheim har me i casestudiet hatt særleg fokus på to relativt nye hyttefelt, Bøanedsetra hyttegrend (160 hyttetomter) og Tenden hyttegrend (45 hyttetomter).

Vurderinga av hyttebygginga i Stryn kommune syner at stasjonær og mobil energibruk knytt til fritidsbusetnaden i svært liten grad har stått på dagsorden hjå hytteutbyggerane eller myndighetene på lokalt, regionalt og nasjonalt nivå. Samstundes syner casestudiet at utbyggingsomsyn vart prioritert over naturomsynet i arealplanlegginga, men at eksisterande lovverk har sika eit minstenivå for biologiske ressursar og delvis andre naturbruksinteresser. For den lokale verdiskapinga syner studiet i Stryn at det ikkje er dei høge hyttetala aleine som sikrar den lokale verdiskaping, men også ein langsiktig næringsstrategi med eit tilpassingsdyktig næringsliv kombinert med sentral hyttelokalisering og pengesterke hytteeigarar. Ikkje overraskande framstår dei nyetablerte hyttefelta i Stryn som meir ein-sidede og usosialt utforma enn den tradisjonelle og meir primitive hyttekulturen. Rapporten etterlyser rimelegare og mindre miljøbelastande hytteiltak, basert på arealsmarte og teknologismarte løysingar som gir god bukvalitet. Til sist gir rapporten nokre anbefalingar for få ein meir berekraftig hytteutvikling i Sogn og Fjordane:

- Både staten og kommunane bør stille strengare energikrav som fremmer alternativ fornybar energiproduksjon og redusert energiforbruk «frå vogge til grav».
- Kommunane bør prioritere berekraftige reisevanar i planleggingsfasen.
- Kommunane bør krevje grunneigarsamarbeid og eit lokaltilpassa utbyggingsmønster.
- Kommunane må gjere grundig vurdering av det langsiktige lokale verdiskapingspotensialet allereie på planleggingsstadiet og lage strategiar for korleis hyttebygginga kan komme flest mogeleg lokale aktørar til gode.
- Kommunane bør krevje eigedomsskatt av hytteeigarane for å dekke inn belastninga på tenestetilbodet som følgje av hyttebygginga og for å ivareta kommuneøkonomien.
- Kommunane bør inngå samarbeid med lokale organisasjonar, hytteutbyggerar, grunneigarar og frivillige private brukarar for sikring, utvikling og drift av fellesgode som turløyper, rasteplassar og køyring av skispor.
- Kommunane bør opprette dialoggrupper med hyttevelforeiningar og lokale interesseorganisasjonar for å betre kommunikasjonen, styrke medavgjerslerettane til hytteeigarane og løyse utfordringar før dei vert konflikhtar.
- Kommunane bør utarbeide kommunedelplanar og utbyggerane bør utarbeide større reguleringsplanar for å hindre fragmentert utbygging.
- Regionale myndigheter bør vere aktiv som høyringsinstans ovenfor lokale hytteplanar og nytte motsegnretten der det er fagleg tungtvegande argument for dette.
- Regionale myndigheter bør vere kritisk i si vurdering av klimagassutslepp og energistyring knytt til hyttebygging og stimulere til framtidsretta hytteutvikling.
- Regionale myndigheter bør vere kritisk i si vurdering av det lokale verdiskapingspotensialet knytt til hyttebygging og sjå til at det er gjort grundige og realistiske marknadsvurderingar som kan tene fleire aktørar enn den enkelte grunneigar.

# 1 Introduksjon

I prosjektet «Samspel for berekraftig reiseliv» har Vestlandsforskning på oppdrag i frå Sogn og Fjordane fylkeskommune vurdert korleis berekraftomsyn vert integrert i reiselivet sin politikktutforming, eksplisert med case-studie på ulike reiselivssatsingar i fylket. I den politiske handsaminga av Reiselivsplanen for Sogn og Fjordane (Sogn og fjordane fylkeskommune 2010) vart auke i privat hytteturisme inkludert som eit delmål i reiselivssatsinga. Samstundes vart det peika på nokre utfordringar knytt til berekraftig hyttebygging:

*«...Det er fleire utfordringar knytt til denne utviklinga. På den eine sida er det utfordringar knytt til å skape moderne og attraktive hyttefelt og rekreasjonstilbod som fører til høg og stabil inntening for utbyggarar og lokalsamfunna. På den andre sida er det store utfordringar knytt til miljø, strandsoner, kulturminne, kulturlandskap, estetikk, tradisjon, omsyn til dei fastbuande og andre lokale verdiar. Det kan også vera ei utfordring å få til samordning med tradisjonelt reiseliv, og felles nytte av kvarandre sine ressursar og investeringar. Gjort på rette måten, kan privat hyttebygging representera ei verdiskapande og berekraftig form for turisme. Dette set store krav til grunneigarane, kapitaltilgong (investorar) og kommunane, men også regionale og nasjonale styresmakter, med tanke på retningslinjer for bruk og vern, infrastruktur, finansiering av ikkje kommersielle rekreasjonstilbod etc..»*

På bakgrunn av dette er hyttebygging valgt som eitt av dei fem case-studia i prosjektet «Samspel for berekraftig reiseliv». Dei andre case-studia ser på vandring, cruiseturisme, merkeordning for berekraft og verneområdeforvaltning. Tilnærminga til hytte-caset er todelt:

- 1) Utarbeide ein hovudrapport som omhandlar policyintegreringa for kvart enkelt case. På bakgrunn av dette gjere ein analyse av vilkåra for policyintegrering av berekraftig reiseliv i Sogn og Fjordane.
- 2) Utarbeide ein delrapport om kva bærekraftig hyttebygging inneber og kritiske spørsmål ein bør ta stilling til for å få til ein meir berekraftig hyttebygging. Vurdere berekrafta til hyttebygginga i det utvalde case-området og komme med anbefalingar for framtidig hyttebygging i fylket.

Denne delrapporten gir ein innføring og tematisk oversikt over miljømessige, økonomiske og sosio-kulturelle utfordringar mot ein meir berekraftig hyttebygging. For å identifisere berekraftomsyna ved hyttebygging hentar me inspirasjon frå ein tematisk og metodisk framgangsmåte som vart utvikla i prosjektet «Natur- og miljøvennleg tettstadutvikling» (Næss et al. 1990), heretter kalla NAMIT. NAMIT-prosjektet utarbeida eit forslag til metode for å vurdere miljøkonsekvensar av tettstadutvikling. Metoden er ikkje følgt slavisk i denne undersøkinga, men har vore eit utgangspunkt for den tematiske kartlegginga av berekraftutfordringane ved dagens hyttebygging. Som ein vidareføring av dette identifiserer me nokre kritiske spørsmål som kan bidra til å belyse og vurdere berekraftomsynet i framtidig hyttebygging. Dei kritiske spørsmåla vert såleis eit innspel til forbetring av det eksisterande planleggingsverktøyet.

Med utgangspunkt i dei kritiske spørsmåla ser med nærare på utforminga av den kommunale hyttepolitikken i Stryn kommune, eksplisert med case-studie av to regulerte hyttefelt på Bøanedsetra og Tenden. Rapporten vurderer korleis berekraftomsyna vert ivareteke i nasjonal, regional og kommunal hyttepolitikk, i den lokale hytteplanlegginga, i gjennomføringsfasen av hyttebygginga og i etterkant av hyttebygginga.

Stryn er den største hyttekommunen i Sogn og Fjordane, med ca. 1075 hytter. Kommune satsar aktivt på hyttebygging og då særleg i Markane der kommunedelplanen for Bøasetra – Ullesheim (2013) opnar for 1097 hytter. Det er også nokre nyare hyttefelt i andre delar av kommunen, og ein del eldre hytter både i Markane og andre stader.

Hyttebygginga i Stryn har vakse kraftig dei siste 10 åra og såleis også fått større plass i den politiske diskusjonen. Utviklinga må sjåast i samheng med det utbetra vegnettet til Sunnmøre, der kortare reisetid har opna ein pengesterk kjøpmarknad i frå kystkommunane på Sunnmøre. I følge aktørane i Stryn er det særleg det tørre klimaet som trekk kystbuarane til Stryn. I tillegg har Stryn sentrum eit urbant tilbod med miljøgate, outlet-butikkar for lokale merkevare, matvarebutikkar, kafear og andre opplevingstilbod som sunnmøringane ikkje finn i sine eigne heimkommunar.

I stor grad er det dei lokale grunneigarane som er utbyggjarar i Stryn. Nokre grunneigarar arbeider også som entreprenørar eller hytteliverandørar. Etter at hytteboomen byrja rundt 2005 er fleire reguleringsplanar for eksisterande hytteområde revidert og utvida, både i storleik og tettleik. I frå 2006 fekk også hyttebygging ein meir



sentral plass i kommuneplanen sin samfunnsdel. Det siste store kommunale løftet i arealplanlegginga kom med revideringa av kommunedelplanen for Bøasetra – Ullsheim i 2013.

I tillegg til kommunedelplan for Bøasetra – Ullsheim har me i casestudiet hatt særleg fokus på to relativt nye hyttefelt:

#### Bøanedsetra hyttegrend

Eit hyttefelt i tre byggjetrinn der undersøkinga har sett på heile hyttegrenda generelt og det andre byggjetrinnet spesielt, Bøanedsetra 2A og 2B. Gjeldande reguleringsplan for Bøanedsetra vart vedteken i 2012 og er ein samanslåing av tre tidlegare reguleringsplanar, vedteken i 2006 (Bøanedsetra 1), 2007 (Bøanedsetra 2A og 2B) og 2009 (Bøanedsetra 3). Forutan nokre små endringar er reguleringsføresegnene i frå dei føregåande reguleringsplanane uendra.

Bøanedsetra hyttegrend er etablert av fleire grunneigarane i fellesskap. Felt 2A og 2B omfattar 60-70 av dei om lag 160 hyttetomtene, med over 1000 kvm per tomt. Tomtene har veg heilt fram til hyttedøra. Hyttene kan i følgje reguleringsplanen vere over 120 kvm og alle hyttene har høg standard med innlagt vatn, straum etc. Hyttefeltet er i stor grad utbygd.

Bøanedsetra ligg i overkant av tre km i frå Stryn sentrum, ved sida av Stryn Skisenter og ved innfallsporten til eit større rekreasjonsområde. Området er difor også mykje nytta av lokalbefolkninga. Bøanedsetra er eit typisk moderne hyttefelt med omfattande infrastruktur, men utan hotell- og restauranttilbod som gjerne kjenneteiknar fjellandsbyar. Det er heller ikkje noko kollektivtilbod knytt til hyttefeltet. Rett ved Bøanedsetra ligg Hydla hyttefelt, også dette eit moderne hyttefelt, men med annan grunneigar og reguleringsplan. I bakkant av hyttefeltet ligg det også ein del eldre hytter og stølsområde i tillegg til friluftsområde.

#### Tenden hyttegrend

Gjeldande reguleringsplan for Tenden hyttegrend vart vedteken i 2011 og er ein utviding og vidareutvikling av ein reguleringsplan i frå 1998.

Hyttegrenda er etablert av ein grunneigar og består av 45 hyttetomter på mellom 500 og 1000 kvm, med veg heilt fram til hyttedøra. Hyttene kan i følgje reguleringsplanen vere over 100 kvm og alle hyttene har høg standard med innlagt vatn, straum etc. Hyttefeltet er berre delvis utbygd.

Tenden ligg om lag åtte km i frå Stryn sentrum og utan noko aktivitetsanlegg eller velutvikla rekreasjonsområde i nærleiken, sjølv om reguleringsplanen skissere planar for dette. Området er relativt lite nytta av lokalbefolkninga. Hyttegrenda er eit moderne hyttefelt med vel opparbeida infrastruktur, men utan hotell- og restauranttilbod som gjerne kjenneteiknar fjellandsbyar. Det er ingen andre hyttefelt i nærleiken, men eit knippe einestader som ligg nedanfor hyttegrenda er ein del av reguleringsplanen. I motsetnad til Bøanedsetra ligg Tenden hyttegrend nær riksvegen mellom aust- og vestlandet og har difor også kollektivtilbod i nærleiken.

## 2 Metode

### 2.1 Identifisering av kritiske spørsmål for vurdering av berekraftig hytteutvikling

NAMIT utarbeida eit målhierarki for berekraftig tettstadutvikling. Målhierarkiet identifiserte eit sett med mål og delmål som måtte ivareta omsyn til naturen og miljøet. I denne undersøkinga har me ved hjelp av faglitteratur bygd vidare på målhierarkiet til NAMIT, forenkla og tilpassa det dagens utfordringar i hytteutviklinga. Me har også valt å inkludere nokre tematiske område som NAMIT ikkje omhandla, primært knytt til lokal verdiskaping og økonomisk berekraft. Med eit utvida berekraftomgrep aukar sjansen for konflikt mellom ulike tematiske berekraftmålsetningar, til dømes ved at økonomisk berekraftige løysingar kan redusere den miljømessige berekrafta. Me har difor valt å gå bort i frå NAMIT sitt tydelege målhierarki og i staden omgjort delmåla til kritiske spørsmål ein må vurdere på vegen mot ein meir berekraftig hyttebygging.

I tillegg til ein gjennomgang av faglitteratur for å underbygge dei kritiske spørsmåla har me gitt nokre eksempel på tiltak som kan styrke berekraftomsynet for kvart enkelt deltema. Desse eksempla representerer ikkje noko fasitsvar, men må heller sjåast på som innspel til diskusjonen kring berekraftig hyttebygging.

### 2.2 Vurdering av berekrafta i caseområdet

Dagens situasjon og verknader av hyttebygginga i caseområdet vart omtalt tematisk. For enkelte tema kunne situasjonen bli kvantifisert med tal, men i hovudsak baserte omtala seg på informasjon i frå relevante plandokument, intervjuobjekt, feltobservasjonar og fagleg refleksjon. Vidare gjorde me ein fagleg og skjønsmessig vurdering av berekraftomsynet innan kvart deltema med dei kritiske spørsmåla som evalueringsgrunnlag. Det vart ein iterativ prosess mellom utforming av evalueringsgrunnlaget (utarbeiding av kritiske spørsmål) og objektevalueringa (casestudiet). Vi gjennomførte først evalueringa med ein firetrinns intervallskala inspirert av «NAMIT-systemet» (sjå vedlegg 1), men gjekk sidan bort i frå denne intervallskalaen fordi: 1) Evaluering etter intervallskalaen var omfattande og truleg eit for tungvindt verktøy i det offentlege planleggingsapparatet 2) Presis evaluering ut i frå ein intervallskala krev eit meir djuptgåande studie innhaldet og graderinga av sjølve intervallskalaen 3) Medan NAMIT-metoden vart utvikla som eit analyseverktøy i forkant av byggeprosessar var hytteområda i casestudiet allereie delvis eller fullt utbygd.

### 2.3 Om fortid, notid og framtid

At hyttefelta i casestudiet har vore utvikla over tid og til dels ikkje er ferdig utvikla enno, har gitt nokre utfordringar i forhold til kva som var gjeldande politikk på reguleringsstidspunktet og kva som er gjeldande politikk i dag. Dette har me forsøkt løyse ved å omtale hyttefelta både i lys av politiske føringar på reguleringsstidspunktet og dagens politikktutforming.

*Tabell 1 Årstal for nokre dokument som er omtala i rapporten*

1997: Tekniske byggjeforskrifter (TEK97) <b>Utgått</b>
1998: Reguleringsplan Tenden hyttegrend <b>Utgått</b>
1999: Kommuneplan samfunnsdel - Stryn kommune <b>Utgått</b>
2000: Fylkesdelplan for arealbruk - sjekklister
2005: Veilederen «Planlegging av fritidsbebyggelse», Miljøverndepartementet, T-1450
2005: «Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand», St.meld. nr 21 (2005-2006)
2006: «Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand», St.meld. nr. 26 (2006-2007)
2006: Kommuneplan samfunnsdel - Stryn kommune <b>Utgått</b>
2006: Kommunedelplan Bøasetra Ullsheim – Stryn kommune <b>Utgått</b>
2007: Reguleringsplan for Bøanedsetra 2A og 2B <b>Utgått</b>
2008: «Samla plan for indre Nordfjord som reisemål» - Reiselivsutvikling AS
2008: «Kommunedelplan Energi og Miljø» - Stryn kommune
2009: Ny plan- og bygningslov
2010: Nye tekniske byggjeforskrifter (TEK10)
2010: Reiselivsplanen for Sogn og Fjordane
2011: Ny reguleringsplan Tenden hyttegrend
2011: «Energiutgreiing» - Stryn kommune
2012: Samla detaljregulering Bøanedsetra hyttegrend
2013: Kommunedelplan Bøasetra Ullsheim – Stryn kommune
2013: Kommuneplan samfunnsdel – Stryn kommune
2014: Verdiskapingsplanen for Sogn og Fjordane

## 2.4 Datainnsamling

Undersøkinga har hatt fleire fasar med dokumentinnsamling. For å utarbeide kritiske spørsmål for berekraftig hyttebygging har me forutan det nemnte NAMIT-prosjektet basert oss på faglitteratur om berekraftig hyttebygging og annan tematisk litteratur om berekraftig utvikling. I casestudiet har me særleg gått gjennom statleg, regional og kommunal politikkkutforming på området og relevante kommunale og private plandokument i Stryn kommune. For å innhente ytterligare informasjon er det gjennomført semistrukturerte intervju med fagfolk innan plan, miljø, næring og rådmann i Stryn kommune i tillegg til intervju av grunneigarane i dei undersøkte hyttefelta. Medan nokre intervju vart gjort i Stryn er andre intervju gjort som telefonintervju. Til alle intervjua vart det utarbeida intervjuguidar. Det vart i tillegg gjennomført feltobservasjonar i dei aktuelle hyttefelta for å få eit betre bilete av gjennomført, pågåande og framtidig hyttebygging.

## 3 Berekraftig hyttebygging

Dei miljø- og samfunnsmessige konsekvensane av hytteutbygging er store og må difor vurderast, overvakast og styrast (Taugbøl et al. 2001). Vidare i kapitlet vert nokre sentrale utfordringar knytt berekraftig hyttebygging omtalt. Me gir også eksempel på tiltak som kan løyse utfordringane. Lista over tiltak er ikkje utfyllande og vil endre seg ettersom ny kunnskap og teknologi vert utvikla. Det er også viktig å påpeike at nokre tiltak som har positiv verknad på eit berekraftomsyn kan få negativ verknad på andre berekraftomsyn. Kapitlet vert avslutta med ein liste med kritiske spørsmål som kan belyse tematiske berekraftutfordringar i planleggingsfasen av nye hyttefelt.

### 3.1 Transport

Reiser i samband med besøk, ferie og fritid utgjer til saman 59% av dei kilometra nordmenn reiser per år (Holden et al. 2009) og for reiser til og frå hytta er det bilen som er det primære transportmiddelet (Hille et al. 2007). Tal frå Aall et al. (2012) syner at personbil står for eit betydeleg høgare personkilometertal enn andre transportmiddel, men at det direkte CO<sub>2</sub>-utsleppet per passasjerkilometer er lågt samanlikna med fly og cruiseskip. Buss og jernbane har derimot mindre CO<sub>2</sub> utslepp per passasjerkilometer enn personbil (Aall et al. 2012). Ved å skifte ut personbiltransport med buss og tog vil med andre ord reisa til og frå hytta bli meir berekraftig. Av vanlege fritidsformer i Noreg ligg hytteturar samla sett heilt i toppen når det gjeld energibruk, men ser ein bort i frå personbiltransporten vert energibruken lågare enn til dømes moderne heimeunderhaldning (Aall 2011). For innanlands hytteturar utgjorde reiser til og frå hytta om lag 22% av den primære energibruken i 2001 (Hille et al. 2007). Auken i energibruk knytt til hyttereisene er anslått å vere 50% i frå 1973 til 2005, noko som ikkje berre skuldast fleire hytter, men også skuldast auka i omfang av reiser til og frå hytta (Aall 2011). Kortare og hyppigare hytteopphald er i følgje Berker og Gansmo (2011) ein årsak til auka klimagassutslepp i frå hyttesektoren.

Fleire skildrar den moderne hyttelivet som ein del av ein fleirbustadheim med høg mobilitet (Skjeggedal et al. 2009, Hidle og Ellingsen 2011). Saman med frislepp av privatbilismen er hyttemobilitet eit uttrykk for at me lev i ein heim med fleire lokalitetar, noko som ikkje minst kjem til uttrykk i dei store helge- og feriekøane mellom byane og hyttestinasjonane. Medan moderne teknologi har korta ned avstand og tidsbruk til hytta har den same teknologien opna opp for sosiale relasjonar over lange avstandar (Hidle og Ellingsen 2011). Skjeggedal et al. (2009) omtalar desse reisene som rekreativ pendling og etterlyser vurderingar av kor vidt den rekreative pendlinga bør få større innverknad når nye utbyggingsområde vert planlagt. Vidare spør han om myndigheitene bør inkludere rekreasjonsregionar i dei nasjonale transportplanane, på lik line med bustad- og arbeidsmarknadsregionar. Med rekreasjonsregionar meiner Skjeggedal et al. (2009) ulike aktørar sin tilgang til bruk av dei ulike bustadene i deira fleirbustadheimar.

Den mobile delen av reiselivet er mest konfliktfylt i eit berekraftperspektiv, med reise til og frå destinasjonar som eit dominerande volumproblem (Hille et al. 2007). For å redusere utsleppa og energibruken knytt til hyttereiser bør ein nytte alternative transportmiddel, nytte meir effektive transportmiddel og redusere reiseomfanget. Eksempel på sistnemnte er til dømes å reise sjeldnare eller reise over kortare distansar. Holden et al. (2009) omtalar desse løysingane som høvesvis substitusjonsstrategiar, effektivitetsstrategiar og reduksjonsstrategiar. Tilnærmingane kan vere relatert til både teknologiutvikling, offentlege verkemiddel og frivillige kjøps- og åtferdsvanar (Holden et al. 2009). I tabellen under vert det gitt eksempel på tilnærmingar som er direkte eller indirekte relatert til det offentlege verkemiddelapparatet.

**Tabell 2** Eksempel på tenkte offentlege tiltak for meir berekraftige hyttereiser

Eit meir effektivt transportsystem	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inkludere fritidsbustader i statlege retningslinjer for samordna bustad-, areal og transportplanlegging</li> <li>• Regionale planar som avklarar overordna ramar for utbyggingsmønster og transportsystem</li> <li>• Differensiert parkeringsavgift (dag/døgn/veke) for å stimulere til lengre opphald</li> <li>• Ladestasjonar for el-bil</li> </ul>
Reduksjon i transportbehovet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Redusere reiseavstand mellom primærbustad og hytte</li> <li>• Avgrensa parkeringsareal i hytteområde</li> <li>• Kompakte hytteområde med kort avstand til viktige fasilitetar</li> <li>• Hytteområde utan bilveggar</li> <li>• Breibandutbygging som opnar for hyttekontor</li> </ul>
Substitutt for personbiltransport	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planleggje for fleksibelt og lett tilgjengeleg kollektivtilbod frå dør til dør</li> <li>• Stimulere til fleksible lokale transporttilbod for vare- og tenestelevering til hytta</li> <li>• Planleggje for vandre-, sykkel- og skiløyper som transportårar i hytteområdet</li> </ul>

### 3.2 Energibruk

Hille et al. (2007) definerer energibruk som produksjon, vedlikehald og drift av eigen hytte, samt reise til og frå hytta. Aktivitetane som skjer ved hytta held Hille et al. (2007) utanfor definisjonen, men relaterer desse aktivitetane i staden til anna fritidsbruk.

