

## Fritidsboliger i omlandene til Oslo, Trondheim og Tromsø. Lokalisering og arealbruk.

Kjell Overvåg - Østlandsforskning

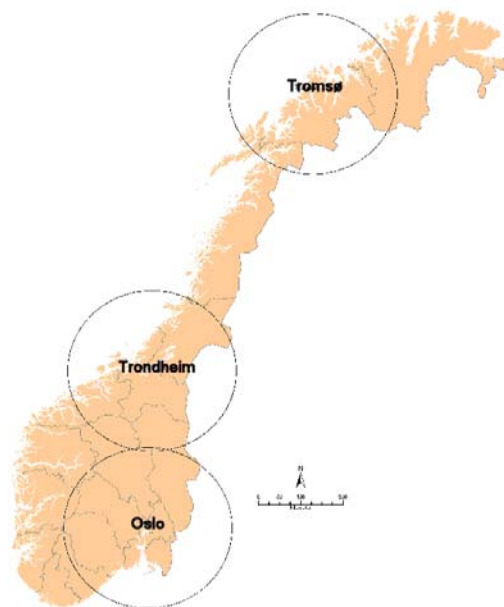


Denne artikkelen presenterer lokaliseringsmønster og arealbruk for fritidsboliger, først og fremst i omlandene til Oslo, Trondheim og Tromsø, men også i en del tilfeller for hele Norge. Artikkelen er basert på ØF-notatet "Fritidsboliger og fritidseiendommer i omland til Oslo, Trondheim og Tromsø" (Overvåg og Arnesen 2007). Dette arbeidet er utført i forbindelse med prosjektet "Recreational homes in the hinterland of urban regions – development and implications", som er finansiert av Norges forskningsråd for perioden 2006-2008. I den første delen av prosjektet, som denne artikkelen er basert på, er hovedfokuset å kartlegge status og utviklingstrekk for lokalisering, arealbruk og standard for fritidsboliger i Norge og i de tre omlandene.

### 1 Byomland og fritidsboliger

De fleste som eier og bruker fritidsboliger ønsker å bruke så lite tid som mulig på å reise til og fra fritidsboligen, og så mye tid som mulig til å oppholde seg på fritidsboligen (Müller 1999, Hall 2005). Flere empiriske studier har da også vist at de aller fleste fritidsboliger ligger innenfor det som normalt regnes som en akseptabel reisetid for en "helgetur" mellom den permanente boligen og fritidsboligen (se blant annet Müller 2006). I dette prosjektet er det valgt å gjøre en grov avgrensning på 200 km i luftlinje fra sentrum av de tre byene, for å bestemme omlandene (figur 1). For Oslo og Trondheim gir dette en kjøretid på 4-5 timer langs hovedvegene til ytterpunktene i omlandet, noe som trolig kan regnes som en maksimal reisetid for helgebeseøk og andre kortere besøk på fritidsboligen for mange personer (se blant annet Jansson og Müller 2003). For Tromsø er kjøretiden til ytterkantene av omlandet lengre enn det som trolig er en vanlig "helgeturavstand" (opp mot 6-7 timer). Vi har likevel valgt å ha den samme avgrensningen, fordi det er sammenligningen mellom de tre omlandene i tre ulike deler av Norge som i første rekke er interessant her.

Mer enn 85 % av de som eier fritidsboliger i de tre byene har sine fritidsboliger lokalisert innen disse omlandene. Det kan derfor være grunnlag for å si at disse omlandene er "rekreasjonsomlandene" eller "fritidsboligomlandene" til disse byene. Det er imidlertid kun for omlandet til Oslo at personer som har sin permanente bolig i Oslo har et betydelig antall fritidsboliger innen hele omlandet. Fritidsboliger som er eid av personer fra Trondheim og Tromsø er i liten grad lokalisert i de ytre delene av omlandene, og i større grad lokalisert nærmere byene (innenfor ca 100-150 km fra byene). Deler av de tre omlandene omfatter arealer i Sverige og Finland, og en vet at det er en del nordmenn som eier fritidsboliger i disse områdene (se blant annet Berglund 2005 og Aftenposten 2007). Dette prosjektet er imidlertid avgrenset til fritidsboliger som er lokalisert i Norge.