Energibruk kan ein dele inn direkte og indirekte energibruk. Direkte energibruk knytt til hytta kan til dømes vere forbruk av straum og ved under opphaldet. Den indirekte energibruken inkluderer ein andel av energien brukt til å bygge og vedlikehalde hytta. Dette gjer ein ved å måle det primære nivået, det vil seie ved energikjelda (Aall 2011).

Berekningar som Hille et al. (2007) har gjort på energibruk knytt til hytter i 2001 anslår følgjande primære energibruk:

**Tabell 3** Primær energibruk ved innanlands hytteturar i 2001, TJ (Hille et al. 2007, Aall 2011)

Bygging av hytter	2167	14%
Vedlikehald av hytter	4255	27%
Energibruk i hytter (berre straum)	5928	38%
Reiser til/frå hytter	3443	22%
<b>I alt</b>	<b>15793</b>	

Målt i energiintensitet (energibruk per krone) er hytteforbruket 10% meir energiintensivt enn gjennomsnittet for all fritidsforbruk (Hille et al. 2007). Aall (2011) gjer eit anslag for endringar i energibruk knytt til nordmenns hytteforbruk i frå 1973 til 2005. Anslaget syner ein dobling i energiforbruk på litt over 30 år (Aall 2011). Ein trendframskriving i Gurigard et al. (2004) anslår ein firedobling i el-forbruk i frå 2001 til 2020, noko som utgjer ein auke i frå 3% til 10% av det totale forbruket i hushaldssektoren (Gurigard et al. 2004).

**Tabell 4** Utvikling i primær energibruk frå 1973 til 2005 (Aall 2011)

Aktivitet	1973	2005	Endring
Bygging av hytter (TJ)	1375	2336	+70%
Vedlikehald av hytter (TJ)	2700	4586	+70%
Energibruk i hytter (TJ)	3242	6389	+97%
Reiser til/frå hytter (TJ)	2474	3711	+50%
Hytter i utlandet (TJ)	0	2423	
<b>I alt</b>	<b>9791</b>	<b>19445</b>	<b>+99%</b>

For å forklare auka i energibruk og klimagassutslepp peiker fleire forskarar på at ein ikkje kan sjå på auke i hyttetalet isolert, men at auken også heng saman med auke i gjennomsnittleg storleik (Aall 2011, Gurigard et al. 2004, Støa og Manum 2013), høgare standard (Aall 2011, Berker og Gansmo 2011, Støa et al. 2011, Støa og Manum 2013) og auka omfang i reise til og frå hytta (Aall 2011, Berker og Gansmo 2011, Hidle og Ellingsen 2011, Holden et al. 2009). Til dømes er mange hytter sidan 90-talet bygd med store effektinstallasjonar og høgt effektuttak i forhold til energiuttak, noko som gir dårleg brukstid (Taugbøl et al. 2001).

Tabell 5 Eksempel på tiltak for å redusere energibruk knytt til fritidsbusetnad

Lokalklimatisk tilpassing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energisparande lokalklimatisk plassering av hytteområde</li> <li>• Konsentrert utbygging</li> <li>• Bygge ut i frå framtidige klimatilhøve</li> <li>• Regionale planar for energi- og miljøeffektiv hyttebygging som gir einskapleg haldning ovanfor marknaden og mindre rivalisering mellom kommunane</li> </ul>
Energivennleg materialbruk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruke miljødeklarerert byggjemateriale basert på livsløpssanalyse</li> <li>• Bruke lokalt byggjemateriale og minimere materialtransport</li> <li>• Minimere materialbruk</li> <li>• Minimere materialavfall og maksimere kjeldesortering</li> </ul>
Styrka energistyring	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strengare energikrav for fritidsbustader enn for bustader, også ved oppussing av eksisterande hyttebygg.</li> <li>• Kommunale klima- og energiplanar med krav til energibruk og energiløysingar ved hyttebygging</li> <li>• Minimere arealstorleik på hytter</li> <li>• Maksimere energieffektive løysingar (isolasjonsstandard og andre tekniske løysingar)</li> <li>• Maksimere energisparande løysingar (oppvarming, vatn og avløp etc)</li> <li>• Fornybar energiproduksjon for enkelthytter eller hyttefelt (solenergi, fjernvarmeanlegg etc)</li> <li>• Avanserte målings- og styringssystem på straum (AMS) som mogeleggjjer privat levering til straumnett</li> <li>• To-prissystem på straum som skattar luksusprodukt som hytter ekstra</li> <li>• Effektgrense ved nybygging/nytilknytting ved hjelpa av elektronisk maksimalvoktar</li> </ul>

### 3.3 Natur- og kulturmiljø

Statistisk Sentralbyrå deler hyttebusetnaden inn i spreitt hyttebygging og små, mellomstore og store fritidsbyggområde, såkalla hyttelandsbyar. Sjølv om nesten 60% av hyttene ligg i spreidde hytteområde syner tala til Haagensen (2014) at den konsentrerte hyttebusetnaden legg beslag på mest areal.

Tabell 6 Tal fritidsbygg og areal i 2011 (Kjelde: Haagensen 2014, Statistisk Sentralbyrå 2011)

Type hyttebygging	Areal (km <sup>2</sup> )	Prosent av totalareal	Tal fritidsbygg	Prosent av totaltal
Spreitt fritidsbusetnad (under 5 hytter)	251	45	247 384	59
Små fritidsbyggområde (5-24 hytter, maks 75 meter avstand)	156	28	94 498	22
Mellomstore fritidsbyggområde (25-49 hytter, maks 75 meter avstand)	56	10	29 735	7
Store fritidsbyggområde (Over 49 hytter, maks 75 meter avstand)	96	17	49 967	12
<b>Total</b>	<b>559</b>		<b>421 584</b>	

Sjølv om hyttebygginga er ulik i forskjellige delar av landet er hovudtendensen auka storleik på hyttene, fleire hytter i fjellområda, mindre arealbruk per fritidsbustad og fleire fritidsbustadfelt. Utbyggingane er også meir konsentrert til enkeltstader/-områder og meir konsentrert ved at det vert bygd tettare (Overvåg 2007). Generelt vil det vere betre å bygge store hyttefelt i område som allereie er utbygd med til dømes alpinanlegg enn å bygge små, enkle hytter eller hyttefelt i spesielt sårbare naturområde (Taugbøl et al 2001). Men rapport i frå Statistisk Sentralbyrå (Haagensen 2014) syner at hyttebygging også skjer i sårbare område. Av totalt 422 000 hytter (2011-tal) låg 75 000 av desse innanfor eller i randsona av verna område medan 13 000 låg i inngrepsfri natur. I tillegg låg 58 000 hytter like ved eller i beiteområde for villrein (Haagensen 2014). Riksrevisjonen (2007) problematiserer ein vedvarande hytteutbygging i store og samanhengande naturområde, i snaufjell og skoggrensa, og i og nær villreinområde.

Taugbøl et al. (2001) omtalar effektane av hyttebygging i sårbare natur- og kulturmiljø som direkte/lokale effektar, indirekte/regionale unnvikande effektar og dei totale samla effektane. Det er særleg dei indirekte effektane og dei totale samla effektane som fører til negative konsekvensar for dyreliv. Sidan dyr generelt har ein unnvikande åtferd når dei møter forstyrningar, påverkar hyttebygging dyreliv langt utanom areala for sjølve utbygginga. Særleg



gjeld dette for den norske villreinstammen, men slike effektar kan ein også forvente hjå insekt, amfibiar og krypdyr, gnagarar og små pattedyr, tamrein, fjellrev og større rovdyr. Fragmentering av leveområde og redusert bruk kan føre til overbeite i andre område, ubalanse i arts-samansetning, erosjon og reduserte overlevingsmogelegheiter. Ein vanleg effekt er at generalistartane aukar medan spesialistartane blir redusert (Taugbøl et al. 2001).

For landbruksnæringa har det vore ein historisk samanheng til hyttebygging ettersom sal av fritidseigedommar periodevis har vore ein viktig tilleggsnæring for grunneigarar og bønder (Skjeggedal et al. 2009). Overvåg (2009) meiner likevel at arealbruken i austlandsdistrikta er polarisert ved at landbruksinteressene og hytteinteressene dominerer ulike områder, mellom anna fordi hyttefelta brukar areal med svært avgrensa produksjonsverdi for landbruket. Det er ikkje funne liknande studie som omhandlar vestlandet, men truleg kan ein finne noko av det same der. I så tilfelle vil den største utfordringa for landbruksnæringa vanlegvis vere at hyttebygginga og auka brukartrafikk kan truge utnyttinga av utmarksbeita, noko Taugbøl et al. (2001) poengterer.

**Tabell 7** Eksempel på tiltak for å ivareta natur og kulturmiljø

Bevare naturverdiane	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bevare store, samanhengande område med urørt natur</li> <li>• Bevare vegetasjonsbelte langs vatn og vassdrag</li> <li>• Bevare truga naturtypar og sjeldne/unike økosystem</li> <li>• Bevare leveområde, randsone og korridorar for villrein og andre sårbare/truga artar</li> <li>• Bevare nærområda til nasjonalparkar og landskapsvernområde</li> <li>• Streng dispensasjonspraksis i kommunane</li> </ul>
Bevare høgproduktiv natur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bevare nasjonalt viktig kulturlandskap</li> <li>• Bevare viktige reindriftsområde</li> <li>• Bevare dyrka jord og kjerneområde for landbruk</li> <li>• Minimere nedbygging av dyrkbar jord og beite</li> <li>• Minimere nedbygging av høgproduktiv skogsmark</li> <li>• Bevare nedslagsfelt for vassverk</li> </ul>
Minimere arealbehovet ved hyttebygging	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Krevje felles reguleringsplanar for tilgrensande hytteplanar</li> <li>• Utbyggingsmønster som er tilpassa terrenget i staden for eigedomsgrensene</li> <li>• Utbyggingsavtale og rekkefølgekrev som sikrar gradvis landsbyutvikling</li> <li>• Minimer arealstorleiken på hytteområda med konsentrert bygging eller fortetting</li> <li>• Minimer arealstorleiken på hytter</li> <li>• Minimer veg- og parkeringsareal</li> <li>• Terreng- og vegetasjonstilpassingar basert på grønstrukturanalyse</li> </ul>

### 3.4 Kommuneøkonomi

Hyttebygging påverkar kommuneforvaltninga i form av endringar i inntekter og utgifter i kommunerekneskapet. På inntektssida trekk Borge et al. (2015) fram at delar av hytteeigarane sin formueskatt fell til hyttekommunane, og at kommunane også kan krevje eigedomsskatt på hyttene dersom det er gjort kommunalt vedtak på det. Viss hyttebygging også fører til auka inntekt i lokalbefolkninga vil kommune få auka inntektsskatt frå dette (Borge et al. 2015). Forutan skatteinntekter knytt til hyttebygginga er det særlig oppretthalding og styrking av folketalet i kommunen som kan generere kommunale inntekter. Stor bruk av tenester frå hytteeigarar kan også dekke utgifter for tenester som det elles ikkje hadde vore mogeleg å dekke inn (Taugbøl et al. 2001).

Dei kommunale utgiftene knytt til hyttebygging er avhengig av kor mykje hytteturistane brukar dei kommunale ressursane (Taugbøl et al. 2001). Kommunar har plikt til å yte helse- og omsorgshjelp til hyttebuarar etter opphaldsprinsippet, medan ved institusjonsopphald kan hyttekommunane krevje refusjon i frå bustadkommunen for utgifter til personleg assistanse (Borge et al. 2015). Andre tenester Borge et al. (2015) nemner der kommunane er pliktig å levere tenester til hyttebuarar er plan- og byggesakshandsaming, vatn-, avløps- og refusjonstenestar og beredskap. Ved lengre opphald på hytta og ved deltidsbusetnad kan hytteturisme føre til større belastning på dei kommunale tenestene (Taugbøl et al. 2001).

Tal i frå Telemarksforskning (Borge et al. 2015) indikerer at hyttebusetnad medfører ein større utgift enn inntekt for kommunaløkonomien i store hyttekommunar. For å endre på dette må ein auke brukarbetaling på tenestetilbod og innføre refusjonsordning mellom kommunar på helsetilbod. Sjølv om eigedomsskatt reduserer spriket noko, kompenserer det ikkje fullt ut for utgiftene til kommunane i følge Borge et al. (2015).

**Tabell 8** Eksempel på tiltak for å oppretthalde kvaliteten på kommunalt tenestetilbod

Ivareta kommuneøkonomien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hytteavgift på vatn, avløp og renovasjon</li> <li>• Eigedomsskatt på hytter</li> <li>• Formueskatt frå hytteeigarar</li> <li>• Brukarbetaling for teknisk teneste</li> <li>• Refusjonar frå bustadskommunar for pleie- og omsorgstenester</li> </ul>
--------------------------	---

### 3.5 Lokal næringsutvikling

Attraktiviteten til eit hytteområdet er sjølvsagt avgjerande for den lokale verdiskapinga knytt til hyttebygging. Avstanden til kjøpemarknader, storleiken og samansetninga på marknadene, marknadssvingingar og trendutvikling vil påverke attraktiviteten (Buskerud fylkeskommune 2007). Eit hytteområde som er attraktivt for ein riktig samansett marknadsgruppe kan få betydelege lokaløkonomiske effektar av hyttebygging. Taugbøl et al. (2001) anslår i sin rapport at det årlege talet på døgn i egne, lånte eller leigde hytter nesten er på nivå med talet på hotellovernattingar. Dei syner til analyser som syner at tradisjonelle hytter vert nytta 30 til 60 døgn per år av 2,8-4 personar samstundes. Generelt vert hytter med innlagt vatn, avløp og heilårsveg nytta meir enn hytter med lågare standard (Taugbøl et al. 2001).

Ericsson et al. (2010) delar dei økonomiske ringverknadane av hyttebygging inn i kommunaløkonomiske, lokaløkonomiske og nærings-/bygdeutvikling. Ringverknadane vert påverka av lokaliseringa, organiseringa og standarden til fritidsbusetnaden (Ericsson et al. 2010).

**Tabell 9** Ulike økonomiske verknader og påverkningsfaktorar (Ericsson et al. 2010)

Økonomiske verknader	Lokalisering	Organisering	Standard
Kommunaløkonomiske verknader	VAR, beredskap	VA utbygging og drift, vegvedlikehald/brøyting, utbyggingsavtalar, rekkefølgjereglar	Eigedomsskatt, VAR, helse-, pleie- og omsorgstenestar
Lokaløkonomiske verknader (verknader på kort sikt)	Avstand til senter, lokalt handelstilbod/tettstadhierarki	Utbyggingstakt, ferdighytte/snekkerarbeid, total-/delentreprise, lokal næringsstruktur	Brukarfrekvens, lokal tilgjenglegheit
Nærings- og bygdeutvikling (verknader på lang sikt)	Aktivitets-/turisttilbod, lokale tilbod (vaktmeister, ved brøyting og liknande), løypekøyning, tal på hytteeiningar, pendling mellom heim og hytte	Grunneigarlag, fellesløysingar utbygging/arrondering, næringssamarbeid	Bruksfrekvens, tal einingar, pendling mellom heim og hytte, hytteeigar sin innvolvering i lokalt utviklingsarbeid

For dei lokaløkonomiske verknadane er volumet på hyttebruken den viktigaste føresetnaden, noko som heng sterkt saman med hyttestandard og tilgjengelegheit. Avstanden og omfanget av lokalt tilbod påverkar også forbruket. Bygg- og anleggsnæringsa vil generelt merke større effekt på sysselsettinga enn detaljhandelen då meir av omsettinga ligg at i verksemdene, men dei vert påverka av omfang- og utbyggingstakta, val av ferdighytter eller snekkarbygde hytte, total- eller delentreprise og det lokale næringslivet sin struktur og storleik (Ericsson et al. 2010). For den langsiktige nærings- og bygdeutviklinga vert ein viktig faktor mellom anna om sal/bortfeste av hyttetomter løyser ut kapital som bidreg til lokal nærings- eller bygdeutvikling. Til dømes vil store og tette konsentrasjonar av fritidsbustader med høg standard utgjere eit betre marknadsgrunnlag for spesialtenester som vaktmeister eller liknande. Preferansar og verdiforankring vil også påverke forbruket til hytteeigarane (Ericsson et al. 2010). Taugbøl et al. (2001) trekk fram at det er viktig at den kommunale hyttepolitikken er forankra næringsmessig og arealmessig, og at kommune og næringsliv samarbeider for å sikre posisjonen ovanfor hytteeigarar. Både turistar og fastbuande bør dra nytte av ressursar, tilbod og infrastruktur samstundes som destinasjonsutviklinga må ha ein medviten samansetning av bu-, service-, og anna næringsverksemd (Taugbøl et al. 2001).

Lokal konkurranseevne kan aukast dersom enkeltvis små aktørar organiserer seg for oppdrag og for utvikling av kompetanse og kapasitet. Grunneigarsamarbeid for å få til ein gunstig arealarrondering og lokalt næringssamarbeid for å få fotfeste i utbyggingsmarknaden er eksempel på dette (Ericsson et al. 2010).



**Tabell 10** Eksempel på tiltak for å auke den lokale verdiskapinga i frå hyttebygging

Marknadsgrunnlag	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundig marknadsanalyse tidleg i planlegginga</li> <li>• Lokalisere hytteområdet med kort reiseavstand til potensielle kjøpmarknader</li> <li>• Utbyggingsmønster tilpassa kjøpargruppa</li> <li>• Teneste- og servicetilbod tilpassa kjøpargruppa</li> </ul>
Grunneigarsamarbeid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Felles reguleringsplanar mellom grunneigarar for betre arealdisponering og utbyggingsmønster</li> <li>• Felles utviklingsavtalar mellom grunneigarar som sikrar rettferdig inntektsfordeling ved hjelp av fordelingsnøkkel</li> <li>• Styrke kommunikasjonen med kommunen for å fremje felles grunneigarinteresser</li> <li>• Sikre gode utbyggingsavtalar med kommunen om VA-anlegg og veg</li> </ul>
Utbyggingsmønster tilpassa lokale entreprenørar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tilpasse byggjeomfang og utbyggingstempo etter lokal kapasitet</li> <li>• Tilpasse innhald og utforming etter lokal kompetanse</li> <li>• Minimerer bruk av entreprenørar med eigarar utanfrå kommunen/regionen</li> <li>• Minimere bruk av arbeidskraft utanfrå kommunen/regionen</li> </ul>
Utbyggingsmønster tilpassa lokale vare- og tenesteleverandørar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokalisere hytteområde nær lokalt handelstilbod</li> <li>• Byggje hytter med høg standard</li> <li>• Bruke byggjemateriale i frå kommunen/regionen</li> <li>• Kjøpe varar i kommunen/regionen</li> <li>• Kjøpe tenestar i kommunen/regionen</li> <li>• Opparbeide lokale transporttilbod for hyttebrukarane</li> </ul>

### 3.6 Privat hytteøkonomi

Rye (2012) gir ein grundig gjennomgang av den typiske norske hytteeigaren. Sjølv om berre 22% av husstandane i Noreg er sjølv eigande hyttefolk er det om lag 1 750 000 nordmenn som eig eller disponerer ei hytte. Den overrepresenterte hytteeigaren er middelaldrande og høgt utdanna, med høg inntekt. Særskilt innvandrarar er underrepresenterte som hytteeigarar. Rye (2012) peiker også på at hytteeigarskap ikkje er eit typisk by/landfenomen, sjølv om mykje av hyttelitteraturen har dette utgangspunktet. Relativt sett er det nemleg fleire hytteeigarar som bur på landet, sjølv om det totalt sett er flest hytteeigarar i byen. Elles karakteriserer Rye (2012) hyttefenomenet som mangfaldig, men indikerer at element som sosial urettferdigheit, ressurstilgang og sosial identitet nyanserar den folkelege karakteren til det norske hyttefenomenet. Dette vert underbygd av Støa og Manum (2013) som syner at jo høgare bruttoinntekt hushaldet har, jo høgare del disponerer hytte og jo høgare er verdien på hytta. Likevel er det få land utanom dei andre nordiske landa som har like allment utbreitt eigarskap i hytter som Noreg (Rye 2012). Salsverdien for hytter varierer etter om dei ligg på fjellet, i skogen eller ved sjøen og etter avstanden til attraksjonar i nærleiken. Hytter som ligg nær alpinanlegg og strandliner er dyrast, medan innlandshytter i låglandet er billegast (Støa og Manum 2013).

**Tabell 11** Eksempel på tiltak som tek omsyn til hytteeigaren sin privatøkonomi

Sunn privatøkonomi for hyttebyggjar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utbyggingsmønster som er tilpassa ein gjennomsnittleg norsk hushaldsøkonomi</li> <li>• Byggtekniske løysingar som baserer seg på livskostnadsanalyse</li> <li>• Selje overskotsstraum i frå fornybar energiproduksjon til straumnett</li> </ul>
-------------------------------------	--

### 3.7 Bustadavhengig livskvalitet

Skjeggedal et al. (2009) beskriv tre ulike hyttetypar i fjell- og skogsområder. *Dei tradisjonelle hytteområda* er i hovudsak påbyrja før 1980 og ligg i område utan store alpinanlegg, hotell eller anna storskala reiselivsverksemd. Hyttene er utgangspunkt for skiturar, fotturar og naturopplevingar. Utbyggingsmønsteret er spreitt med små og enkle hytter. I følgje Skjeggedal et al. (2009) kan dei tradisjonelle hytteområda i hovudsak handterast med velprøvde retningslinjer. *Fritidsbustadfelt* har mykje likskap med dei tradisjonelle hytteområda, men hyttene er betydeleg større og har høgare teknologisk standard, innlagt vatn, avløpssystem og vegtilkomst. Felta er som regel meir konsentrert av kostnadsmessige årsakar og liknar på einebustadfelt i planutforminga, men ikkje i gjennomføringa sidan planlegginga og utforminga ofte er dårleg og lite tilpassa. *Fjellandsbyar* gir i følgje

Skjeggedal et al. (2009) heilt andre og nye utfordringar enn tradisjonelle hytteområde og fritidsbustadfelt. Fjellandsbyane har hotell, leilegheitsbygg og store alpinanlegg som dominerande aktivitet i tillegg til gode moglegheiter for skiturar, fotturar og naturopplevingar. Utbyggingsmønsteret er konsentrert med store fritidsbustader med høg teknisk standard. Eksterne investorgrupper og/eller sterke lokale aktørar tvingar ofte fram ein bit for bit-planlegging i kommuneadministrasjonar med låg kapasitet. Samanhengar med kommunesamfunnet og regionale konsekvensar vert difor ofte oversett.

Skjeggedal et al. (2009) antar at nærare 50% av hyttene representerer fritidsbustadfelt medan nær 50% ligg i tradisjonelle hytteområde. Godt under 5% av hyttene ligg i fjellandsbyar, men det er fjellandsbyane og fritidsbustadfelt som er i sterkast vekt både i tal og investeringar.

I følgje Taugbøl et al. (2001) betyr ikkje dette at den norske hyttekulturen endrar seg eintydig, men snarare at den vert utvida og meir mangfaldig. Medan dei tradisjonelle hyttemotiva som ro, nøkternheit, naturopplevingar, stadstilknytting og matauk framleis ligg til grunn, har nye motiv som fart og spaning, tett sosialt liv, høg standard og heimekontor komme inn. Hyttene er også i større grad blitt eit marknads- og investeringsobjekt. Dette gjer at gamle normer og tradisjonar om hyttelivet blir utfordra (Taugbøl et al. 2001).

Likevel hevdar Støa og Manum (2013) at «det gode hytteliv» handlar om ein måte å tenkje på og ein måte å «vere ein stad» som ikkje er direkte knytt til sjølve staden eller bustaden. Dei hevdar at høgare standard og auka storleik ikkje har endra motiva våre for å ha hytte eller endra kva me gjer på hytta. Hytta vert framleis forbunde med det enkel liv, men oppfatninga av kva som er enkelt endrar seg. Medan nokre framhevar det enkelte som noko primitivt, framhevar andre det enkelte som noko behageleg/bekvemt (Støa et al. 2011). Det er ikkje opplagt at store, luksuriøse hytter best oppfyller folks draumar for hyttelivet. Så lenge det viktigaste med hytta er brot i frå kvardagen og tilhøyret til fleire stader, kan dei fysiske eigenskapane ved hytta og omgivnadane endre seg. Gansmo og Berker (2011) er inne på noko av det same når dei hevdar at hytteeigarane sine individuelle val vert påverka av andre sosiotekniske sambandsar og rammene dei gir. Såleis opnar både Støa et al. (2011) og Gansmo og Berker (2011) for at innovasjon og nytenking kan ivareta «det gode hytteliv» samstundes som hyttelivet vert meir berekraftig.

**Tabell 12** Eksempel på tiltak for å sikre god bukvalitet for hyttebrukaren

God brukeroppleving	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Godt innandørs klima</li> <li>• Komfortabel buløysing</li> <li>• Brukarvennleg buløysing</li> <li>• Unngå risikoutsette buløysingar</li> </ul>
Tradisjonell hyttekultur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nøysamt forbruk og enkelt liv</li> <li>• Ivareta gode familierelasjonar</li> </ul>

### 3.8 Landskaps- og kulturverdiar

Byggeskikk og tilpassing til landskapet vert ekstra tydeleg i fjellområda. Hyttene sin utforming, plassering og storleik kan gjere fritidsbusetnaden til framandelement i landskapet. Høg standard og store inngrep som veg, parkering, vatn/avløp og elektrisitet gjer at hyttene påverkar omgivnadane sterkare enn tidlegare (Taugbøl et al. 2001, Skjeggedal et al. 2009). Likevel meiner Skjeggedal et al. (2009) at landskapet tåler dagens hyttebygging enn så lenge fritidsbusetnaden berre dekkjer 0,5% av Noregs landareal, vel og merke er dette utan tilhøyrande infrastruktur og andre anlegg (Overvåg 2007). Landskapskonsekvensane vert i følgje Skjeggedal et al. (2009) tilfredstillande handtert innanfor dagens planleggings- og forvaltningspraksis, men lokalisering og utforming av områder og bygningar er ein utfordring ved bygging av fritidsbustadfelt og fjellandsbyar. Sidan det ikkje eksisterer gode metodar, modellar og retningslinjer for planlegginga kjem det avgrensa kommunale planapparatet til kort ved dei større, konsentrerte hytteutbyggingane i følgje Skjeggestad (2009). Riksrevisjonen (2007) underbygger utfordringa med lokalisering i ein undersøking som syner auka hyttebygging i fleire områder som eigentleg skal ivaretakast i arealplanlegging og arealdisponering.

Kulturmiljø i stølsområde og kulturminne vert også påverka av hyttebygging gjennom bruksendringar, ombyggingar eller nybygg i ytterområda av stølsvollane. Dette kan virke skjemmaende på den eldre busetnad og kulturlandskapet. Små eller etappevise utbyggingar er dessutan utfordrande grunna dårleg oversikt over kvar kulturminna ligg og svakare kontroll ved små utbyggingar (Taugbøl et al. 2001).

**Tabell 13** Eksempel på tiltak for å ta vare på landskaps- og kulturverdiar

Landskapstilpassing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bevare landskapskarakter, silhuettar og linjedrag</li> <li>• Ikkje byggje i snaufjell, i ope landskap og bratte lier</li> <li>• Ikkje byggje ned grønstruktur som friluftslivs- og markaområder</li> </ul>
---------------------	---

Kulturminnevern	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sikre kulturminne og kulturmiljø i planlegginga</li> <li>• Vedtaksfredning etter kulturminnelova for bevaringsverdige bygg på støler.</li> <li>• Opne for bruksendring til hytteformål under føresetnad av akseptable restaureringsprinsipp.</li> </ul>
-----------------	--

### 3.9 Friluftsliv og rekreasjon

Utandørsaktivitetar er dei viktigaste motiva for å eige ei hytte og påverkar valet av hyttestad (Ericsson et al. 2010). Men sidan det er skilnad på til dømes den tradisjonelle, moderne og haustingsorienterte friluftsutøvararen er det ulikt kva friluftsliv- og rekreasjonstilbod dei ønskjer i nærleiken. Med ein medviten planlegging kan ein difor tiltrekke seg hytteeigarar med særlege interesser og preferansar som til dømes alpinbakkar, sykkelløyper, fotturar, fjellskiturar eller langrennsløyper.

Likevel er det framleis lite kunnskap om korleis utbyggingsmønsteret til eit hytteområde påverkar åferda til friluftstøvarane (Ericsson et al. 2010). Sidan hyttestorleik, standard og vegtilkomst gjer at me brukar hytta meir, vil dette også føre til auka bruken av friluftsliv- og rekreasjonstilboda. Dessutan vil bruken særleg konsentrere seg rundt nærområde og dagsturmål, noko som tilseier at avstanden mellom hytteområde og friluftsliv- og rekreasjonsområda har stor betydning for bruken (Vorkinn 2003, Ericsson et al. 2010).

Sjølv om friluftsliv- og rekreasjonstilbod er sentrale motiv for å eige hytte er både lokalisering og bruk av fritidsbusetnaden ofte i sterk konflikt med friluftsliv og tilgangen for allmenta, ikkje minst i kystområda. Med ein aukande konsentrasjon av hytter i fjellet er dette også eit veksande problem i fjellheimen. Taugbøl et al. (2001) nemner fleire utfordringar, som endra bruksmogelegheiter (fysiske stengslar, hytter eller infrastrukturtiltak), endra opplevingsmogelegheiter (landskapsendring, meir folk, meir konkurranse om haustingsgodar) og ubehageleg nærleik mellom hytter og ferdselsområde.

**Tabell 14** Eksempel på tiltak for å skape gode vilkår for uteaktivitet og friluftsliv

Velutvikla løypenett og nærmiljøanlegg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hytteområde utan privat motorisert ferdsel</li> <li>• Eit samanhengande tur- og løypenett</li> <li>• Kanalisere ferdsla med merking og skilting</li> <li>• Lågterskel turvegnett i hytteområde og mellom hytter og parkering</li> <li>• Kort avstand frå hyttene til turløypenett og nærmiljøanlegg</li> <li>• Kort avstand frå parkeringsareal til turløypenett og nærmiljøanlegg</li> <li>• Fellesgodeavgift eller frivillig løypeavgift for hytteeigarar, innbyggjarar, organisasjonar og verksemder</li> <li>• Sikre fri ferdsel på løypenettet gjennom brukaravtalar med grunneigarane</li> </ul>
Bevare friluftslivs- og rekreasjonsområde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grønstrukturanalyse som ein del av hytteplanlegginga</li> <li>• Unngå nedbygging av friluftslivs- og rekreasjonsområde</li> <li>• Forbod mot inngjerding av hyttetomtene</li> <li>• Forbod mot bygging i strandsona</li> <li>• Kort avstand i frå hytter til friluftslivs- og rekreasjonsområde</li> <li>• Kort avstand i frå parkeringsareal til friluftslivs- og rekreasjonsområde</li> </ul>

### 3.10 Lokal støy og forureining

Ein rapport i frå Statens forurensningstilsyn (1994) skil mellom lydar i frå naturlege kjelder og støy i frå andre lydkjelder. Dei naturlege lydane vert ikkje definert som støyt, og kan variere i nivå i frå ca. 20 dBA på stille stader til 70-80 dBA nær bekkar, elvar og fossar. Teknisk genererte lydar som kan høyrast i eit naturleg lydbilete kan distrahere og svekke sanseintrykka og opplevingssevna til brukarane av eit naturområde. Støyen kan komme i frå aktivitetar i sjølve naturområdet eller utanfrå naturområdet.

**Tabell 15** Oversikt over støynivå som vil virke sjenerande i ulike typar friluftslivs- og rekreasjonsområde (Statens forurensningstilsyn 1994)

Type friluftsliv- og rekreasjonsområde	Støynivå
Nasjonalparker og større verneområde Fjellområde Kjerneområde for friluftsliv nær byar, tettstader og ferieområde	Framand lyd er uønska
Ytterområde for friluftsliv nær byar, tettstader og ferieområde Friluftslivområde ved sjø og vassdrag Hytteområde nattestid	35-40 dBA
Landskapsvernområde	45-50 dBA

Turdrag/grønstruktur i tettstader	
Båtutfartsområde Hytteområde på dagtid Byparkar	50-55 dBA

Med ein aukande grad av støykjelder i samfunnet i frå motorisert ferdsel, motoriserte maskinar og tekniske hjelpemiddel og hobbyartiklar vert også støyplaga i friluftsliv- og rekreasjonsområde aukande. Dei personlege haldningane til denne støyen påverkar sjølvstøtt graden av sjenanse og mistriivsel. Det er generelt høgare aksept for støy i frå samfunnsnyttige aktivitetar, særleg i forventa støyfrie omgivnader (Statens forurensningstilsyn 1994).

Regulering av støy kan rette seg mot støyutstråling i frå støykjelda (emisjonsreglar), høgaste aksepterte støynivå i eit område (immisjonsgrenser) eller bruksavgrensing av støykjelde (tid og omfang på døgnet (Statens forurensningstilsyn 1994).

Ein undersøking gjennomført av NINA (Kaltenborn et al. 2005) syner at hytteeigarane i liten grad meiner hytteområda påfører omgivnadane uønskt støy eller forureining.

**Tabell 16** Eksempel på tiltak for å ivareta helse og trivsel i samband med hyttebygging

Trivsel og helse i hytteområde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ikkje legge til rette for privat bilbruk eller unødig motorisert ferdsel i hytteområda</li> <li>• Trafikkregulerande løysingar for naudsynt nyttekøyring</li> <li>• Moderne VA-anlegg som forhindrar lokal forureining i frå hyttene</li> <li>• Gode renovasjonsordningar som hindrar at søppel og farleg avfall vert liggande i hytteområde</li> <li>• Moderne vedfyringsanlegg som ikkje påverkar lokal luftkvalitet</li> <li>• Lokalisere hytteområde i god avstand i frå sjenerande støykjelder som industri, skytebane, tungtransport etc.</li> </ul>
Trivsel og helse i friluftsområde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forby motorisert ferdsel i friluftsområde</li> <li>• Regulere oppkøyring av løypestrasear til bestemte tider på døgnet</li> <li>• Lokalisere sosiale samlingsstader knytt til hytteområda i god avstand frå friluftsområde</li> <li>• Trafikksikre tilkomstveggar til friluftsområda</li> </ul>
Trivsel og helse for fastbuande	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trafikksikre løysingar for gåande og syklende på tilkomstveggar</li> <li>• Lokalisere sosiale samlingsstader knytt til hytteområda i god avstand frå fastbuande</li> </ul>

### 3.11 Andre brukarinteresser

God forvaltning av hyttebygging krev balansering av mange interesser. Forutan hytteeigarane sjølve har hytteområda eksisterande brukarar og interessegrupper som lokalbefolkning, retthavarar, grunneigarar, naboar, andre næringsinteresser, korttidsturistar, natur- og kulturminnevern osv. (Taugbøl et al. 2001). I følgje Overvåg (2009) er det likevel få og små konflikhtar i Noreg mellom fastbuande og hytteeigarar fordi interessegruppene som regel er fysisk åtskilde og sjeldan konkurrerer om dei same goda.

Dei konfliktane som eksisterer skjer i hovudsak med grunneigar og utbyggerar på den eine sida og fastbuande og hytteeigarar på den andre sida. Ved store utbyggingsprosjekt er det i stor grad interessefelleskap mellom fastbuande og eksisterande hytteeigarar (Ericsson 2010). Dei politiske og sosiale konsekvensane er som regel størst ved konsentrert utbygging av hyttefelt og hyttelandsbyar (Ericsson et al. 2010). Ofte vil utbyggingsinteressene presse på for rask utvikling medan kommunalt planapparat, anna næringsliv og infrastruktur vil vere best tent med ein saktaregåande utvikling. Ressurssterke aktørar og lukka forhandlingar mellom kommune og utbyggerar og styrande kommunedelplanar utan god nok deltakarinvolvering kan dessutan truge dei demokratiske spelereglane (Overvåg 2009, Ericsson et al. 2010). Rein fysisk planlegging ut i frå naturmiljø- og landskapsperspektiv vil ikkje vere nok ved store utbyggingar (Overvåg 2009, Ericsson et al. 2010). For å ivareta dei ulike interessene er det behov for god kommunal planlegging, moderat utbyggingstakt og kollektive godar for alle befolkningsgrupper (Farstad og Almås 2009, Ericsson et al. 2010). Kommunane kan vidare minimere kostandane for dei fastbuande ved å sikre at naudsynt infrastruktur er på plass, ivareta stadens særpreg, ivareta tilstrekkeleg friluftsliv- og rekreasjonsområde og utnytte dei mogelegheitene som fins for å halde prisnivået på gardsbruk og bustader under kontroll (Farstad og Almås 2009).

Konfliktpotensialet mellom hytteeigarar og fastbuande kjem i hovudsak til syne der utmarksareal vert privatisert av hytteeigarane. Farstad og Almås (2009) omtalar situasjonen som eit sosialt bytte, der lokalbefolkninga må få

tilstrekkeleg kollektiv gevinst for at privatiseringa vert akseptert. Til dømes gjennom pengar, betre tilrettelegging eller meir liv og røre i bygda.

For fritidseigarane kan det vere ein utfordring å ha rettmessig innflytelse og kommunikasjon ovanfor vertskommunen. Auka standard og auka bruk skapar eit flytande skillet mellom heimbustad og fritidsbustad samstundes som innføring av eigedomsskatt på fritidsbustadar problematiserer fordelinga av borgarlege pliktar og retter, og hytteeigarane sin plass i lokaldemokratiet (Ericsson et al. 2011). Opne og kjente rutinar for kontakt og informasjon mellom fritidseigarane, kommunen og faste innbyggjarar vert difor trekt fram som viktig av Ericsson et al. (2010), til dømes gjennom fritidsbustadkomitear.

**Tabell 17** Eksempel på tiltak for å ivareta brukarinteressene

Forhindre brukarkonflikhtar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gjennomføre grønstrukturanalyse tidleg i planleggingsprosessen</li> <li>• Starte tidleg med brukardialog i planleggingsprosessen</li> <li>• Nytte avbøtande tiltak der det kan vere konfliktdepande</li> <li>• Etablere faste møteplassar mellom ulike interessegrupper i og omkring hytteområde</li> </ul>
Styrke fellesgoda	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablere bindande eller frivillige ordningar for å sikre fellesgoda</li> <li>• Etablere kurtakst, turistskatt eller liknande for å sikre bidrag til fellesgoda i frå næringslivet</li> <li>• Etablere avtalar mellom hytteutbyggjarar, kommune og lokale interesseorganisasjonar for finansiering av fellesgode</li> </ul>

### 3.12 Kritiske spørsmål for berekraftig hyttebygging

For å identifisere kritiske spørsmål for berekraftig hyttebygging har me i tillegg til gjennomgangen av faglitteratur henta inspirasjon frå NAMIT (Næss et al. 1990) sine prinsipp for miljøvennleg tettstadutvikling. I forhold til NAMIT har me inkludert fleire deltema og omformulert delmål til kritiske spørsmål som er relevante ved berekraftig hytteutvikling. Me har også forenkla både forma og innhaldet i eit forsøk på å gjere innhaldet meir brukarvennleg. Eit viktig perspektiv når ein stiller desse spørsmåla er at ulike tema kan ha motvirkande kraft på kvarandre, til dømes vil ein svært god marknadstilgang auke arealbehovet, medan redusert bilbruk kan redusere lokal varehandel. Berekraftig hyttebygging krev difor ein balansert og heilskapleg tilnærming slik at det vert ein mest mogeleg positiv sum-effekt.

**Tabell 18** Kritiske spørsmål for berekraftig hyttebygging

Berekraftomsyn		Kritiske spørsmål	
Bevar miljøet	Minimer energiforbruk og utslepp i frå transport	Effektive reiser	1. Er lokalisering av hyttefeltet vurdert i forhold til eksisterande bustad-, areal- og samferdslestruktur?
		Reduksjon av transportbehovet	2. Vert det gjort grep for å minimere reiseavstanden til/frå hyttefeltet og minimere reisebehovet under hytteopphaldet?
		Substitutt for personbil	3. Er det mogeleg å ta seg enkelt til hyttefeltet utan personbil og bevege seg i nærmiljøet utan motorisert køyretøy?
Minimer energiforbruk og utslepp i frå hytta	Lokalklimatisk tilpassing	Lokalklimatisk tilpassing	4. Har hyttene gunstig plassering i forhold til eksisterande og framtidige lokalklimatiske tilhøve?
		Energivenleg materialbruk	5. Vert det nytta miljødeklart byggjemateriale basert på livsløpsvurdering i hyttebygginga?
		Strengare energistyring	6. Er det sett krav til energieffektive løysingar, energisparande forbruk og fornybar energiproduksjon i hyttefeltet?
Bevar biologiske ressursar	Ivaretaking av naturverdiane	Ivaretaking av naturverdiane	7. Er lokalt, regionalt og nasjonalt viktige naturtypar/økosystem, biologisk mangfald, verneområde eller urørt natur kartlagt og upåverka av hyttebygginga?
		Ivaretaking av høgproduktiv natur	8. Er viktige jordbruksområde, skogbruksområde, beiteområde og vassressursar kartlagt og upåverka av hyttebygginga?



		Minimere arealbehovet ved hyttebygging	9. Vert arealbehovet minimert gjennom fortetting i eksisterande hyttefelt eller arealeffektivt utbyggingsmønster i nye hyttefelt?
Styrk økonomisk verdiskaping	Bevar kommunalt tenestetilbod	Ivaretaking av kommune-økonomien	10. Vert belastninga på tenestetilbodet og kommuneøkonomien godt nok ivareteke gjennom avgifter, skattlegging og/eller refusjonar?
	Auka lokal verdiskaping	Marknadstilgang	11. Er det identifisert ein realistisk kjøpargruppe med kjenneteikn som høver til hytteområdet sine kvalitetar?
		Grunneigar-samarbeid	12. Er det samarbeid på tvers av eigedomsgrenser om felles reguleringsplan, utviklingsavtale og inntektsfordeling som sikrar heilskapleg utbyggingsmønster for heile hytteområdet?
		Lokale entreprenørar	13. Er utbyggingsmønsteret tilpassa lokale entreprenørar sin kompetanse og kapasitet?
		Lokale vare- og tenesteleverandørar	14. Er utbyggingsmønsteret tilpassa lokale vare- og tenesteleverandørar sin lokalisering, kompetanse og kapasitet?
Bevar privatøkonomien	Privat-økonomiske rammer	15. Er utbyggingsmønsteret innanfor dei privatøkonomiske rammene til ein gjennomsnittleg norsk hushaldning?	
Bevar sosiale og kulturelle relasjonar	Auka buavhengig livskvalitet	God brukaroppleving	16. Har hyttene komfortable, brukarvennelege og trygge buløysingar?
		Tradisjonell hyttekultur	17. Byggjer hyttefeltet vidare på tradisjonell hytteverdiar som gode familierelasjonar, enkelt liv og nøysamt forbruk?
	Bevar landskaps- og kulturverdiar	Ivaretaking av landskaps-element	18. Er lokalt, regionalt og nasjonalt viktige landskapsverdiar kartlagt og upåverka av hyttebygginga?
		Ivaretaking av kulturminne og kulturmiljø	19. Er lokalt, regionalt og nasjonalt viktige kulturminne og kulturmiljø kartlagt og upåverka av hyttebygginga?
	Bevar friluftslivs- og rekreasjonsområde	Ivaretaking av løypenett og fritidsanlegg	20. Er hyttefeltet knytt opp til eit samanhengande tur- og løypenett som er godt merka, som tåler den auka belastninga frå hytteeigarane og som har brukaravtaler som sikrar fri ferdsel?
		Ivaretaking av friluftslivs- og rekreasjons-område	21. Er viktige lokale, regionale og nasjonale friluftsområde kartlagt og upåverka av hyttebygginga?
	Minimere støy og forureining	Trivsel og helse i hytteområde	22. Er hyttefeltet skjerma for støy, helseskadeleg forureining og motorisert ferdsel?
		Trivsel og helse i friluftsområde	23. Er friluftslivs- og naturområda skjerma for støy, helseskadeleg forureining og motorisert ferdsel i frå hyttefeltet?
		Trivsel og helse for fastbuande	24. Er fastbuande skjerma for støy, helseskadeleg forureining og motorisert ferdsel i frå hyttefeltet?
	Bevar andre brukarinteresser	Forhindre brukarkonfliktar	25. Er andre brukarinteresser blitt kartlagt og ivareteke og er det etablert faste møteplassar for dialog?
Ivaretaking av fellesgode		26. Er fellesgode sikra gjennom brukaravtaler, vedlikehaldsavtaler og finansieringsordningar på tvers av interessegrupper?	

## 4 Vurdering av berekraftig hyttebygging i Stryn

I dette kapitlet vil me beskrive situasjonen i nasjonal, regional og kommunal hyttepolitikk. Me vil også beskrive situasjonen i dei utvalde hyttefelta i Stryn og gjere vurderingar av berekraftomsyna i samband med hyttebygginga.

I utgangspunktet vil me fokusere på den *nasjonale* og *kommunale* politikktutforminga då det er desse myndighetsnivåa som legg sterkast premisser for berekraftig hytteutvikling. Den *regionale* hyttepolitikken vil berre bli referert til der den har ein sentral rolle.

### 4.1 Transport

#### *Reiseavstand til hytta*

I stortingsmelding nr. 21 (2004-2005) vert tilstanden til dagens hyttebygging skildra som ein «tobustad-tilvære» der grensene mellom bustad, fritidsbustad og arbeidsstad gradvis vert viska vekk. Det er likevel ikkje nokre spesifikke nasjonale føringar på lokalisering av hytteområde i forhold til bustadområde. Miljøretta tiltak mot kvardagstransport kan i mange tilfelle også påverke fritidsreiser til hytta. På same vis kan vegutbyggingar og andre samferdslepolitiske tiltak mellom anna basere seg på biltrafikk til og frå hyttestedestinasjonar. I regional- og lokalpolitiske dokument er det ikkje funne koplingar som omhandlar hytteutvikling og reiseavstand, men på lik line med nasjonalt nivå kan samferdslepolitiske tiltak påverke hytteutvikling.

Likevel budde om lag 1150 (75%) av om lag 1500 hytteeigarar i Stryn kommunen i 2007 innan 100 km radius i frå kommunen (Agderforskning 2007). I reisevaneundersøkingane til Transportøkonomisk institutt er 100 km reiseavstand omtala som mellomlange reiser, medan Hille et al. (2011) omtalar dette som dagsreiser. Talet på hytteeigarar utanfrå kommunen har truleg auka betydeleg sidan 2007, men i hovudsak kjem dei i frå område i Sogn og Fjordane og Møre og Romsdal som ligg innanfor 100km lina. Tomtene i Bøanedsetra og Tenden er i hovudsak seld til hytteeigarar i frå Sunnmøre. Opninga av Kvivsvegen mellom Nordfjord og Sunnmøre har truleg bidrege til marknadsveksten på Sunnmøre sidan reisetida mellom regionane vart redusert. Kvivsvegen er såleis eit eksempel på korleis vegutbygging kan påverke reiseavstand og hytteutvikling.

#### **Er lokalisering av hyttefeltet vurdert i forhold til eksisterande bustad-, areal- og samferdslestruktur?**

**Vurdering:** Dei politiske styringsdokumenta fangar dårleg opp miljøpåverknaden i frå reiser til og frå hytta. Men samferdslepolitiske tiltak knytt til kvardagstrafikk og vegutbygging vil også påverke hyttereiiser. Det er rimeleg å anta at andelen hytteeigarar som har primærbustad under 100 km i frå Tenden og Bøanedsetra er over 90%, noko som er ein relativt kort reiseavstand til hytta. Reiseavstanden må sjåast i samheng med betre reiseveg mellom Sunnmøre og Nordfjord og syner effekten som samferdslepolitiske tiltak kan ha på hytteutvikling i eit område.

#### *Transportbehovet på hytta*

Det er ikkje noko nasjonale føringar om biltilkomst til hytteområder. Likevel står det i rettleiaren «Planlegging av fritidsbebyggelse» (Miljøverndepartementet 2005b) at ein bør vurdere svært nøye dersom nye område ikkje skal få regulert inn vegtilkomst. Orsaka er at framføring av veg til område som i utgangspunktet ikkje har regulert dette inn kan vere konfliktfylt. Konkret lokalisering av hyttefelt og overordna infrastruktur i høve til andre dagsreisemål er ein kommunal oppgåve gjennom prosessar kommuneplan, arealplan og eventuell kommunedelplan. I reguleringsplanprosessane vil ytterlegare detaljar og rekkefølgjekrav påverke korleis ein løyser infrastrukturen i hyttefelta. I Stryn har dette skjedd i samarbeid mellom utbyggjarar og kommunen.

I Bøanedsetra ligg det skianlegg og friluftsområde innan 1 km frå alle hyttene. Det er også turløyper for både sykkel, ski og vandring i nærleiken. Avstand til butikkar i sentrum er over 3 km og sjølv om det er mogeleg å gå og sykle på stiar og skogsbilvegar gjer avstand og høgdeskilnad at bil vert det naturlege framkomstmiddelet. Tenden hyttefelt ligg ved Strynevatnet og har planlagt ein kort gangveg til eit rekreasjonsområde ved vatnet tilrettelagt for bading, båtliv og fiske. Rundt hytta er det naturområde og mogelegheiter for fjellturar, men ein må nytte bil for å komme seg til større turløypenett både sommar og vinter. Det er 8 km til Stryn sentrum der ein finn daglegvarehandel og anna servicetilbod.

#### **Vert det gjort grep for å minimere reiseavstanden til/frå hyttefeltet og minimere reisebehovet under hytteoppshaldet?**

**Vurdering:** Det er lite nasjonal og regional styring på tematikken. Lokalisering av hytter i forhold til dagsreisemål vert ei oppgåve for kommunen og utbyggjar. Hyttene i dei aktuelle områda har kort veg til rekreasjons- og

aktivitetsområde, men dei må køyre til butikkane i sentrum. Sjølve hyttefeltet er også svært tilpassa bilbruk med tilkomstvegar og privat bilparkering. Bilen vert difor eit viktig transportmiddel som aukar miljøbelastninga medan hytteeigarane er på hytta.

#### *Alternativ til personbiltransport*

Det er ikkje nokon tydeleg nasjonal politikk på lokalisering av hytteområde i forhold til kollektivtilbod. Heller ikkje regionalt eller lokalt syner dette temaet seg att i politiske dokument. Det næraste kollektive knutepunktet til hyttefeltet ligg i Stryn sentrum, med direkte bussforbindelse til Gudbrandsdalen, Sunnmøre, Bergen og resten av Sogn og Fjordane. Det er ikkje lokalt kollektivtilbod mellom Bøanedsetra og Stryn sentrum, tilkomst til haldeplass er difor dårleg. Tenden hyttefeltet ligg nær riksveg 15 med busshaldeplass. I tillegg til fleire lokale kollektivtilbod mellom hytteområdet og Stryn sentrum passerer også ekspressbussen mellom Nordfjord og austlandet denne strekninga.

Som nemnt tidlegare er det gode tilhøve for sykkel og langrenn i nærområdet for hytteeigarane i Bøanedsetra, men dårlegare tilhøve for dette i Tenden hyttegrend. For transport til daglegvarehandel er det dårleg tilrettelagt for ikkje-motorisert transport på grunn av høgdeskilnad, avstand og/eller trafikktryggleik.

#### **Er det mogeleg å ta seg enkelt til hyttefeltet utan personbil og bevege seg i nærmiljøet utan motorisert køyretøy?**

**Vurdering:** Kollektivtrafikk knytt til hyttefelt er dårleg omtala i hyttepolitiske dokument på alle myndighetsnivå, sjølv om samferdslepolitiske tiltak sjølvsagt også påverkar kollektivtilbodet til og frå hytta. I Stryn er det godt kollektivtilbod på hovudferdselsåranne, men koplingane til hyttefeltet er ikkje medvite utforma. Til dømes er de ikkje busstilbod mellom sentrum og dei største hyttefeltet ved Stryn skisenteret. Unntaket er dei hytteområda som ligg nær hovudferdselsåranne, som til dømes Tenden hyttefelt. Eit betre kollektivtilbod i høgsesongen kunne truleg redusert miljøbelastninga i frå bilbruk mellom hyttefeltet og Stryn sentrum. Avstand, høgdeskilnad og/eller trafikktryggleik gjer også bruk av ikkje-motorisert ferdsel utfordrande mellom hyttefeltet og daglegvarehandel.

## **4.2 Energiforbruk**

### *Lokalisering*

Miljøverndepartementet (2005b) framhevar at lokaltopografien bør utnyttast for å plassere hytteområda klimatisk gunstig ettersom skyggesoner, vindutsette områder og kaldluft påverkar energibruken. I Plan og bygningslova (2009) heiter det at eit kvart tiltak skal ta særleg omsyn til geografiske skilnader og klimatiske forhold for å sikre forsvarleg og tilsikta levetid (§29-5). I Byggtekniske føreskrifter (2010) er det vidare eit krav om terrengtilpassing av bygningar ut i frå mellom anna energibehov, lys- og soltilhøve (§8-3). I planprosessar kan kommunane styre lokalisering av hytteområde og enkeltbygg, noko som gjer at dei også kan påverke lokalklimatisk tilpassing. Kommunane kan vidare bandlegge klimavernsoner i kommuneplanar og reguleringsplanar (Miljøverndepartementet 2005a).

Bøanedsetra ligg i skrånande sørvestleg terreng med gode soltilhøve. Vindutsette område, skyggesoner og kaldluftsoner er ikkje kjent. Hyttefeltet i Tenden ligg i skrånande søraustleg terreng og har såleis god soltilgang sommarhalvåret, men meir skugge vinterstid når sola står lågare.

#### **Har hyttene gunstig plassering i forhold til eksisterande og framtidige lokalklimatiske tilhøve?**

**Vurdering:** Val av hyttelokalitet ut i frå lokalklimatiske forhold er eit krav i plan- og bygningslova og byggtekniske føresegner. Kommunen verkar ikkje å ha påverka lokaliseringa av hyttefeltet ut i frå lokalklimatiske tilhøve, men dette har heller ikkje vore naudsynt då hyttefeltet ser ut til å ha ein relativt gunstig lokalklimatisk plassering.

### *Energivenleg materialbruk*

Etter plan og bygningslova (§29-7 andre ledd) kan ein nasjonalt stille krav om tekniske spesifikasjonar, godkjenning- og kontrollsystem og merking av byggjeprodukt, som til dømes CE-merking.

I dei byggtekniske byggeføreskriftene (1997 og 2010) har det historisk ikkje vore krav om livsløpsanalyse av byggjemateriell, sjølv om både energieffektivitet og utslepp er omtala fleire stader. Til dømes at det jamfør §8-1 i frå 1997 skal vere energieffektiv og utsleppsfattige framstillingsprosessar og avviklingsprosessar knytt til materialval, at byggverk og avfall som påverke naturressursar og ytre miljø skal nyttast minst mogeleg jamfør § 9-1 i frå 2010 og at ein forsvarleg og tilsikta levetid skal sikrast slik at avfallsmengda over byggverkets livsløp



avgrensast til eit minimum jamfør § 9-5 i frå 2010. Føresegnene har krav knytt til produktdokumentasjon (§ 5 i frå 1997 og § 3 i frå 2010), helse- og miljøfarlege stoffer i byggprodukter og handtering av bygg- og anleggsavfall (§ 8 i frå 1997 og § 9 i frå 2010). Berekraftig bruk av naturressursar i byggevarer vert omhandla i forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk i frå 2013.

Byggjemateriell er elles underlagt produktkontrollova av 1976 der formålet er å førebygge helseskade og miljøforstyring og fremje effektiv bruk av energi (§1).

Det er ikkje føringar i planane for Bånedsetra og Tenden på byggjemetode eller byggjematerial utover nokre estetiske omsyn. Dei tekniske byggeføreskriftene som har vore i byggeperioden legg ikkje føringar som gjer at ein må ta særlege omsyn til miljødeklarering eller livsløpsanalyse av byggjemateriell utover vanlege krav til miljøomsyn og avfallshandtering ved bygging.

#### **Vert det nytta miljødeklarert byggjemateriale basert på livsløpsvurdering i hyttebygginga?**

**Vurdering:** Det er tydeleg fokus i føreskriftene, rettleiarar og lovverk for å redusere helse- og miljøfarlege stoffar i material og produkt. I rettleiaren til byggtkniske føreskrifter (2011) vert det også framheva at ein ved bygging skal basere val av material og produkt på eksisterande kunnskap om miljøbelastningane og avfallsråstoffet for å sikre god attvinning. Vanleg byggeavfall kan leverast til kommunale avfallsanlegg for sortering og attvinning, men tiltaket treng ikkje avfallsplan så lenge det er under 300m<sup>2</sup> (Direktoratet for byggkvalitet 2011). Farleg avfall må bli handtert forsvarleg og leverast til godkjent mottak. Sjølv om ein i lovverk og føresegner legger stor vekt på miljøaspektet knytt til byggjemateriale er det ikkje krav til livsløpsrekneskapet frå vogge til grav som omhandlar ressurstilgang, energibruk, levetid og giftutslepp.

Noko av hyttebygginga i Tenden og Bånedsetra skjer truleg med miljødeklarert materiale som følgje av vanlege krav i byggeføresegner. Det er ikkje eit felles fokus i hytteområdet på miljødeklarering eller livsløpsanalyse. Kjeldesorteringa skal følgje krava om handtering av miljøfarleg avfall og vanleg kommunal praksis for kjeldesortering.

#### *Energistyring i hyttefelta*

Det er ikkje nokre nasjonale føresegner som styrer hyttestorleiken idag, men kommunane kan sette maksimum storleik i lokale planprosessar, mellom anna etter § 12-7 i plan og bygningslova (2009). Likevel er det i stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) i frå Miljøverndepartementet eit politisk ønskje om å redusere energibruken i fritidsbustader. Dette skal gjerast gjennom å innføre energikrav og nye heimlar for energistyring i kommunale planar. Som følgje av dette har fritidsbustader med ei bueining over 150 m<sup>2</sup> oppvarma BRA dei same energikrava som vanlege bustader. Hytter under 50 m<sup>2</sup> oppvarma BRA er unnateke energikrav medan fritidsbustader mellom 50 og 150 m<sup>2</sup> oppvarma BRA har eit minstekrava omtalt i TEK10 (§ 14-5 første og andre ledd, §14-6 og §14-8) som omhandlar isolasjon og tettleik. Dei fleste hyttene som vert bygd i dag er rundt 100 m<sup>2</sup> og har difor eit minstekrav til energieffektivitet knytt til yttervegg, tak, golv på grunn/i det fri, vindauge, dørar og luftlekkasje og isolasjon av røyr m.m. Det er ikkje krav om noko alternativ energiforsyning til direkteverkande elektrisitet eller fossile brensel, men dersom det er fastsett i kommunale energiplanar at eit område har tilknytingsplikt til fjernvarmeanlegg etter plan- og bygningslova (§27-5), må hyttene i følgje byggtkniske føreskrifter (§14-8) nytte fjernvarmeanlegget til oppvarming av rom, ventilasjonsvarme og varmtvatn. Elles heiter det i rettleiaren til TEK 10 (§14-1) at omsyn til miljø, privatøkonomi og forsyningssikkerheit gjer at lågt energibehov bør prioriterast ved prosjektering og oppføring av byggverk. Gjennom energi- og klimaplanar har kommunane fått heimel til energistyring i hytteområde.

I kommunedelplanen for hytteområdet i Båsetra - Ullsheim (2013b) er maksimal hyttestorleik sett til 120m<sup>2</sup>, med unntak der det står anna i detaljplan. I reguleringsplanen for Bånedsetra 2A og 2B (Aaland arkitekter 2007) er det føresegner om tomteutnytting på 15% noko som tilseier at hyttestorleiken kan vere godt over 120m<sup>2</sup> der tomtene er store nok. I reguleringsplanen for Tenden hyttegrend (Sporstøl arkitekter 2010) varierer BYA% på hyttetomtene i frå 15-25%. Uavhengig av tomt betyr dette hyttestorleik over 100m<sup>2</sup>.

Energibruken til hytter i Stryn kommune var i 2010 på 2,9 GWh frå elektrisk energikjelde. Det føreligg ikkje tal på andre energikjelder for fritidsbusetnaden. Energibruken har vore svakt stigande sidan 2005. Prognoser i energiutgreiing for Stryn kommune (Stryn Energi AS 2011) syner ein dobling i energibruken til fritidsbusetnaden fram mot 2020. Den generelle situasjonen i Stryn kommune er at det vert brukt meir straum enn det vert produsert straum i kommunen. Det er fjernvarmeanlegg i Stryn sentrum, men dette omfattar ikkje det aktuelle hytteområdet (Stryn Energi AS 2011).

Energi og miljøplan for Stryn kommune (2008) framhevar utbyggingsavtalar etter plan og bygningslova som verkemiddel for å stille krav til energikjelde i utbyggingsområde. Det er ikkje stilt slike krav i dei aktuelle hyttefelta.

Kommunedelplanen for Bøasetra – Ullsheim omtalar likevel auke i hytteutbygging som ein mogeleg utfordring for kraftforsyninga i høgsesongen.

#### **Er det sett krav til energieffektive løysingar, energisparande forbruk og fornybar energiproduksjon i hyttefeltet?**

**Vurdering:** Det er ikkje nokre nasjonale grenser på hyttestorleik. I dei omtalte hyttefelta i Stryn kommune er det sett ein grense for maksimum hyttestorleik gjennom BYA% i reguleringsplanane og kvadratmeter i kommunedelplanen for Bøasetra-Ullsheim. Grensene er sett høgt, noko som høver dårleg med ein berekraftig energibruk på hyttene.

Dei nasjonale energikrava for fritidsbustader er låge samanlikna med vanlege bustader og stimulerer ikkje til nullutslepp livsløp gjennom fornybar energiproduksjon. Plan og bygningslova opnar for at kommunane kan påverke energibruk i hyttefelt gjennom energi- og miljøplanar, men dette har Stryn kommune ikkje gjort i sin energi- og miljøplan. Det er ikkje gjennomført tiltak i hyttefelta for å minimere energibruk utover minstekrava eller stilt krav om fornybar energiproduksjon. Det er difor lite truleg at hyttene tilfredstillar nullutslepp livsløp.

### **4.3 Natur- og kulturmiljø**

#### *Biologiske naturverdiar*

Det er naturmangfaldlova som legg dei nasjonale premissane for ivaretaking av naturverdiane ved hyttebygging. Både i Stortingsmelding nr 21 (Miljøverndepartementet 2005a) og i «Planlegging av fritidsbebyggelse» (Miljøverndepartementet 2005b) får ivaretaking av naturverdiane relativt mykje merksemd. I stortingsmeldinga er det framheva at store samanhengande område med urørt natur, belte langs vatn og vassdrag, truga naturtypar, sjeldne/unike økosystem, leveområde, randsoner og korridorar for villrein og andre sårbare/truga artar, nærrområde til nasjonalparkar og landskapsvernområde, viktige kultur- og naturlandskap og sårbare landskap og grøndrag representerer nasjonale interesseområde der hyttebygging ikkje skal skje (Miljøverndepartementet 2005a). Raudliste for artar og raudliste for naturtypar gir viktig info om dei nasjonalt og regionalt viktigaste naturverdiane.

Kommunane og utbyggjarar skal i planprosessane opparbeide naudsynt kunnskap om naturverdiane i det aktuelle området og korleis ein kan ivareta nasjonalt, regional og lokalt viktige naturverdiar. Konsekvensutgreiingar, naturregistreringar og liknande skal avdekke korleis hyttebygging påverkar naturverdiane. Med heimel i naturmangfaldlova kan statlege myndigheiter krevje at viktige naturverdiar vert ivareteke dersom det ikkje er teke omsyn til i planprosessen.

Kommunedelplanen for Bøasetra – Ullsheim (Stryn kommune 2013) omtalar noko påverknad på naturverdiane i det aktuelle planområdet i konsekvensanalyse.

1. Orrfugl og lirype har redusert utbreiing etter omfattande utbygging.
2. Svært viktig naturbeitemark i planområdet kan bli påverka av redusert beitetrykk i området, sjølv om sjølve naturbeitemarka er bevart.
3. Det er registrert to raudlistearta soppar i naturbeiteområdet.
4. Det er ikkje bortfall av INON-område eller anna villmarksprega natur i planområdet.

I kommunedelplanen er det laga omsynssoar rundt barskog sørvest for Svingesetvatnet og naturbeitemark på Vik-/Tonningsetra og Bøasetra. Ingen av desse områda er ligg i Bøanedsetra 2A og 2B, men Bøanedsetra 2A ligg nær naturbeitemarka på Vik-Tonningsetra. Konsekvensutgreiing i kommunedelplanen syner at konsekvensane for naturmangfaldet vert små negative i planområdet.

I samband med samla reguleringsplan for Bøanedsetra hyttegrend (Aaland arkitektkontor 2012) er det konkludert med at det biologiske mangfaldet i planområdet er svært lite, all den tid mykje av området var utbygd på det tidspunktet då samla plan vart utarbeida. I eigen estetisk guide utarbeida for Bøanedsetra hyttegrend blir det gitt råd for landskapspleie, men forutan ein overordna omtale av vegetasjonen er naturverdiane lite omtala.

Ut over dette syner AR5 kart (Skog og landskap 2015) at deler av Bøanedsetra 2A ligg i eit myrområde. Administrasjonen i Stryn kommune opplyser i intervju 15.7.2015 at det er lite hjortedyr i området på grunn av hyttebygginga og at eventuelle villtrekk gjennom området primært skjer nattestid.

I Tenden hyttefelt er det ikkje registrert viltområde eller område med stort biologisk mangfald. Eit viktig hjortetrekk går på oppsida av hyttefeltet og i Nerfloen på vatnet ligg ein viktig biotop for fugleartar året rundt. Aktivitet rundt planlagt småbryggje kan teoretisk verke negativt på avgrensa fugleliv i ein delar av strandsona, men ut i frå dagens kunnskapsgrunnlag er det ikkje påreknar konsekvensar av vesentleg betyding i handsaminga av reguleringsplanen (Sporstøl arkitekter 2010).

**Er lokalt, regionalt og nasjonalt viktige naturtypar/økosystem, biologisk mangfald, verneområde eller urørt natur kartlagt og upåverka av hyttebygginga?**

**Vurdering:** Staten stiller krav til at hyttebygging tek omsyn til naturmangfaldet med føresegnar i plan og bygningslova og naturmangfaldlova. I Stryn kommune er dette mellom anna gjort i konsekvensanalysane for kommunedelplanen Bøasetra - Ullsheim og i reguleringsplanane for Bøanedsetra og Tenden. Så lenge lovverk og planprosessar vert følgt skal dei negative verknadene på biologisk mangfald fangast opp av konsekvensanalysane, noko som i stor grad er gjort i Stryn kommune. Problemstillinga knytt til naturbeitemark og sauebeite syner at dei indirekte verknadene ikkje er like lett å ta omsyn til. På same vis gjer planavgrensinga av sum-effekten av fleire tiltak ikkje nødvendigvis får tilstrekkeleg merksemd.

*Høgproduktiv natur*

Det viktigast verktøyet for å sikre dyrka mark for framtidig matproduksjon er plan- og bygningslova (St. meld. nr. 9 2011-2012). Dette kjem ikkje minst fram i plan og bygningslova (§3-1 b)) der det står at lova skal «sikre jordressursane, kvalitetar i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljø».

Dersom det likevel vert planlagt hytteutbygging i landbruksområde må ein etter jordlova § 9 søkje omdisponering i område der det er dyrka eller dyrkbar jord. Definisjonen på dyrkbar jord i arealressurskartet AR5 til Skog og Landskap er overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, open fastmark og myr (Skog og landskap 2015b)

Det er kommunane som avgjer saker knytt til omdisponering så lenge ikkje kommunen sjølv er part. Til grunn for avgjerslene skal kommunen leggje lokalt skjøn og forvaltning innanfor rammene av nasjonal politikk. Kommunane tek vanlegvis dei store disponeringsavgjerslene i arealplanarbeidet, men grunneigarar kan søkje omdisponering i samband med reguleringsplanar for til dømes hyttefelt. Det er fylkesmannen som gjennom sitt embete skal sjå til at kommunane følgjer regelverket og nasjonale retningslinjer (Landbruks- og matdepartementet 2013).

I rettleiaren for planlegging av hytter (Miljøverndepartementet 2005b) er det belyst at frididsbusetnad og ferdsel kan påverke tamreindrift og utmarksbeite for storfe og sau og at kommunane difor må planleggje nye hytteområde i samråd med næringsutøvarane. Ved sambruk må ein leggje til rette for fri ferdsel til utmark og avklare inngjerding og bruk. Kommunane bør dessutan unngå utbygging i kjerneområde for landbruk.

Bøanedsetra2B ligg i eit barskogområde med høg bonitet, men lauvskog er dominerande treslag. Området der Bøanedsetra ligg har tradisjonelt vore beiteområde for sau, sjølv om ingen av grunneigarane driv med sau i dag. Arealressurskarta til Skog og Landskap (2015) syner at Bergsida beitelag har om lag 12 sauer per km<sup>2</sup> tilgjengeleg beiteareal i området. Stryn kommune har i kommunedelplanen for Bøasetra – Ullsheim (2013) og ved seinare høva problematisert hytteutbygginga sin påverknad på sauene sin beiteåttferd. Sauene vert i større grad fortrent, forstyrta eller forhindra frå å opphalde seg i området og å ta seg til andre beiteområde. Attgroing, konflikt og moglege nedlegging av sauehaldet vert nemnt som moglege konsekvensar av administrasjonen i kommunen. I Tenden hyttefelt er det ikkje jordbruksareal eller skogsareal med høg kvalitet.

I begge hyttefelta har det har vore utfordring med sau i hyttefeltet, men i føresegnene er dette løyst med klare reglar for gjerdebruk. Ut utfordringar knytt til sauebeite ser ikkje kommuneadministrasjonen at hyttefelta får konsekvensar for landbruksdrift i området.

**Er viktige jordbruksområde, skogbruksområde, beiteområde og vassressursar kartlagt og upåverka av hyttebygginga?**

**Vurdering:** Både gjennom plan- og bygningslova og gjennom jordlova er det kommunane som får hovudansvaret med å forvalte landbruksinteressene i samband med hyttebygging. Kommunane må vurdere om jordbruksinteressene bør vike for hyttebygging, men sidan det er dyrka og dyrkbar jord som er omfatta av jordlova vert ikkje nødvendigvis utmarksbeita teke omsyn til i planprosessen. Sauebeite i området rundt Bøanedsetra er eksempel på dette, men ut over sauebeitet vert ikkje høgproduktiv natur nedbygd i dei aktuelle områda.

*Arealbehov*

Den nasjonale politikken legg ikkje nokre klare føringar på arealbruk ved hytteutbygging. Men Miljøverndepartementet (2005b) påpeiker at avklaringar i både kommuneplanen, kommunedelplanar og reguleringsplanar påverkar utbyggingsmønsteret og såleis også arealbruken. Ved å synleggjere

utbyggingsmønsteret i den langsiktige delen av kommuneplanen kan ein avvege og prioritere arealinteresser og arealbruk. Ein framtidretta hyttepolitikk bør difor sjå på forholda i heile kommunen og regionen under eitt, ikkje berre dei enkeltstående eigedomsstrukturane i utmarka ( Miljøverndepartementet 2005b). I kommunedelplanane bør tal hytter og maksimal storleik på hytter bli avklart. Grundig arbeid på kommunedelplannivå vil også gjere arbeid med fortetting og utviding av eksisterande område meir føreseieleg, noko som er relevant sidan hovudtyngda av hytteutbyggingar i framtida vil komme som fortetting eller utviding (Miljøverndepartementet 2005b).

I Bøanedsetra er det 60-70 hyttetomter fordelt på dei regulerte hyttefelt 2A og 2B. Hyttetomtene er konsentrert i klynger rundt og langsetter tilkomstvegane. I følgje kommunedelplan er det lagt opp til hytter i planområdet med 0,35-0,50 hytter per daa med unntak av dei områda der detaljplan seier noko anna. Dei fleste hyttetomtene i 2A og 2B er på litt over 1 daa, noko som gir under 1 hytte per daa tomteareal. I tillegg kjem areal til infrastruktur og friluftsområde.

Tenden hyttefelt er på 135 daa totalt med 45 fritidsbygg, 9 bustadtomter og eit servicebygg med utleigemogeleghet. Då reguleringsplanen i frå 2010 vart vedteken var allereie 8 fritidsbustader og 6 av bustadtomtene bygd. Dei fleste tomtene i den nye reguleringsplanen på over 1 daa, men nokre hyttefelt er meir konsentrert, med tomter ned mot i 0,5 dekar. Gjennomsnittet for hyttefeltet vert om lag ein hytte per dekar tomteareal.

**Vert arealbehovet minimert gjennom fortetting i eksisterande hyttefelt eller arealeffektivt utbyggingsmønster i nye hyttefelt?**

**Vurdering:** Det er ingen klar nasjonal politikk på arealbruk knytt til fritidsbusetnad. Arealbruken vert eit kommunalt ansvarliggande. I Bøanedsetra og Tenden er tomtetettleiken relativt konsentrert, men tomteareala er over ein dekar per hytteeinging. Saman med tilkomstvegane legg hyttefelt 2 difor beslag på mykje areal.

#### 4.4 Kommuneøkonomi

##### *Kommuneøkonomien*

I stortingsmelding nr. 21 (2004-2005) (Miljøverndepartementet 2005a) vert mellom anna eit forbetra grunnlag for lokal tenesteyting nemnt som eksempel på ein positiv ringverknad av hyttebygging. Ut over dette er kommuneøkonomien knytt til hyttebygging lite omtala, men ein rapport bestilt av kommunal- og moderniseringsdepartementet (Boreg et al. 2015) er utarbeida for å gi meir informasjon om inntekter og utgifter i hyttekommunar.

Stryn kommune innførte eigedomsrett på hytter i 2008. Dei fleste hytteeigarane i Bøanedsetra og Tenden kjem utanfrå kommunen, noko som fører til meir belastning på kommunale tenester, men også auka inntekt i frå eigedoms- og formueskatt. Administrasjonen i Stryn kommune seier i intervju at hyttebygginga ikkje medfører store utgifter for kommunen og at tenestetilbodet vert minimalt belasta. Dei intervjuar grunneigarrepresentantane skryt av servicetilbodet i kommunen både på sine egne og på hytteeigarane sine vegne.

Stryn har færre hytter enn kommunane som er ein del av undersøkinga til Borge et al. (2015) på kommuneøkonomi ved hyttebygging. Difor er truleg utgifts- og inntektssida i Stryn kommune også mindre påverka av hyttebygginga enn i dei store hyttekommunane.

**Vert belastninga på tenestetilbodet og kommuneøkonomien godt nok ivareteke gjennom avgifter, skattlegging og/eller refusjonar?**

**Vurdering:** Gjennom systemet for skatt, avgift og refusjon legg staten til rette for at kommuneøkonomien kan bli oppretthaldt sjølv om belastninga på dei kommunale tenestene aukar. I Stryn er det ein marginal belastning på det kommunale tenestetilbodet i frå hyttebygging, noko som vert kompensert for gjennom eigedomsskatt og VA-avgift. Både tenestetilbodet og økonomien er oppretthalde med dagens situasjon.

## 4.5 Lokal næringsutvikling

### Marknadstilgang

Stortingsmelding nr. 21 (2004-2005) gir ein overordna omtale av tilstanden i hyttemarknaden med utgangspunkt i at ein større del av befolkninga får dekkja sine fritids- og friluftsbhov på hytta no enn tidlegare. Nærleik til natur og friluftsliv, og kontakt med heimstad, familie og vener har skapa ein to-bustadtilvære med utviska grenser mellom bustad, fritidsbustad og arbeidsplass (Miljøverndepartementet 2005a). Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) peiker på særleg auke i fylka Oppland, Buskerud og Hedemark på grunn av den relativt korte avstanden til hovudstadsområdet og etableringa av større hytteområde knytt til viktige turistsentra. Stortingsmeldinga peiker også på at andelen hytter i fjellet aukar i forhold til i strandsona (Miljøverndepartementet 2007). Dei statlege hyttedokumenta omtalar derimot ikkje vurdering av marknaden som eit ledd i den lokale hytteplanlegginga, utover at strategiane i kommuneplanen bør omtale kor omfattande vidare hyttebygging i kommunen kan eller bør vere (Miljøverndepartementet 2005b). Det verkar difor som dei stateleg dokumenta enten har som føresetnad at marknadsvurderingane må vere gjennomført før kommunane i det heile kan gå i gang med planlegging for fritidsbusetnad.

I Stryn kommune vart det gjennomført ein marknadsanalyse for hyttebygging i samband med kommuneplanen for 2006. Marknadsanalysa må sjåast i samheng med grunneigarinitiativ som såg eit marknadspotensial i samferdselsstrukturen mellom Nordfjord og Sunnmøre. Grunneigarinitiativa og marknadsanalysen tyder på framoverlente hytteutviklarar. Marknadsanalysen estimerte ein marknad for om lag 500 nye hytter i ein 10 års periode. I kommuneplanen sin samfunnsdel i frå 2006 vert det framheva at Stryn kan verte ein stad der det alltid skjer noko, som folk oppsøker og der dei trivst. Høg kvalitet på tilboda, spanande aktivitetstilbod og sentrumsutvikling i tettstadane skulle auke kundegrunnlaget (Stryn kommune 2006a).

I Bøanedsetra og i Tenden er det sunnmøringar som er den dominerande hytteeigargruppa (Grunneigar 2015a, 2015b). Forutan kort reiseveg er det eit tørrare klima og dei urbane sentrumstilboda som vert trekt fram som attraksjonskrafta på sunnmøringane (Stryn kommune 2015a, Stryn kommune 2015b, grunneigar 2015a, grunneigar 2015b). Det er ikkje gjennomført undersøkingar med hytteeigarane for å få stadfesta eller avkrefte dette.

### Er det identifisert ein realistisk kjøpargruppe med kjenneteikn som høver til hytteområdet sine kvalitetar?

**Vurdering:** Den nasjonale politikken omhandlar berre tematikken i generelle ordelag og har ikkje noko stryande effekt på kommunane. I Stryn identifiserte både private grunneigarinitiativ og marknadsanalysen knytt til kommuneplanen i 2006 ein realistisk kjøpargruppe for hyttebygginga. Kjenneteikna til kjøpargruppa høver godt til kvalitetane Stryn tilbyr, som godt klima og urbane sentrumstilbod.

### Grunneigarsamarbeid

I rettleiaren for hytteplanlegging (Miljøverndepartementet 2005b) vert det åtvåra mot å planleggje hytteområde slik at tomtetalet vert tildelt den enkelte grunneigar etter eigedomsstorleik. Utbygginga vil då påverke eit større areal og ikkje nødvendigvis ta tilstrekkeleg omsyn til andre arealinteresser. I staden anbefaler Miljøverndepartementet (2005b) at fleire grunneigarar går saman om ein felles plan der fordeling av inntekter og utgifter skjer uavhengig av kva eigedom hyttene ligg på. Ein felles plan vil som regel leggje til rette for fleire hytter, betre plassering i terrenget og mindre arealkonfliktar. Kommunane kan ikkje påleggje grunneigarane å samarbeide på denne måten, men kommunane kan stimulere til slikt samarbeid i kommuneplanarbeidet, til dømes ved å bestemme planavgrensingar og inngå utbyggingsavtalar for veg, vatn og avløp (Miljøverndepartementet 2005b).

Stryn kommune har ikkje gjort noko særskilt for å stimulere til grunneigarsamarbeid. Men for å få til hensiktsmessige utbyggingar med tilstrekkeleg areal både til hytter, infrastruktur og rekreasjonsområde har kommunen sett behovet for å planlegge hytteområder med ein viss storleik. Difor har til dømes kommunedelplanen for Ullsheim - Bøanedsetra (2013) involvert fleire grunneigarar, sjølv om desse ikkje nødvendigvis har samarbeida (Stryn kommune 2015a).

Det er ni grunneigarane i Bøanedsetra som har gått saman om å stifte Bøanedsetra Hyttegrend AS, der inntektene vert fordelt etter eigarbrøk. Utbygginga har gått stegvis gjennom tre ulike fasar der Bøanedsetra 2A og 2B er fase to av tre. I 2012 vart dei reguleringsplanane for fasane slått saman til ein samla reguleringsplan for Bøanedsetra hyttegrend. Føremålet var å sy saman dei tre fasane til ein god heilskap og rette opp endringar og avvik som er gjort undervegs i utbygginga (Aaland arkitektkontor 2012). Sjølv om Bøanedsetra grensar opp i mot



andre hyttefelt er det ikkje nokon avtale med tilgrensande hyttefelt om felles arealplanar eller utbygging, men dei har noko samarbeid om vedlikehald av infrastruktur. I kommunedelplanen for området er det i stor grad opp til grunneigarane å samarbeide i detaljplanlegginga. Kommunedelplanen har teke omsyn til eksisterande detaljplanar, mellom anna ved avgrensing av utbyggingsområde og tal hytter i dei einskilde felta (Stryn kommune 2015a).

I Tenden er det ein enkelt grunneigar i heile området. Den nye reguleringsplanen for hyttefeltet er ein utviding og revidering av ein reguleringsplan i frå 1998. I ny reguleringsplan er det rekkefølgjekrav som sikrar utbygging av feltet i tre etappar.

**Er det samarbeid på tvers av eigedomsgrensar om felles reguleringsplan, utviklingsavtale og inntektsfordeling som sikrar heilskapleg utbyggingsmønster for heile hytteområdet?**

**Vurdering:** Den nasjonale politikken gir kommunane avgrensa mogelegheiter til å stimulere til grunneigarsamarbeid. Kommunane kan stimulere gjennom planavgrensingar, utbyggingsavtalar og rekkefølgjekrav, men ikkje bestemme samarbeidsforma. Stryn kommune har i liten grad forsøkt å styre samarbeidet mellom grunneigarane, men forsøket styre heilskapen i hytteområdet Bøasetra – Ullsheim med kommunedelplanen. I Bøanedsetra har grunneigarane på eige initiativ etablert eit AS og gått saman om reguleringsplanar, stegvis utvikling og fordelingsnøkkel på inntektssida. Bøanedsetra er såleis eit førebilete på grunneigarsamarbeid som burde vore betre utvikla i kommunedelplanområdet Bøasetra - Ullsheim. Tenden hyttefelt har berre ein grunneigar, men også her er det lagt til rette for ein stegvis utvikling.

*Lokale entreprenørar*

Sjølv om Miljøverndepartementet (2005a) trekk fram lokal og regional verdiskaping som ein positiv ringverknad av hyttebygging, er tematikken lite omhandla i dei politiske styringsdokumenta på nasjonalt nivå. Eit unntak er «Fjellteksten» (Finansdepartementet 2003) som hadde til hensikt å opne opp for meir næringsutvikling og verdiskaping i den norske fjellheimen. I «Fjellteksten» er hyttebygging vurdert til å ha betydeleg lokaløkonomisk effekt. St. meld. nr 21 (2004-2005) (Miljøverndepartementet 2005a) vektlegg at det er kommunane som må avklarar dei næringsmessige måla, organiseringa og bruken av utviklingsavtalar gjennom kommuneplanar og reguleringsplanar. I rettleiaren «Planlegging av fritidsbebyggelse» (Miljøverndepartementet 2005b) vert kommunane anbefalt å føre ein bevisst strategi knytt til lokal nærings effekt i kommuneplanen sin samfunnsdel slik at lokale ressursar og kompetanse vert brukt i byggjefase og driftsfase, mellom anna ved at utbyggingstempoet er tilpassa det lokale næringslivet og at det vert etablert lokale samarbeid eller nettverk med næringslivet. Ein av utfordringane som vert trekt fram i arbeidet med arealdelplan og nye hyttebyggingsområde er å få til eit omfang og tempo i utbygginga som er tilpassa lokalt næringsliv.

I den gamle kommuneplanen til Stryn kommune frå 2006 er det framheva at det var viktig å organisere hyttebygginga i Stryn slik at den lokale verdiskapinga vart størst mogeleg på kort og lang sikt. Korleis dette skulle gjerast er ikkje omtala utover at «*satsing på hyttebygging må skje gjennom samordna planlegging som sikrar ålmenne interesser og reiselivet generelt*» (Stryn kommune 2006a s.50).

I gjeldande kommuneplan for Stryn kommune (2013a) har talet på hytter auka i frå 887 i 2005 til 1075 i 2012/2013. Årsaka er utbygging av fleire nye og til dels store hyttefelt, som mellom anna Bøanedsetra og Tenden. I følgje kommuneadministrasjonen har kommunen sitt viktigaste bidrag til desse utbyggingane vore å sikre ein god infrastruktur gjennom utbyggingsavtalar, primært opparbeiding av VA-anlegg (Stryn kommune 2015b). Kommunen har dessutan hatt ein låg terskel for å imøtegå utviklingsplanane og balansere planprosessane opp i mot eit samla samfunnspektiv, til dømes søke kompromissar mellom utbyggingsinteressene og andre interesser (Stryn kommune 2015a).

I området som er omfatta av kommunedelplanen for Ullsheim – Bøasetra (2013b) er det opna for utbygging av om lag 1100 hytter, noko som tilseier ein auke på om lag 300 hytter i forhold til gjeldande planar og 735 fleire hytter i forhold til eksisterande ferdigstilte hytter.

I følgje administrasjonen i Stryn kommunen (2015a) skjer hytteutbygginga i kommunen på to måtar.

- 1) Grunneigar byggjer ut sjølv, eventuelt byggjer saman med lokal entreprenør og sel nøkkelklar hytte.
- 2) Grunneigar sel tomter. Kjøparane vel sjølv hyttetype og kva slags entreprenør som skal bygge hytta.

Medan grunneigarane i Bøanedsetra berre sel hyttetomter og let det vere opp til kjøparen å bestemme entreprenør og hyttetype, har grunneigaren i Tenden selt tomtene i samarbeid med ein lokal byggentreprenør. Begge stadene har det vore eit stegvis utbyggingsmønster der hyttefelt vert lagt ut for sal etter kvart.

I følgje kommuneadministrasjonen (Stryn kommune 2015a, 2015b) har det vore både tilgang på kompetanse og ledig kapasitet hjå lokale entreprenørar i utbyggingsperioden for hyttefelt. Avgrensa konkurranse utanfrå har gjort at lokale entreprenørar utan erfaring med hytteutbygging har etablert seg i marknaden. Etter kvart er det difor fleire entreprenørar i Stryn som har spesialisert seg på hyttebygging og som har kapasitet og kompetanse til å følgje opp byggeprosessane. På grunn av store hytteområder har det også vore naudsynt med utstrakt samarbeid mellom entreprenørar med ulike arbeidsfelt (Stryn kommune 2015b).

Kommuneadministrasjonen opplyser at det er investert over ein milliard kroner i kommunedelplanområdet Bøasetra – Ullsheim. Mykje av dette ligg att i kommunen, ikkje minst grunna lokale grunneigarar og bruk av lokale entreprenørar. Det er likevel ulik oppfatning av kor mykje av hytteutbygginga som faktisk vert gjennomført av lokale entreprenørar. Medan nokre i kommuneadministrasjonen (2015a) påstår nær 100% av hytteutbygginga vart gjennomført av lokale entreprenørar, syner andre i kommuneadministrasjonen (2015b) til at fleire av hyttene er bestilt frå Aust-Europa og bygd av austeuropearar. Grunneigarrepresentanten i Bøanedsetra (2015) er også er litt meir måtehalden og meiner grunntrepreneurane jamt over har vore lokale, medan nokre hytteentreprenørane har komme utanfrå. Alle intervjuobjekta bekreftar likevel at lokale handverkarar og entreprenørar har nytt godt av hytteutbygginga, både i kommunedelplanområdet Ullsheim – Bøasetra, i Bøanedsetra og i Tenden hyttegrend. Den lokale arbeidsinntekta relatert til hyttebygginga er difor truleg høg. Bruk av lokale entreprenørar og hytteleverandørar fører antakeleg også til meir sal av lokalt byggjemateriale, men det er ikkje gjort undersøkingar i denne rapporten som stadfester dette.

#### Er utbyggingsmønsteret tilpassa lokale entreprenørar sin kompetanse og kapasitet?

**Vurdering:** Utbyggingsmønsteret vert i nasjonal politikk løfta fram som ein viktig føresetnad for lokal verdiskaping, men det er opp til kommunane korleis dei vel å styre utbyggingsmønsteret gjennom plan- og bygningslova. I Stryn har kommunen primært nytta planprosessane og utbyggingsavtalene for å få til ein stegvis hytteutvikling, sjølv om det reelle tempoet på utbygginga i stor grad er blitt styrt av utbyggjar og etterspurnaden i marknaden. Hytteboomen i Stryn kom samstundes som det var god tilgang på entreprenørar i kommunen og avgrensa konkurranse utanfrå. Dette samanfaller har gitt entreprenørane i bygda både inngang i marknaden og moglegheit til kompetanseutvikling på hyttebygging. Stryn følgjer såleis fleire av anbefalingane frå nasjonalt hald som følgje av marknadssituasjonen og medverkande politisk planlegging.

#### Lokale vare- og tenesteleverandørar

Det er ikkje nokre nasjonale lovar eller føresegn som konkret omhandlar bruk av lokalt næringsstilbod ved hyttebygging, men dei lokale myndigheitene er pliktig å følgje reglane for offentleg støtte. Reglane skal sikre føreseielege konkurranse- og rammevilkår for næringsdrivane. Lokal verdiskaping og næringsutvikling knytt til hyttebygging er i hovudsak omtalt i St. meld. nr. 21 (2004-2005) (Miljøverndepartementet 2005a) og Planlegging av fritidsbebyggelse (Miljøverndepartementet 2005b). I dokumenta vert den lokale verdiskapinga skildra som ein kommunal oppgåve ved at kommunen kan stimulere til positive ringverknader i planleggingsprosessane og utbyggingsavtalane. Strategisk og langsiktig planlegging vert trekt fram som det premissgivande verkemiddelet til kommunen. Stimulering til grunneigarsamarbeid, eit tilpassa utbyggingsmønster og bruk av utbyggingsavtalar og rekkefølgekrav er andre verkemiddel kommunen kan nytte seg av. For ytterlegare omtale syner me til kapitla om grunneigarsamarbeid og utbyggingsmønster.

Det lokale næringslivet i Stryn har ikkje motteke næringsstilskot i frå kommunen for å posisjonere seg ovanfor hytteutviklarane og hytteeigarane (Stryn kommune 2015b). Langsiktig planlegging, eit allereie velutvikla næringsstilbod og eit gunstig utbyggingstidspunkt har derimot bidrege til ein styrka lokal verdiskaping som alle intervjuobjekta i Stryn bekreftar, men som ingen kan talfeste.

Også kommuneplanen sin samfunnsdel i frå 2013 har ein ordlyd som tyder på at kommunen meiner dei har lukkast med dette:

*«Tal fritidsbustader har mykje å seie for aktiviteten i Stryn sentrum i helgar og feriar, og medfører ein overrislingseffekt for handels- og servicenæringane, ikkje minst for ski-anlegga. Den auka aktiviteten kan vere avgjerande for marginale verksemdar, og bidra til at eit betre servicetilbod kan oppretthaldast heile året. Dette gir igjen eit betre samla tilbod både for fastbuande og for reiselivsbransjen»* (Stryn kommune 2013a).

Stryn var allereie ein populær turistkommune med eit omfattande reiselivstilbod og eit levande handelssentrum før hytteboomen, ikkje minst i høgsesongen frå mai til september var det gode dagar for handelsnæringa. Miljøgata i Stryn sentrum og ytterligere utvikling av handelstilbodet med fleire outlet-butikkar gir eit «urbant» og mangfaldig tilbod som hytteeigarane brukar flittig (Stryn kommune 2015a, 2015b). Ein auke på nesten 200 hytter i kommunen på 10 år generer mykje handel, ikkje minst sidan mange av hytteeigarane er mykje på hytta. Nokre hytteeigarar vert av kommuneadministrasjonen (2015b) omtala som deltidsbuarar med opp i mot 150 hyttedøgn i

året. Resultatet er at det er høysesong for handelsnæringa nesten heile året og at handelsveksten har løfta Stryn til å bli Nordfjord sitt største handelssenter (Stryn kommune 2015b).

Ein rapport bestilt av Stryn Næringshage (Farstad og Dybedal 2010) vert det anslått at om lag 2/3 av omsettinga generert av hyttebygginga kjem lokale verksemder og tilsette til gode. Rapporten anslår at lokale aktørar sit att med 12 millionar kr i frå tomtosal, 11 millionar kr i prosjektforteneste, 12,5 millionar kr i frå sjølve bygginga og 13 millionar kr i frå lokale vareprodusentar og salsledd. Totalt gir dette ein lokal omsetnad på om lag 48,5 millionar kr.

#### **Er utbyggingsmønster tilpassa lokale vare- og tenesteleverandørar sin lokalisering, kompetanse og kapasitet?**

**Vurdering:** Til tross for avgrensa offentleg verkemiddelbruk bidreg fritidsbusetnaden i Stryn til auka arbeids- og eigarinntekter og eit betydeleg sal av varer og tenester. Forutan tilgangen på lokale entreprenørar er det eit allereie eksisterande handelstilbod som sikrar dette. Lokal verdiskaping vert trekt fram som ein hovuddrivkraft for hytteutvikling på alle myndigheitsnivå og hjå dei lokale grunneigarane i Bøanedsetra og Tenden. Difor er det eit paradoks at arealplanlegging i liten grad omhandlar arealmessige grep som kan styrke næringsutviklinga utover å planlegge eit så høgt hyttetetal som mogeleg. Men på den andre sida ligg det nokre grunnføreseiingar i Stryn som bidreg sterkt til at næringslivet klarar å få mykje ut av marknaden. Langsiktig og strategisk utvikling av turistdestinasjonen og handelssentrumet kombinert med ein pengesterk kjøpargruppe i frå Sunnmøre har vore viktige føresetnader for den lokale verdiskapinga.

#### **4.6 Privat hytteøkonomi**

Det er ikkje nokon nasjonal politikk som regulerer standard og storleik på lokal hyttebygging ut over dei verktøya kommunane vert gitt i lokale planprosessar og dei krava som vert sett i dei tekniske føreskriftene og anna byggrelatert regelverk. Dei tekniske føresegnene (Kommunal- og regionaldepartementet 1997, Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2010) har som formål å sikre bygg med god kvalitet. Saman med plan- og bygningslova uttrykker desse eit minimumsnivå som ferdige byggverk skal oppfylle (Direktoratet for byggkvalitet 2011). Dei tekniske føresegne sikrar såleis at hyttene får ein forsvarleg minimumskvalitet på byggtekniske løysingar uavhengig av økonomien hyttebyggjaren vel å leggje i hytta si.

Det er fleire faktorar som påverkar behovet for privatøkonomiske musklar hjå hyttekjøparane, ikkje minst geografisk plassering, etterspurnaden i marknaden og hyttestandard. Kommunane kan i planprosessen påverke delar av dette ved å til dømes sette maksimumsgrense på hyttestorleik og tomter, lokalisere hyttefelt nær eksisterande infrastruktur, påverke hyttestandard gjennom føresegner og ha rekkefølgekrav som sikrar eit kontrollert utbyggingsmønster. Stryn kommune har både nytta seg av maksimum storleik på hytter, føresegner på utforming og rekkefølgekrav ved utbygging. Men då like mykje i ein retning som krev meir privatøkonomiske musklar hjå kjøparane.

To hytter i Bøanedsetra ligg per 10.07.15 ute til sals for mellom 3,7 og 4,4 millionar kroner. Hyttene er på mellom 110 og 120 kvm. Oppslag i media syner til tomeprisar på mellom 400 000 kr og ein million kr alt etter plassering. Dei fleste hyttene i området er i følgje grunneigar store og med høg standard, noko som også avspeglar seg i prisen.

I reguleringsplanen for Tenden hyttefelt vert det i større grad lagt til rette for ein variert utbygging ved å tilby nokre område med meir konsentrert hyttebygging og fellesanlegg for utleige til overnatting og arrangement. Hytter inkl. tomt har vore prisa til mellom 2 og 3 millionar alt etter plassering og storleik.

#### **Er utbyggingsmønsteret innanfor dei privatøkonomiske rammene til ein gjennomsnittleg norsk hushaldning?**

**Vurdering:** Byggtekniske krav og opning for kommunal påverknad gjennom plan og bygningslova er dei sterkaste nasjonale verkemidla som har innverknad på kva privatøkonomiske musklar hyttekjøparane treng. Stryn kommune har følgd dette opp gjennom maksimumsgrense for hyttestorleik, føresegner på utforming og rekkefølgekrav, men ikkje av omsyn til hyttekjøparen sin privatøkonomi. Utviklinga i Bøanedsetra og Tenden tyder også på eit varierende fokus på privatøkonomien i kjøpargruppa. Medan standarden og storleiken på hyttetomtene i Bøanedsetra krev at hyttekjøparane er svært kjøpekraftige er det tilrettelagt for variasjon i hyttestorleik i Tenden, noko som truleg opnar for hytteeigarar med ulik privatøkonomisk situasjon.



## 4.7 Bustadavhengig livskvalitet

### Bukvalitet

Som nemnt vert ein minimumskvalitet på byggeverk sikra gjennom krav i tekniske føreskrifter til konstruksjon, brannsikring, planløyning og bygningsdeler, miljø og helse, energi, installasjonar og anlegg. Etter plan- og bygningslova (2009) kan kommunane legge premissane for plassering av hyttefelt og korleis hytteområdet vert utforma. I Stryn kommune ligg dei nye hyttefeltene som er etablert etter 2005 i stor grad i ein sørleg retning, anten nede ved fjorden/vatnet eller i overgangssona mellom skog og fjell.

Tenden har søraustleg retning på hyttefeltet, noko som gir mindre ettermiddagssol, særleg på vinteren. Bøanedsetra ligg høgare i terrenget og har meir sørvestleg retning, noko som gir betre soltilhøve på ettermiddag og kveld. Begge hyttefeltene er nye og hyttene skal difor følgje nasjonale krav til byggeteknisk kvalitet og såleis også ha godt inneklima og brukarvenlege løysingar. Begge hyttefeltene har regulert inn mykje uteareal, men foreløpig er desse areala prega av nybygging og vegareal i begge hyttefeltene.

### Har hyttene komfortable, brukarvennelege og trygge buløysingar?

**Vurdering:** Dei nasjonale føringane gjennom tekniske føreskrifter sikrar ein minimums bukvalitet ved nybygging. Lokaliseringa av dei nye hyttefeltene i Stryn gir gode soltilhøve. Uteareala i hyttefeltene er lagt inn i reguleringsplanane. Bukvaliteten i hyttefeltene er i tråd med føreskriftene.

### Forbruksnivå

Dei nasjonale føreskriftene som sikrar ein minimumskvalitet på hyttene har ikkje nokre øvre grense for standard. Heller ikkje Stryn kommune verkar å ha noko øvre grense på standard og administrasjonen legg ikkje skjul på at eit høgt forbruksnivå hjå hytteeigarane kjem lokalt næringsliv til gode. Dette skal i følgje både grunneigarar og administrasjon vere godt merkbar Stryn sentrum i helgane.

Hyttene i Bøanedsetra og Tenden har normal til høg bustandard med vatn, avlaup og straum. Hyttene er relativt store, særleg i Bøanedsetra. Rundt Bøanedsetra er det eksisterande løypenett og skisenter. Hyttefeltet er barnevenleg på grunn av dette, men samstundes er store areal avsett til vegar og parkering i hyttefeltet. Dette stykkar opp dei trafikkfrie areala i sjølve hyttefeltet og kan såleis avgrense aksjonsradiusen til borna. Det same gjeld for Tenden hyttefelt, men der er det ikkje skisenter og færre kringliggande turløyper, men i staden eit rekreasjonsområde ved vatn.

### Bygger hyttefeltet vidare på tradisjonell hytteverdiar som gode familierelasjonar, enkelt liv og nøysamt forbruk?

**Vurdering:** Dei nasjonale føringane gjennom tekniske føreskrifter sikrar ein minimums bukvalitet ved nybygging, men setter ingen øvre grense på standard. Dei aktuelle hyttefeltene i Stryn verkar å ha eit høgt forbruksnivå, noko som også er ønskjeleg frå kommunen sin side då det gir lokal verdiskaping. Både hyttestandard, omgjevnadene og forbruket tyder på at dei nye hyttefeltene i Stryn skil seg frå den tradisjonelle hytteverdiar med primitive hytter og eit enkelt liv. Hyttefeltene i Bøanedsetra og Tenden følgjer utviklinga i resten av landet mot hytter med høg standard, behageleg livsstil og aukande forbruksmønster.

## 4.8 Landskaps- og kulturverdiar

### Landskapstilpassing

Landskapsinngrep er ein av dei negative verknadane av hyttebygging som vert trekt fram av Miljøverndepartementet (2005a). Der heiter det at lokalisering og vekt på landskap og estetikk er delar av det nasjonale resultatmålet for å få ein miljøtilpassa utbygging av fritidsbusetnad. Ved planlegging i kommunane skal ein difor vektleggje å ta vare på dei nasjonale interessene knytt til mellom anna kultur- og naturlandskap, sårbare landskap og grøntdrag. I kommuneplanar og reguleringsplanar skal ein mellom anna sikre landskapsverdiar. I rettleiaren for planlegging av fritidsbusetnad (MD 2005) vert det påpeika at Noreg er forplikta til å vektlegge og ta omsyn til landskapet i all planlegging etter den europeiske landskapskonvensjonen. Lokalisering, avgrensing og gruppering av hyttebusetnad og utforminga til hytter og infrastruktur vil påverke korleis hyttebygging i fjellområde endrar landskapet og dei store trekka i naturomgivnadane. Ein bør i følgje Miljøverndepartementet (2005b) difor unngå etablering av nye hytteområde på snaufjellet, ope landskap og jamne liser. Det bør ikkje byggjast i terreng brattare enn 1:4, medan det i terreng mellom 1:4 og 1:6 bør takast særlege omsyn til terrengtilpassing. Ved høg utnyttingsgrad bør ein velje slakare terreng. For å gjere vegetasjonsregistreringar med før- og

etterskisser i reguleringsplanarbeidet kan ein få god informasjon om mogelegheiter og avgrensingar for eit hyttefelt og såleis ta vare på særskild vegetasjon. (Miljøverndepartementet 2005b)

Dei første omsyna til landskapet vert allereie lagt i kommuneplanane der kommunen skil ut dei områda der det ikkje skal skje hyttebygging eller der kommunen skal vere restriktive med å tillate dispensasjon til hyttebygging. Der eventuelle hyttefelt kan påverke større, samanhengande natur- og fjellområde kan fylkesdelplanar vere retningsgivande i kommunane sin planlegging. I dei områda der landskap og utbygging går over kommunegrensene bør kommunane samarbeide om prinsippa for utbygging (Miljøverndepartementet 2005b).

I følgje rettleiaren (Miljøverndepartementet 2005b) er det i arealdelen kommunane må sjå til at statlege og regionale retningslinjer vert konkretisert og omsett og at lokaliseringa av hyttefelt vert tilpassa dei nasjonale og regionale brukarinteressene. Alt etter om planane omfattar nye hytteområde, fortetting av eksisterande hytteområde eller spreitt hyttebygging er det ulike landskapsmessige forhold kommunane må ta stilling til.

Både i kommuneplanen sin arealdel og i reguleringsplan bør ein leggje rammer for tilpassing til omgivnadane og utforminga til busetnaden. Kritisk bruk av terrenget, og særleg byggjetilpassingar til hellingsgrad er viktig for å unngå uheldige terrenginngrep og høge utbyggingskostnader. For kvar enkelt tomt kan vegetasjons- og terrengregistrering nyttast for å avgrense inngrep i verdifull vegetasjon og terrengdetaljar (Miljøverndepartementet 2005b). Det er også mogeleg for kommunane å lage nokre felles rammer som styrer utforminga av hyttebusetnaden. Slike køyrereglar kan vere retta mot til dømes volum, dimensjon, materialbruk, fargebruk, tak, terrasser og gjerder (Miljøverndepartementet 2005b).

I Stryn kommune har det særleg vore fokus på utviklinga i området Bøasetra – Ullsheim dei siste ti åra. Gjeldande kommunedelplanen for området (2013b) opnar for auka hytteutbygging, noko som også får større innverknad på landskapet. I kommunedelplanprosessen ønskte politikarane fleire hytter inn i planen enn det administrasjonen tilrådde. Motsegn i frå Fylkesmannen og fylkeskommunen var naudsynt for å hindre hyttebygging i dei meir opne landskapsområda i øvre del av planområdet. I kommunedelplanen går det difor ei knekkline i denne overgangen for å skåne dei opnare, høgareliggande områda i frå utbygging. To sidemoreneryggar av nasjonal verdi er i området ved Vinsrygg. Medan Vinsryggmorena vest for Vikaelva framleis er viktig, er morena aust for Vikaelva nedbygd av skytebane, skisenter, parkeringsplass og dyrkingsfelt. I Bøanedsetra er store hytter med høg utnytting dominerande i landskapet. Ved Øvrebergsetra er hyttene mindre dominerande grunna mindre storleik og lågare utnytting. Plassering av nye hyttefelt i kommunedelplanen er gjort ut i frå vurderingar knytt til landskapsform, vegetasjonstype/høgde over havet og eksponeringsgrad. Tett skog skal delvis kamuflere nye hytter og vegar. I områda F015 og F016 er det mindre skog og meir ulendt terreng, noko som gjer at hyttene vert meir dominerande. Det er omsynssoner i kommunedelplanen for landskapsrområda Vinsryggmorena og Hidehågjen. I konsekvensanalyse til kommunedelplanen er nye hyttefelt vurdert til å ha små negative konsekvensar for landskapet. Tek ein med utbygginga som allereie har funne stad er det samanhengande landskapsområdet i større grad stykka opp enn det konsekvensutgreiinga tilseier.

Bøanedsetra er ein del av kommunedelplanen Bøasetra – Ullsheim og ligg mellom 350 og 450 meter over havet i sørvestleg skråning. Dei relativt store hyttene og mange tilkomstvegane bryt opp samanhengen i området. I følgje reguleringsplan skal hyttetaka ha tak med naturlege material og det er ikkje tillat med skjeringar eller fyllingar over 1,6 m. Eksisterande tre på tomtane skal takast vare på i størt mogeleg grad. Ivaretaking av høgreste furutre i området dempar inngrepet og tek vare på deler av karakteren til landskapet, men området er meir opne enn det opprinnelege skogsterrenget. I eit utvida landskapsrom vert hyttefeltet mindre dominerande, men likefult til stades i landskapsbiletet. Det er utarbeida ein estetisk guide for Bøanedsetra med råd for landskapspleie og ivaretaking av stadeigen vegetasjon.

Tenden hyttefelt ligg i ein jamt kupert hellande skråning mot søraust ned mot vatnet Nedrefloen. Området har til dels vore attgrodd med variert skog, lyng og krattvekster. Jordsmonnet har vore skrint, men fjell opp i dagen. Ved byggjemelding skal kommunen sjå til at busetnaden harmoniserer i farge og materialbruk. I føresegnene heiter det at eksisterande vegetasjon i størst mogeleg grad skal ivaretakast.

#### **Er lokalt, regionalt og nasjonalt viktige landskapsverdiar kartlagt og upåverka av hyttebygginga?**

**Vurdering:** Gjennom prosessar i plan- og bygningslova er det kommunane som skal sjå til at hytteområde vert tilpassa eksisterande landskap. Verktøy kommunane kan nytte seg av er til dømes krav om konsekvensanalyser, vegetasjonskartlegging og estetisk guide ved utarbeiding av arealplan, kommunedelplan og reguleringsplan. Stryn kommune har nytta seg av desse verktøya både i kommunedelplanarbeid og reguleringsplanarbeid. Særleg i kommunedelplanen kjem motsetnaden mellom faglege landskapstilrådingar og den politiske vilja til utvikling tydeleg fram. Dei regionale myndigheitene nytta seg då av motsegnretten for å ivareta nasjonale og regionale interesser. Dei negative konsekvensane for landskapet kunne vore betydeleg større utan desse motsegna.

Både i Tenden og i Bøanedsetra bryt dei tekniske inngrepa inn i landskapet. Men ved å ivareta vegetasjon og eksisterande mikroterreng er inngrepa mindre dominerande i det større landskapsrommet.

#### *Kulturminnevern*

På lik line med naturlandskapet skal kommunane vektlegge kulturlandskap av nasjonal interesse når dei planlegg fritidsbusetnad. Dette skal skje gjennom sikring av kulturminneverdiane i kommuneplanar og reguleringsplanar (Miljøverndepartementet 2005a). Uheldig ombygging av gardsbruk og sel er ein av dei verknadane stortingsmeldinga trekk fram som negative ringverknader av hyttebygging.

Rettleiaren for planlegging av fritidsbusetnad (Miljøverndepartementet 2005b) trekk fram kulturminner og kulturmiljø som eit av dei viktigaste kriteria ein skal ta omsyn til ved lokalisering av fritidsbusetnad sidan område som vert sett på som gode bu-område i dag og ofte også er område det har budd folk tidlegare. Slike førekomstar i planlagde hytteområde bør bli ivaretekte gjennom føresegner i planlegging og lokalisering av hytteområde. Det er opna for dette i plan- og bygningslova gjennom til dømes oppretting av omsynssoner. I arealdelen kan kommunen vedta omsyn for å sikre eksisterande bygningar og anna kulturmiljø etter plan- og bygningslova (§ 11-9). I reguleringsplanar kan ein opprette arealformål knytt til vern av kulturmiljø og kulturminner etter plan- og bygningslova § 12-5. Etter §12-6 kan også omsynssoner i arealdelplanen vidareførast i reguleringsplanane. Etter §12-7 kan det i reguleringsplanar gis føresegner «for å sikre verneverdige bygningar, andre kulturminner, og kulturmiljø, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør, samt sikre naturtyper og annen verdifull natur» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2009). Dersom byggverk skal endrast skal kommunen etter § 31-1 i plan- og bygningslova sjå til at historiske, arkitektoniske eller andre kulturelle verdiar knytt til byggverket sitt ytre vert bevart.

Ut over dette er ein kvar hytteutbygging pliktig å følgje føresegnene i kulturminnelova og naturmangfaldlova. Fylkeskommunen og fylkesmannen har motsegnrett dersom kommunane ikkje tek omsyn til kulturverdiar i sakshandsaminga.

Omsynet til kulturverdiar ved hyttebygging kjem tydelegast fram i Stryn kommune sin kommunedelplanen for Bøasetra – Ullsheim (2013b). I planen har kommunen både etablert omsynssoner rundt stølar, omsynssoner rundt gamle ferdsselsvegar, merka av automatisk freda kulturminne, SEFRAK-registrert sel og gardsbygningar og vurdert konsekvensane av hyttebygging til små negative.

Omsynet til kulturverdiar påverkar hyttebygginga i Bøanedsetra ved at øvre del av ein gamal setersti er ivareteke som friområde medan eit «midtkvile» på stien er ivareteke som kulturminne. I Tenden hyttefelt er det ikkje registrert faste kulturminne eller verneverdige bygningar.

#### **Er lokalt, regionalt og nasjonalt viktige kulturminne og kulturmiljø kartlagt og upåverka av hyttebygginga?**

**Vurdering:** Kommunen og hytteutbyggjar er pliktig å etterfølgje kulturminnelova og naturmangfaldlova. I planlegginga skal det takast omsyn til kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap når ein vel lokalisering, arealformål og omsynssoner. Plan- og bygningslova gir kommunane verktøy for å sikre at dette skjer, noko også Stryn kommune har nytta i dei områda der det har vore nausynt.

## **4.9 Friluftsliv og rekreasjon**

### *Turløyper*

Friluftslova er eit viktig juridisk grunnlag for friluftsutøvinga (Miljøverndepartementet 2005b), mellom anna for å sikre allemannsretten til ferdsel i utmark. Dette sikrar også at alle kan nytte seg av merka turløyper heile året. Betre aktivitetstilbod og betre tilgang på friluftsområde er nokre av dei positive ringverknadane av hyttebygging som vert trekt fram i St. meld. nr. 21 2004-2005. Samstundes vert ferdsel i sårbare område trekt fram som ein negativ verknad (Miljøverndepartementet 2005a).

For å sikre friluftsområder og turløyper kan kommunane nytte seg av føresegner i plan- og bygningslova. Plan- og bygningslova av 2009, §11-8, opnar for at kommunane kan opprette omsynssoner for grønstruktur i kommuneplanen sin arealdel. Etter § 11-7 kan ein i arealplanen også nytte arealformål grønstruktur med underformål turdrag og bruk og vern av sjø og vassdrag med underformål ferdsel eller farleder. Både omsynssonene og arealformåla kan vidareførast i reguleringsplanane etter §12-5 og §12-6 (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2009).

Det er særleg i kommunedelplanen for Bøasetra – Ullsheim at den kommunale involveringa i turløypenettet er tydeleg. Turløypene i hytteområdet Bøasetra – Ullsheim er mykje brukt heile året av både lokalbefolkninga og hytteeigarar. I området er det ein kombinasjon av gamle stiar og preparerte langrennsløyper der nokre av desse er gangstiar/flisløyper om sommaren. Markaområdet i frå bustadfeltet i Stryn sentrum til skisenteret og vidare til høgfjellet har viktige turdrag som kommunen har ønskt å ta vare på i kommunedelplanen, men eksisterande hyttebygging har i følgje kommunedelplanen (2013b) redusert bruksverdien langs Vikaelva. Der vinterbrøyta veg kryssar skiløyper ønskjer kommunen at køyrevegen bli lagt i undergang eller bru. Ansvaret for dette ligg hjå utbyggar. Tilkomstvegane til hyttefeltet rundt skisenteret vert parallellført med skiløyper/flisløyper nokre stader. Sjølv om det er laga buffersoner til hyttene for å ta vare på løypekvalitetane, vart desse smalna inn i den politisk handsaminga av kommunedelplanen for å få meir hytteareal. Basert på desse betraktningane vert turløypenette for idrett og rekreasjon lite forringa av hyttebygginga i følgje konsekvensanalysen til kommunedelplanen (Stryn kommune 2013b).

Stryn kommune har nytta servitutt for å sikre allmenn tilgang til turløyper i hytteområdet Bøasetra - Ullsheim. Årsaka er at nokre grunneigarar stengde viktige turløyper for å presse gjennom fleire hyttetomter på eigen grunn. Sidan dette både hindra allmenn ferdselsrett på løypenettet og reduserte brukarkvaliteten for hytteeigarane gjekk kommunen i gang med å få til frivillige og tvungne avtalar om bruksrett. Arbeidet vart fullført hausten 2015.

Utbygginga i Bøanedsetra har tydeleg samanheng med kommunedelplanen. I hyttefeltet er det både vinterbrøyta køyreveg lagt i undergang og vegar parallellførte med skiløyper. Samstundes gir hytteutbygginga fleire potensielle bidragsytarar til vedlikehald av turløypenettet i kommunedelplanområdet Ullsheim – Bøasetra. Auka årleg innbetaling gir betre vilkår for løypemannskapa og bidreg til ivaretaking av turløypenettet. Ein del av turløypene kjem dessutan som direkte konsekvens av hytteutbygginga. I samarbeid med grunneigaren på Hydla og Stryn kommune er det etablert eit fond for vidare tilrettelegging og utviklingstiltak i Bøanedsetra og Hydla.

I Tenden hyttefelt er turløypenettet betrakteleg mindre, men nokre turstiar bakom hyttefeltet gir tilgang til turterreng. I reguleringsplanen er det planlagt nokre fleire turløyper som truleg kjem ved full utbygging. For å komme til vatnet må ein krysse trafikkert veg.

**Er hyttefeltet knytt opp til eit samanhengande tur- og løypenett som er godt merka, som tåler den auka belastninga frå hytteeigarane og som har brukaravtaler som sikrar fri ferdsel?**

**Vurdering:** Friluftsløva og plan- og bygningslova gir kommunen gode verktøy for å sikre fri tilgang til turløyper, til dømes ved å nytte arealformål grønstruktur eller opprette omsynssoner. I kommunedelplanen har Stryn kommune nytta seg av dette og vidareført det i reguleringsplanane. Likevel syner planprosessane ein politiske vilje til å innsnevve buffersonene og stykke opp turløypene for å få meir hytteutbygging. Kommunen ser samstundes behovet for å sikre den allmenne tilgangen til løypenettet og har difor avtala bruksrett med grunneigarane. Fleire hytteeigarar i området sikrar auka inntekter til vedlikehald av turløypene i Bøasetra - Ullsheim. Så lenge det ikkje er for mange brukarar i området er hytteutbygginga med på å sikre eit godt løypetilbod for både lokalbefolkning og tilreisande.

*Rekreasjonsområde*

Friluftsløva (Klima- og miljødepartementet 1957) omfattar ferdsel og opphald i rekreasjons- og friluftsområde og har mellom anna føreseger knytt til både ferdselskultur (§11), ulovlige stengslar og forbodsskilt (§13), avgift inn til områder (§ 14), regulering av ferdsel i områder (§15) og sperring av områder (§16). I stortingsmelding nr. 21 2004-2005 (Miljøverndepartementet 2005a) og i rettleiaren for hytteplanlegging (Miljøverndepartementet 2005b) står det at viktige friluftsløvs- og markaaområde med nasjonale interessert skal vektleggast i hytteplanlegginga. I kommuneplanar og reguleringsplanar skal dette skjje gjennom sikring av allmenn ferdsel og fleirbruk. Likevel påpeiker Miljøverndepartementet (2005b) at det er eit paradoks at auka hytteutbygging reduserer omfang, kvalitet og tilgjenge til friluftsområder, samstundes som friluftsliv og naturopplevingar er ein viktig grunn for å eige hytte.

Til liks med for turløyper kan kommunane nytte føreseger i plan- og bygningslova for å sikre friluftsområda. Plan- og bygningslova §11-8 opnar for ivaretaking av grønstruktur og friluftsliv ved å opprette omsynssoner i kommuneplanen sin arealdel. Etter § 11-7 kan kommunen i arealdelplanen også nytte arealformål grønstruktur med underformåla naturområde, turdrag, friområde og parkar, og bruk og vern av sjø og vassdrag med underformål ferdsel, farleder eller natur- og friluftsområder. Både omsynssonene og arealformål kan vidareførast i reguleringsplanane etter §12-5 og §12-6. Etter § 1-8 i plan- og bygningslova skal ein også ta særlege omsyn til friluftsliv og allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2009)

Ein stor del av området i kommunedelplan for Bøasetra - Ullsheim har status som regionalt viktig friluftsområde (Fylkesdelplan for friluftsliv 1995, Fylkesmannen i Sogn og Fjordane 2000), men området vart innsnevra av Stryn

kommune etter ein kommuneplanrevisjonen i 2006 (Stryn kommune 2013b). I følgje kommuneadministrasjonen (2015a) vart friluftsområdet innsnevra for å gi plass til hyttebygging. Sjølv om nasjonale og regionale friluftsområde skal leggjast til grunn for kommunalt planarbeid, er ikkje grensene nøyaktige, noko som gir godt rom for skjønn når områda skal avgrensast i kommuneplanar (Fylkesmannen i Sogn og Fjordane 2015). Det regionalt viktige friluftsområdet er også del av eit naturleg markaområde for Stryn sentrum (Stryn kommune 2013b). I FRIDA-kartlegginga til Fylkesmannen på slutten av 80-talet fekk dette området lokal verdi og svært høg prioritet. Kartlegginga er av eldre dato og såleis til dels utdatert, men viktigheita for lokalbefolkninga vert også formidla i planomtala til kommunedelplanen for Bøasetra - Ullsheim der kommunen peiker på at Strynemarka har lita arealutstrekning og at det ikkje finns fullverdige alternativ med like stor betydning for friluftsliv (Stryn kommune 2013b). Viktigheita for friluftinteressene vert også understreka av fleire høyringsinnspel i planprosessen (Stryn kommune 2012). Hyttefeltet i Bøasetra - Ullsheim har likevel «ete opp» delar av friluftsområdet og påfører det tradisjonelle friluftslivet svært store negative konsekvensar i følgje konsekvensanalysen i kommunedelplanen. Noko av det som vart trekt fram var at hyttefeltet innsnevrar tilkomsten frå Stryn sentrum til høgareliggende fjellområde og at arealkapasiteten til friluftsområdet er for lita ved full utbygging. I motsetnad til dei faglege råda frå kommuneadministrasjonen ønskja politikarane likevel å bygge ytterlegare ut i friluftsområdet, men dette vart skrinlagt etter motsegn i frå Fylkesmannen og fylkeskommunen (Stryn kommune 2013b).

Hyttefeltet i Bøanedsetra er ein medverkande orsak til negative konsekvensar for tradisjonelt friluftsliv i Strynemarka. Sjølv om det i reguleringsplanen er avsett små lommer med friområde kan det ikkje kompensere for den totale negative påverknaden frå hyttebusetnaden.

I Tenden hyttefelt finn ein ikkje dei same negative konsekvensane då området i liten grad har blitt nytta til rekreasjon eller friluftsliv tidlegare. Behovet for å etablere friområde og friluftsområde som ein del av hyttebygginga er difor større i Tenden enn i Bøanedsetra. Det er lagt til rette for dette i reguleringsplanen, men planane er enno ikkje gjennomført.

#### Er viktige lokale, regionale og nasjonale friluftsområde kartlagt og upåverka av hyttebygginga?

**Vurdering:** Friluftsløva og plan- og bygningslova gir myndighetene gode verktøy for å sikre fri tilgang til rekreasjons- og friluftsområde. Stryn kommunen har mellom anna nytta omsynssoner for friluftsliv, men som deira eigen konsekvensanalyse syner har hyttebygginga likevel svært negative konsekvensar for tradisjonelt friluftsliv. I valet mellom å ivareta større friluftsområde eller auke hyttetalet har det vore politisk vilje til å auke hyttetalet, til tross for dei friluftsfaglege råda frå kommuneadministrasjonen. Grunna motsegn i frå Fylkesmannen og fylkeskommunen vart likevel delar av denne auken ikkje gjennomført. Dei lovpålagde prosessane i plan- og bygningslova sikra såleis ein minimum arealkapasitet i friluftsområdet, men ikkje meir enn at den er på grensa av bereevna ved full utbygging, noko også fleire brukarinteresser påpeika i høyringsrundene.

## 4.10 Lokal støy og forureining

### Hytteliv

Medan forureiningslova (Klima- og miljødepartementet 1981) omhandlar tematikk knytt til forureining og avfall i det ytre miljø omfattar friluftsløva (Klima- og miljødepartementet 1957) sjenanse i frå ferdsel i utmark (§11). Plan- og bygningslova (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2009) omtalar støy- og anna miljøbelastning fleire stader. Til dømes skal avfallshandteringa ikkje medføre sjenerande støy, lukt eller anna ulempe (§ 12-12 første ledd). Forutan at byggverk sjølv skal tilfredstille naudsynte krav til støy, skal også plasseringa vere slik at lydforholda i byggverk og på uteopphaldsareal er tilfredstillande i forhold til støy i frå utandørs kjelder (§ 13-9).

I «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» (Klima og miljødepartementet 2012) vert det gitt anbefalte utandørs støygrenser ved etablering av busetnad med støyfølsamt bruksformål og ved etablering av nye støykjelder. For innandørs støy gjeld krava som er sett i byggtknisk forskrift (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2010).

I dei kommunale planprosessane kan støy og forureining omhandlast i konsekvensanalyse og ROS-analyse. Ved å gjere støyvurderingar og bruke støysonekart skal kommunen sjå til at støynivået er innanfor godkjente grenser.

I Bøanedsetra hyttefelt er skytebana ein reell støykjelde. Difor har Stryn kommune i kommunedelplanane for området (Stryn kommune 2006b og 2013b) laga støysoner for 70 dBA der det ikkje kan førast opp busetnad eller annan støyomtålege bygningar/uteareal. Denne sona grensar heilt opp til hyttefelt 2B i Bøanedsetra. Om lag halvparten av hyttene i 2B ligg innanfor gul støysone, noko som inneber at avbøtande tiltak skal bli sett i verk



dersom støyfølsam busetnad vert oppført. Det er uvisst om avbøtande tiltak er sett i verk i det aktuelle området, men i føresegnene til kommunedelplanen (2013b) står det at plassering av fritidsbusetnad følgjer dei grenseverdiane for støy som Klima og miljødepartementet (2012) har sett. Kommuneadministrasjonen opplyser i intervju (2015a) at kommunen vurderer alternativ plassering av skytebana i lag med det lokale skyttarlaget. Dette står i kontrast til kommunedelplanen i frå 1999, der det vert lagt opp til ein utviding av skytebana. Men dette var då også før den siste hytteutviklinga var planlagt.

Sjølv om Tenden hyttefelt ligg på oppsida av ein trafikkert riksveg er det ikkje forureining og støy i frå motorisert ferdsleregistrert i reguleringsplanen (Sporstøl arkitekter 2010).

I både Bøanedsetra og Tenden er det opparbeid moderne VA-anlegg og hyttene må følgje gjeldande renovasjonsordning i kommunen.

#### **Er hyttefeltet skjerma for støy, helseskadeleg forureining og motorisert ferdsleregistrert?**

**Vurdering:** Både forureiningslova, friluftslvslova og plan- og bygningslova omhandlar krav til støy- og forureining som påverkar kommunal hytteplanlegging. Støygrensar i frå byggtkniske føresegnar og «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» (Klima og miljødepartementet 2012) gir dessutan talfasta utgangspunkt for utarbeiding av konsekvensanalyse, støysonekart og ROS-analysar. Støysonetiltaka som Stryn kommune har innført i Bøanedsetra syner at dei nasjonale krava vert følgt opp på lokalt plan og at kommunen gjennomfører naudsynte tiltak for å sikre seg at støynivået er innafor grensene. Med moderne VA-anlegg og renovasjonsløyising held hyttefeltet i utgangspunktet seg innafor forureiningskrava i lovverket.

#### *Friluftsliv*

Etter plan- og bygningslova §8-4 andre ledd (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2009) skal uteopphaldsareal plasserast og utformast med omsyn til støy- og anna miljøbelastning. Såleis kan ein argumentere for at hyttefelt ikkje skal påføre støy- og miljøbelastning på område som fell inn under friluftslvslova. Likevel omhandlar ikkje friluftslvslova nokre klare grensar i høve støy og sjenanse. I ein rapport om støy i friluftslvs- og rekreasjonsområde (Statens forurensningstilsyn 1994) er det skildra nokre grensar for sjenerande støy i ulike typer av friluftslvs- og rekreasjonsområde som forvaltninga kan nytte for å sikre eit akseptabelt støynivå ved til dømes hyttebygging. For bymark og andre nærområde for friluftsliv bør støynivået til dømes ikkje overstige 35-40 dBA, medan i hytteområde bør støynivået ikkje overstige 50-55 dBA på dagtid.

Motorferdslelova er sentral i samband med regulering av støy i friluftslvs- og rekreasjonsområde gjennom at lova legg restriksjonar på køyring i utmark.

Hyttebygging, hyttebruk og trafikk til hyttefeltet vil i seg sjølv påføre støy på andre brukargrupper, særleg på utøvarar av tradisjonelt friluftsliv. Innsnevringa, oppstykinga og den delvise nedbygginga av naturområda gir også færre støyfrie naturområde, noko som også gjeld for hytteplanane i Bøanedsetra og Tenden hyttefelt. Med omfattande utbygging rundt friluftslvsområda aukar dessutan sjansen for lokal forureining, sjølv om moderne VA-anlegg og krav til hytterenovasjon i frå Stryn kommune i utgangspunktet skal forhindre dette.

#### **Er friluftslvs- og naturområda skjerma for støy, helseskadeleg forureining og motorisert ferdsleregistrert i frå hyttefeltet?**

**Vurdering:** Stryn kommune skal ta omsyn til friluftslvsinteresser i planprosessane og vurdere utfordringar knytt til støy i konsekvensanalysar og ROS-analysar. Konsekvensanalysen til kommunedelplanen for Bøasetra – Ullsheim (Stryn kommune 2013b) omhandlar i stor grad arealkonsekvensar og i mindre grad konsekvensar av støy. Heller ikkje sum-effekten av støy er omtala i særskilt grad. Det er difor uvisst korleis støypåverknad hyttefeltet i Bøanedsetra har på dei nærliggande friluftslvsområda. Moderne VA-anlegg og renovasjonsløyising i Bøanedsetra og Tenden hyttefelt skal i utgangspunktet halde miljøbelastninga innanfor lovverket.

#### *Fastbuande*

Dei same omsynskrava til støy- og forureining gjeld i bustadfelt som i hyttefeltet. Utfordringar skal fangast opp i dei kommunale planprosessane gjennom konsekvensanalysar, støysonekart og ROS-analysar.

I Stryn kommune er det særleg trafikken gjennom bustadfeltet i Stryn og opp til skisenter og hyttefelt som er ein utfordring. I utgangspunktet skal denne vegen kunne ta unna årleg trafikkkauke som følgjer av hyttefeltet, men store toppar i ferie og høgtid gir auka trafikkkfare i følgje kommunedelplanen (Stryn kommune 2013b). Difor vurderer Stryn kommune alternative løyisingar. Støy eller forureining vert ikkje omtala som eit problem verken for bustadfeltet som ligg på vegen til Bøanedsetra hyttefelt eller Tenden hyttefelt. I Tenden hyttefelt kan hytteutbygginga derimot gi tilgang på fleire friområde for huseigarane, noko som også kan gi helse- og trivselsgevinst for desse.

**Er fastbuande skjerna for støy, helseskadeleg forureining og motorisert ferdsel i frå hyttefeltet?**

**Vurdering:** Problematikken i Stryn er knytt til trafikktryggleik på Setrevegen. Problem knytt til støy og forureining er ikkje kjent. Planane for Tenden hyttefelt er eit eksempel hytteutbygging som også kan gi fastbuande betre tilgang på områder med stillheit og natur.

#### 4.11 Andre brukarinteresser

##### *Brukarkonflikter*

Etter plan- og bygningslova (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2009) skal kommunane gi alle brukarinteresser mogelegheit til å komme med innspel til kommuneplanar, kommunedelplanar og reguleringsplanar gjennom høyringsrundar. Det er også mogeleg å klage på vedtak, som då vert sendt til høgare forvaltningsinstans. Kommunane må følgje forvaltningslova (Justis- og beredskapsdepartementet 1967) sine krav til saksførebuing, sakshandsaming, vedtak og klage.

Stortingsmelding nr. 21 2004-2005 (Miljøverndepartementet 2005a) vektlegg aktiv deltaking og involvering i kommuneplan- og reguleringsplanarbeid som viktig i planlegginga av nye hyttefelt. Då reell innflytelse på planforslaget vert mindre utover i planprosessen bør orienteringar og drøftingar med interessegrupper haldast tidleg i planprosessen. Målet er at ein kan diskutere registreringar og analysar som vert lagt til grunn for planarbeidet.

Hytterettleiaren (Miljøverndepartementet 2005b) beskriv nokre forskjellig interesseomsyn ved etablering av nye hytteområde, fortetting i eksisterande hytteområde og spreitt hytteområde. For nye hytteområde bør ein tidleg i prosessen avklare lokalisering i høve til nasjonale og regionale bruksinteresse og lokale organisasjonar og grunneigarar. Ved fortetting er konfliktpotensialet med desse brukarinteressene ofte mindre, medan eksisterande hytteeigarar kan få redusert kvaliteten på omgivnadane. Spreitt hyttebygging brukar større område og kan komme i konflikt med stølsområde og kulturlandskapsverdiar, men samstundes reduserer ein interessekonfliktane på grunn av tomtearronding og hytteplassering (Miljøverndepartementet 2005b)

I kommunedelplanen for Bøasetra - Ullsheim (Stryn kommune 2013b) har andre brukarinteresser fått moglegheit til å komme med merknader i planprosessen. I løpet av tre høyringsrunder kom det 39 merknader knytt til friluftsliv/rekreasjon, beitebruk, naturmangfald, landskap, eigedomsinteresser etc. Nokon av brukarinteressene knytt til drikkevatt, skytebane, motorcrossbane, friluftsliv, landskap, naturmiljø og kulturmiljø har fått eigne omsynsoner med tilhøyrande planføresegner. Likevel er det eksemplar på at brukarinteresser ikkje er blitt høyrte i den politisk handsaminga, særleg sidan politikarar og utbyggjarar har ønska eit høgt hyttetetal. Stryn kommune fekk fleire merknader på til dette ved offentleg gjennomsyn av planen, mellom anna motsegn i frå Fylkesmannen og fylkeskommunen for at dei ikkje tok vare på landskap og friluftslivinteresser. Men sjølv etter endringar i samråd med regionale myndigheiter og påfølgjande vedtak er konsekvensen for tradisjonelt friluftsliv vurdert til svært stor negativ av fagekspertisa i kommuneadministrasjonen (Stryn kommune 2013b). Ein annan negativ konsekvens er nedbygging og oppstyking av beiteareal for sau. Situasjonen er i følgje administrasjonen (Stryn kommune 2015a) utfordrande for sauebonden i området, og ein periode vart den forverra av at nokre hytteeigarar gjerda inne store areal på grunn saueplage. Då kommunen innskrenka areala som hytteeigarane kunne gjerde inn vart interessekonflikten i følgje grunneigarrepresentant (2015) redusert, men framleis skal tilgangen på beiteareal vere ein utfordring for bonden i følgje kommuneadministrasjonen (Stryn kommune 2015a). I arbeidet med kommunedelplanen har kommunen også diskutert flytting av skytebana grunna støyproblematikk. Mangel på alternativ lokalisering og ein avgrensa aktivitet på skytebana gjer at flytting foreløpig ikkje vert gjennomført i følgje kommuneadministrasjonen (Stryn kommune 2015a). For rekreasjons- og idrettsaktivitet gir hyttebygginga nye mogelegheiter gjennom betre løypenett og betre kvalitet på skianlegget. Såleis er kommunedelplanen med på å styrke desse brukarinteressene. Då enkeltgrunneigarar forsøkte å stenge delar av løypenettet for få tilgang til meir areal til hyttebygging vart turløypeinteressene ytterlegare styrka ved at kommunen nytta seg av servituttretten.

Bøaendsetra ligg i det same området som kommunedelplanen Bøasetra – Ullsheim og har såleis innverknad på mykje av dei same brukarinteressene. Bøaendsetra var allereie ferdig regulert og delvis utbygd ved revideringa av kommunedelplanen i 2013. Støyproblematikken i forhold til skytebana vart allereie teke omsyn til i kommunedelplanen i frå 2006 og i reguleringsplanane for området.

I Tenden hyttefelt er det generelt lite brukarinteresser utover nokre fastbuande og tilgrensande grunneigarar. I reguleringsplanen har desse fått ivaretatt interessene sine, til dømes med inngjerding mot tilgrensande utmark. I nokre tilfelle har interessene fått betre vilkår, til dømes med eit moderne VA-anlegg og fleire planlagde friområde som fastbuande også kan nytte seg av.

#### **Er andre brukarinteresser blitt kartlagt og ivaretekne og er det etablert faste møteplassar for dialog?**

**Vurdering:** Plan- og bygningslova og forvaltningslova skal sikre at andre brukarinteresser får komme med innspel i planleggingsprosessar for hytteområde, noko som også er gjort i Stryn kommune. Kommunen skal i desse tilfella innhente nok informasjon til at politikarane fattar vedtak på riktig kunnskapsgrunnlag. Legg ein kommunedelplanarbeidet for Bøasetra - Ullsheim til grunn har politikarane prioritert hytteutbygginga framfor andre brukarinteresser ved fleire høve i planprosessen. Samstundes er det sjølvsagt ein grense for kor mykje hytteutbygging kommunen kan tillate før også kvalitetane til hytteeigarane vert øydelagt. Konsekvensutgreiinga i kommunedelplanen, høringsinnspel i frå andre brukarinteresser og samtalar med administrasjonen i Stryn syner at kommunen har tøygd strikken lenger enn det mange meiner er forsvarleg i Bøasetra - Ullsheim. Samstundes synte politikarane og administrasjonen handlekraft då enkeltgrunneigarar forsøkte presse fram egne interesser på kostnad av fellesskapsinteressene knytt til turløypenettet, eit fellesskap som også inkluderte den økonomisk viktige majoriteten av hytteeigarar.

#### *Fellesgode*

Det eksisterer ikkje ein nasjonal ordning for fellesfinansiering av fellesgode. Det fins derimot fleire statelege, fylkeskommunale og kommunale ordningar for idrettsanlegg, nærmiljøanlegg og friluftsliv som også bidreg til bygging eller rehabilitering av fellesgodetilbod. Eksempel på dette er spelemiddelordninga, tilskot til friluftaktivitet, tiltak i statleg sikra friluftsområde, skjergardsteneste og statlege tileigningar – bandlegging av friluftsområde (Klima og miljødepartementet 2014). Felles for dei fleste av tilskotsordningane er at dei ikkje gir midlar til drift av fellesgode, som til dømes preparering av skiløyper. Friluftsløva (Klima og miljødepartementet 1967) sin §14 opnar heller ikkje for at eigar kan ta avgift for ferdsel i utmarksområda eller på turløypene. Ivaretaking av fellesgoda er difor avhengig av det frivillige samarbeidet mellom kommunen, grunneigar og brukarinteressene. Kommunane kan til ein viss grad påverke dette gjennom utbyggingsavtalar, rekkefølgekrav og stimulerande tiltaksmidlar eller driftsmidlar. Og dersom fellesgoda vert truga av særinteresser kan kommunen stø seg på lovverk som opnar for til dømes bruksretta avtalar gjennom frivillig servitutt eller tvang. Lokale organisasjonar kan også oppmode brukarane om å betale kontingent eller avgift for bruk av fasilitetar, men då som ein frivillig ordning.

I kommunedelplanområdet for Bøasetra – Ullsheim har kommunen sikra turløypene gjennom brukaravtalar med grunneigarane. Det praktiske og administrative arbeidet med sommarturstiar, preparering av skiløyper, skilting og vedlikehald med meir vert gjennomført av Stryn Turløyper på vegne av kommunen og idrettslag. I tillegg til eit kommunalt driftstilskot på kr 150 000,- og avtale med idrettslaga får dei sponsorstøtte i frå næringslivet. Fastbuande og hytteeigarar kan betale frivillig årsavgift gjennom Skiturlaget Ullsheim – Stryn.

Grunneigarane i Bøanedsetra hyttefelt har gått saman med grunneigaren i Hydla hyttefelt og inngått avtale med Stryn kommune om eit fond til vidareutvikling av hyttefeltet. Midlane er henta i frå moms kompensasjonen som Stryn kommune fekk ved overtaking av VA-systemet. Dette fungerer i følge grunneigarrepresentant (2015a) på ein god måte så lenge pengane vert nytta til vidareutvikling av hyttefeltet og ikkje vedlikehald eller drift av kommunale ansvarsoppgåver. I tillegg må hytteeigarane betale lokale tenesteleverandørar for snøbrøyting fram til hytta si.

I Tenden hyttefelt er fellesgodetilboda lite utvikla og det føreligg difor ingen samhandling eller ansvarsfordeling knytt til dette enno.

#### **Er fellesgode sikra gjennom brukaravtaler, vedlikehaldsavtalar og finansieringsordningar på tvers av interessegrupper?**

**Vurdering:** Det eksisterer ingen statelege ordning som sikrar fellesfinansiering av fellesgode. Slike løysingar er difor prisgitt samarbeidsklimaet mellom hytteutbygger, kommune og andre brukarinteresser. I Stryn kommune har hytteutbygginga ført til eit betre fellesgodetilbod i det mest brukte tur- og hytteområdet, både gjennom brukaravtalar og fellesfinansiering. Ein kombinasjon av kommunalt tilskot, innsats i frå idrettslag, ei ansvarsfull næring og betalingsvillige brukargrupper sikrar at Stryn Turløyper kan levere eit profesjonelt fellesgodetilbod. Løysinga krev ein sterk og talrik interessegruppering og er difor ikkje nødvendigvis gjennomførleg i mindre hytteområde som til dømes Tenden hyttefelt.



## 5 Oppsummering

### *Stasjonær og mobil energibruk står ikkje på dagsorden*

Det er nokre klare utfordringar for den kommunale hytteplanlegginga knytt til berekraftige reisevanar og energibruk. Casestudiet avdekkjer ein nesten fråverande politikkkutforming for å avgrense personbilbruken og ein svak politikkkutforming for å redusere og effektivisere energibruken i fritidsbustader. Dette viser seg på både nasjonalt, regionalt (fylkeskommunen) og lokalt nivå (kommunen). Meir berekraftige hyttereiser på tvers av fylkesgrenser og landsdelar er truleg avhengig av betre samordning med den nasjonale bustad-, areal- og transportplanlegginga og dei regionale samferdselsplanane. Kommunane må dessutan lokalisere og bygge hyttefelt som gjer hytteeigarane mindre avhengig av personbil ved reise og opphald på hytta. For å få meir berekraftig energistyring på hytta har kommunane allereie energi- og miljøplanar som eit tilgjengeleg energistyringsverktøy, men i casestudiet har ikkje kommunen nytta seg av denne mogelegheita. Sidan dei grunneigar- og marknadsstyrte utbyggingsprosessane konkurrerer med hyttefelt i andre kommunar kan kommunal energistyring bli oppfatta som konkurransesvekkande. Strengare nasjonale energikrav for fritidsbustader og regionale tiltak for betre energistyring må truleg innførast for å endre praksisen.

### *Utbyggingsomsyn vert prioritert over miljøomsyn i arealplanlegginga*

Sjølv med konsekvensanalyse som avdekkja sterkt negative konsekvensar vart nokre arealmessige verdiar i caseområdet bortprioritert i konkurranse med utbyggingsinteresser. Det eksisterande lovverket gjer at desse utfordringane vert av mindre karakter samanlikna med dei dårlegare ivaretekne omsyna til berekraftig reisevane og energibruk. Likevel syner casestudiet at konsekvensanalysar fekk avgrensa gjennomslagskraft når politikarane skulle gjere vedtak.

### *Høgt hyttetetal sikrar ikkje lokal verdiskaping aleine*

Casestudiet syner at langsiktige næringsstrategiar og eit tilpassingsdyktig næringsliv gir gode føresetnader for å utløyse det lokale verdiskapingspotensialet. Kombinasjonen av etablert næringsstruktur, sentral hyttelokaliserings og pengesterke hytteeigarar er utan tvil gunstig. For kommunar utan like gode føresetnader kan medvitne grep om lokaliserings av hyttefelt, utvida grunneigarsamarbeid, tidleg marknadsvurdering, god næringstilpassing og langsiktig verdiskapingsstrategi få avgjerande tyding for den lokale verdiskapinga utover grunneigarinntektene. I tillegg krev det ein grundig marknadsvurdering i forkant av planlegginga.

Den lokale verdiskapinga må også sjåast i samanheng med dei sosiale og kulturelle tilboda kommunen har. Stryn kommune har eit velutvikla opplevings- og aktivitetstilbod med gode mogelegheiter for positiv interaksjon mellom hytteeigarar og lokalbefolkning. Sidan det er eit høgt tak på hyttetalet i det mest populære tur- og hytteområdet kan derimot kommunen møte på utfordringar i framtida knytt til trengsel og interessekonflikkar. Meir restriktiv utvidingspraksis ved rullering av arealplanar og oppretting av kommunalt initierte møteplassar mellom brukarinteressene er eksempel på tiltak for å komme slike utfordringar i forkjøpet.

### *Hyttefeltene er einsidige og til dels usosialt utforma*

Dei sosiale og kulturelle tilhøva for hyttebrukarane vert påverka av utforminga til hyttebusetnaden. Dei undersøkte hyttefeltene består av store hytter med høg standard og relativt høge tomteprisar. I eit forbruksperspektiv bryt dette med den tradisjonelle og meir primitive hyttekulturen, til liks med mykje anna hyttebygging i dag. Hyttebustader er overskotsprodukt som med feil utforming både kan vere miljøbelastande og usosiale. For å unngå dette i framtida bør kommunane stimulere til bygging av mindre og rimelegare hytter, med arealsmarte og teknologismarte løysingar som gir god kvalitet.

### *Styring for meir berekraftig hyttebygging*

Avslutningsvis vil me gi nokre anbefalingar for korleis ein kan stimulere til meir berekraftig hyttebygging i Sogn og Fjordane.

- Både staten og kommunane bør stille strengare energikrav som fremmer alternativ fornybar energiproduksjon og redusert energiforbruk «frå vogge til grav». Dette kan gjerast på fleire måtar, men felles for dei fleste måtane inneber ein minimering av hyttestorleik.
- Kommunane bør prioritere berekraftige reisevanar i planleggingsfasen. Det vil seie satse på kjøpemarknader med gode kollektivforbindelsar til hyttefeltet. Hytteeigarane bør kunne la bilen stå når dei er på hytta.

- Kommunane bør krevje grunneigarsamarbeid og eit lokaltilpassa utbyggingsmønster. Dette kan gi betre og meir kompakt planløyising i hytteområde og sikre ein stegvis utbygging som er tilpassa lokale brukarinteresser og lokalt næringsliv.
- Kommunane må gjere grundig vurdering av det langsiktige lokale verdiskapingspotensialet allereie på planleggingsstadiet og lage strategiar for korleis hyttebygginga kan komme flest moglege lokale aktørar til gode. Verdiskapingspotensialet til hyttefelta bør omfatte meir enn sal av tomter og bygging av hytter i område der lokalsamfunnet har sterke brukarinteresser. Dette krev ein grundig marknadsvurdering før planlegginga tek til.
- Kommunane bør krevje eigedomsskatt av hytteeigarane for å dekke inn belastninga på tenestetilbodet som følgje av hyttebygginga og for å ivareta kommuneøkonomien.
- Kommunane bør inngå samarbeid med lokale organisasjonar, hytteutbyggerar og frivillige private brukarar om utvikling og drift av fellesgode som turløyper, rasteplassar og køyring av skispor. Bruksretten til løypene bør sikrast og ivareta interessene til både lokalbefolkning og hytteeigarar gjennom brukaravtalar med grunneigarane.
- Kommunane bør opprette dialoggrupper med hyttevelforeiningar og lokale interesseorganisasjonar for å betre kommunikasjonen, styrke medavgjerslerettane til hytteeigarane og løyse utfordringar før dei vert konflikhtar.
- Kommunane bør utarbeide kommunedelplanar og utbyggerane bør utarbeide større reguleringsplanar for å hindre fragmentert utbygging. Grundige konsekvensanalysar bør bli vektlagt i vidare handsaming slik at arealmessige verdiar og andre brukarinteresser kan ivaretakast så langt det let seg gjere. Vurdering av transport- og energibruk bør vere ein naturleg del av konsekvensanalysane.
- Regionale myndigheiter bør vere aktiv som høyringsinstans ovenfor lokale hytteplanar og nytte motsegnretten der det er fagleg tungtvegande argument for dette. Myndigheitene bør stille kritiske spørsmål til forslagsstillar når naudsynte berekraftomsyn ikkje er utgreia i planomtalen. Denne rapporten identifiserer 26 kritiske spørsmål som myndigheitene kan stø seg på i den samanheng.
- Regionale myndigheiter bør vere kritisk i si vurdering av klimagassutslepp og energistyring knytt til hyttebygging. I første omgang sjå til at det vert konsekvensvurdert på lik linje med arealbruk. I andre omgang stimulere til framtidsretta hytteutvikling gjennom energistyring og innovative byggeteknikkar.
- Regionale myndigheiter bør vere kritisk i si vurdering av det lokale verdiskapingspotensialet knytt til hyttebygging. Særleg sjå til at det er gjort grundige og realistiske marknadsvurderingar og at hytteplanane har eit heilskapleg utbyggingsmønster som tener fleire aktørar enn den enkelte grunneigar.

## 6 Litteraturliste

- Aaland arkitektkontor. 2006. Bøanedsetra Hyttegrend, Estetisk guide. Plan for utbygging av Bøanedsetra Hyttegrend – Råd for landskapspleie
- Aaland arkitektkontor. 2007. Føreregner til reguleringsplan Bøanedsetra hyttegrend – Del 2A og 2B.
- Aaland arkitektkontor. 2012. Samla detaljregulering Bøanedsetra Hyttegrend, Stryn kommune
- Aall, C. 2011. Hyttebruk og miljø: en arena for nøysomhet eller overforbruk?. I Gansmo, H. J., Berker, T., Jørgensen F.A. 2011. Den norske hytta. Må det gode hytteliv vike for berekraftig utvikling? Tapir Akademiske Forlag, s. 107-123.
- Aall, C., Brendehaug, E., Hille, J. 2012. Berekraftige naturopplevingar i verdensklasse. Korleis kombinere måla om berekraftig reiseliv og auka verdiskaping i Sogn og Fjordane? Vestlandsforskningsrapport nr. 15/2012
- Agderforskning. 2007. <http://www.agderforskning.no/hyttestatistikk/>
- Berker, T. Gansmo H. J. 2011. Berekraftig urbanisering? Endringer i den norske hyttekulturen. I Gansmo, H. J., Berker, T., Jørgensen F.A. 2011. Den norske hytta. Må det gode hytteliv vike for berekraftig utvikling? Tapir Akademiske Forlag, s. 165-177.
- Borge, L. E., Ellingsen, W., Hjelseth, A., Leikvoll, G. K., Løyland, K., Nyhus, O. H. 2015. Inntekter og utgifter i hyttekommuner. TF-rapport nr. 349.
- Buskerud fylkeskommune. 2007. Framtidsrettet fritidsbebyggelse. Hytteveileder.
- Direktoratet for byggkvalitet. 2011. Veiledning om tekniske krav til byggverk.
- Ericsson, B., Arnesen, T., Vorkinn, M. 2010. Ringvirkninger av fritidsbebyggelse. Kunnskapsstatus. ØF-rapport nr. 3/2010.
- Ericsson, B., Skjeggedal T., Arnesen, T., Overvåg, K. 2011. Second homes i Norge – bidrag til en nordisk utredning. ØF-rapport nr. 1/2011.
- Farstad, M., Almås, R. 2009. Fra økt konfliktpotensial til vinn/vinn: Hvordan kan bygdefolk flet tjene på fritidsboligbrukernes tilstedeværelse i bostedskommunen? Utmark – tidsskrift for utmarksforskning 1/2009.
- Farstad E., Dybedal, P. 2010. Økonomiske virkninger av reiseliv i Stryn og Hornindal i 2009. TØI rapport 1077/2010.
- Finansdepartementet. 2003. Tilleggsbevilgninger og omprioriteringer i statsbudsjettet medregnet folketrygden 2003. St.prp. nr. 65 (2002-2003)
- Fylkesmannen i Sogn og Fjordane. 2000. Fylkesdelplan for arealbruk i Sogn og Fjordane.
- Fylkesmannen i Sogn og Fjordane. 2015. <http://www.fylkesatlas.no/>
- Gurigard, K., Christensen, T. og Bak, U.H. 2004. Energi- og miljøriktig fritids- og turistutbygging – Faglig sluttrapport
- Haagensen, T. 2014. Bygge hytter eller verne om naturen? Samfunnsspeilet 4/2014. Side: 2-8.
- Hidle, K., Ellingsen, W. 2011. Hyttemobilitet som kulturfenomen. I Gansmo, H. J., Berker, T., Jørgensen F.A. 2011. Den norske hytta. Må det gode hytteliv vike for berekraftig utvikling? Tapir Akademiske Forlag, s. 91-105.
- Hille, J., Aall, C., Klepp, I. G. 2007. Miljøbelastninger frå norsk fritidsforbruk – en klartlegging. VF-rapport nr. 1/07.
- Holden, E., Linnerud, K., Schlaupitz, H. 2009. Transport og miljø. Tapir akademiske forlag. Side: 11-38, 205-212, 241.
- Justis- og beredskapsdepartementet. 1967. Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven)
- Kaltenborn, B., Bjerke, T., Thrane, C., Andersen, O. Nellemann, C., Eide, N. E. 2005. Holdninger til hytteliv og utvikling av hytteområder. Resultater frå en spørreundersøkelse. NINA Rapport 39.
- Klima- og miljødepartementet. 1957. Lov om friluftslivet (friluftsloven)
- Klima- og miljødepartementet. 1976. Lov om kontroll med produkter og forbrukstjenester (produktkontrollloven)
- Klima- og miljødepartementet. 1981. Lov om vern mot forurensing og om avfall (forurensningsloven)
- Klima- og miljødepartementet. 2012. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. T-1442/2012.
- Klima- og miljødepartementet. 2014. Tilskotsordningar for 2015. Ordningane omfattar områda naturforvaltning, friluftsliv, kulturminnevern og forureining. Rundskriv T-1/14
- Kommunal- og regionaldepartementet. 1997. Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. 2009. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven)
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. 2010. Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift)

- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. 2013. Forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk.
- Landbruks- og matdepartementet. 2012. Stortingsmelding nr 9 (2011-2012) Landbruks- og matpolitikken – Velkommen til bords.
- Landbruks- og matdepartementet. 2013. Omdisponering og deling – Lov om jord (jordloa) 12. mai 1995 nr §§ 9 og 12. Rundskriv M-1/2013.
- Miljøverndepartementet. 2005a. Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand. Stortingsmelding nr. 21 (2004-2005).
- Miljøverndepartementet. 2005b. Planlegging av fritidsbebyggelse. Veileder
- Miljøverndepartementet. 2007. Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand. Stortingsmelding nr. 21 (2006-2007).
- Næss, P., Lerstang, T., Bråtå, H.O. 1990. Å vurdere miljøkonsekvenser av tettstedutvikling. Forslag til metode for konsekvensanalyser I prosjektet "Natur- og miljøvennlig tettstedutvikling". NIBR-notat 1990:101.
- Overvåg, K. 2007. Fritidsboliger i omlandene til Oslo, Trondheim og Tromsø. Lokalisering og arealbruk. Utmark – tidsskrift for utmarksforskning 1/2007.
- Overvåg, K. 2009. Frå landskaps- til samfunnsendring. Utmark – tidsskrift for utmarksforskning 1/2009.
- Riksrevisjonen. 2007. Riksrevisjonens undersøkelse av berekraftig arealplanlegging og arealdisponering i Norge. Dokument nr 3:11, 2006-2007.
- Rye, K. F. 2012. En egalitær norsk hyttetradisjon. Utmark – tidsskrift for utmarksforskning 2/2012.
- Skjeggedal, T., Overvåg, K., Arnesen, T., Ericsson, B. 2009. Hytteliv i endring. Plan. 6/2009. Side: 42-49.
- Skog og Landskap. 2015. [www.kilden.skogoglandskap.no](http://www.kilden.skogoglandskap.no)
- Skog og Landskap. 2015b. [http://www.skogoglandskap.no/kart/dyrkbar\\_jord](http://www.skogoglandskap.no/kart/dyrkbar_jord)
- Sogn og Fjordane fylkeskommune. 1995. Fylkesdelplanen for friluftsliv.
- Sogn og Fjordane fylkeskommune. 2000. Sjekkliste - Fylkesdelplanen for arealbruk.
- Sogn og Fjordane fylkeskommune. 2010. Reiselivsplanen for Sogn og Fjordane 2010-2025.
- Sporstøl arkitekter. 2010. Detaljregulering for Tenden Hyttegrend
- Statens forurensningstilsyn. 1994. Støy i friluftsliv- og rekreasjonsområder. Rapport 94:21.
- Statistisk Sentralbyrå. 2011. Fritidsbyggområder, 1. januar 2011. <http://www.ssb.no/natur-og-miljo/statistikker/fritidsbyggomr>
- Stryn kommune. 1999. Kommunedelplan for Bøasetra – Ullsheim.
- Stryn kommune. 2006a. Kommuneplanen sin samfunnsdel 2006 – 2017.
- Stryn kommune. 2006b. Kommunedelplan for Bøasetra – Ullsheim.
- Stryn kommune. 2008. Energi- og miljøplan Stryn kommune 2009-2013.
- Stryn kommune. 2012. Kommunedelplan for Bøasetra - Ullsheim, framlegg til revisjon 2011. Møtebok FO 166/11, FO 006/12, FO 077/12.
- Stryn kommune. 2013a. Kommuneplanen sin samfunnsdel 2013 – 2024.
- Stryn kommune. 2013b. Kommunedelplan for Bøasetra – Ullsheim.
- Stryn Energi AS. 2011. Energiutgreiing Stryn kommune.
- Støa E., Manum B., Aune, M. 2011. Drømmen om det enkle liv – et grunnlag for meir berekraftig hyttekultur. I Gansmo, H. J., Berker, T., Jørgensen F.A. 2011. Den norske hytta. Må det gode hytteliv vike for berekraftig utvikling? Tapir Akademiske Forlag, s. 53-74.
- Støa, E. og Manum, B. 2013. Friluftsliv og bærekraft: en del av problemet, eller en del av løsningen? Dokumentasjonsrapport case 2: Fritidsboliger, rapport, NTNU
- Taugbøl, T., Vistad, O.I., Nellemann, C., Kaltenborn, B.P., Flyen, A.C., Swensen, G., Nybakken, A., Horgen, B.C., Grefsrud, R., Lein, K., Sivertsen, J.B. & Gurigard, K. 2001. Hyttebygging i Norge. En oppsummering og vurdering av ulike miljø- og samfunnsmessige effecter av hyttebygging i fjell- og skogtraktene i Sør-Norge. NINA Oppdragsmelding 709:1-65.
- Vorkinn, M. 2003. Ferdsel ut fra hytter i Rondane Midt og Sør. Oppland fylkeskommune, Hedemark fylkeskommune, Fylkesmannen i Oppland og Fylkesmannen i Hedemark.

**Munnlege kjelder:**

Stryn kommune. 2015a. Intervju med representantar i frå kommuneadministrasjonen. 15.7.2015.

Stryn kommune. 2015b. Telefonintervju med representant i frå kommuneadministrasjonen. 07.10.15.

Grunneigar. 2015a. Telefonintervju med grunneigarrepresentant i Bøanedsetra. 27.08.15

Grunneigar. 2015b. Telefonintervju med grunneigar i Tenden. 28.08.15