Figur 1. Avgrensning av omlandene til Oslo, Trondheim og Tromsø. Sirklene angir 200 km i luftavstand fra sentrum av byene.

De tre omlandene er svært forskjellige når det gjelder både befolkningsantall og areal (tabell 1). For fritidsboliger er tettheten i de tre omlandene relativt lik målt i forhold til antall innbyggere, mens forskjellene er større i forhold til areal. I omlandet til Tromsø er det kun 0,5 fritidsbolig pr. km<sup>2</sup>, mens det i omlandet til Oslo er 2,4 pr. km<sup>2</sup>. Dette er et eksempel på hvor store regionale forskjeller gjennomsnittet for Norge på 1,3 kan "skjule", og som resten av artikkelen vil vise er det vesentlige forskjeller mellom de tre omlandene også på lokalisering og arealbruk knyttet til fritidsboliger.

Tabell 1: Noen kjennetegn ved befolkning, areal og fritidsboliger (FB) for Norge og omlandene til Tromsø, Trondheim og Oslo<sup>1</sup>

. 2004. (SSB og GAB)

	Befolkning	Landareal (km <sup>2</sup> )	Befolkning pr. km <sup>2</sup>	FB pr. 100 innb.	FB pr. km <sup>2</sup>
<b>Omlandet til Tromsø</b>	221 554	44 057	5,0	9,7	0,5
<b>Omlandet til Trondheim</b>	538 824	66 018	8,9	12,5	1,1
<b>Omlandet til Oslo</b>	2 297 316	79 700	31,8	8,1	2,4
<b>Norge</b>	4 582 562	303 057	15,1	8,8	1,3

## 2 Datagrunnlaget

Datagrunnlaget for artikkelen er det offentlige registeret over grunneiendommer, bygninger og adresser i Norge, som kalles GAB-registeret. Her er alle bygninger og eiendommer i Norge koordinatfestet, slik at det er mulig å gjøre beregninger og analyser ved hjelp av geografiske informasjonssystemer (GIS). For beregningene her er det hentet data om fritidsboliger fra bygningsregisteret. Dataene er kjøpt fra Norsk Eiendomsinformasjon AS, som på grunnlag av fullmakter fra Justisdepartementet og Statens Kartverk har retten til å samle og distribuere denne eiendomsinformasjonen. Det er kommunene som i første rekke samler inn og registrerer eiendomsinformasjonen. Dataene som er brukt i denne analysen er pr. mai 2004. Det vil si at vi har data for alle bygninger som var fritidsboliger på dette tidspunktet, men ikke opplysninger om fritidsboliger som har vært tatt inn og ut av registeret gjennom årene. En sjekk mot SSB's tall for fritidsboliger (Statistisk Sentralbyrå 2007, a) viser at det er et lite antall fritidsboliger som blir tatt ut av registeret (på grunn av riving eller at de blir omgjort til andre formål), slik at de tallene som presenteres her i stor grad i samsvarer med reelle tidsserier.

Kvaliteten på GAB-dataene er varierende, men har blitt gradvis bedre etter at det blant annet på begynnelsen av 1980-tallet ble satt krav om GAB-registrering som en del av den kommunale saksbehandlingen. Det er imidlertid fortsatt slik at det kan variere i hvor stor grad data faktisk blir ført inn i GAB, og i hvor stor grad dataene blir oppdaterte ved endringer (Arnesen og Overvåg 2006). Derfor er ikke alle opplysninger registrerte eller riktige i GAB. Det er allikevel et bra, og landsdekkende, datagrunnlag for bygninger og eiendommer i Norge – deriblant også for fritidsboliger og fritidseiendommer.

I bygningsregisteret er det et krav om at alle bygninger over 15m<sup>2</sup> skal registreres i GAB. Bygningene er kategorisert i ulike bygningsgrupper og undergrupper til dette igjen. De bygningene som her benevnes "fritidsboliger", er i bygningsregisteret kategorisert som "Fritidsbygg", som igjen har følgende tre undergrupper:

- Hytter, sommerhus, fritidsbygg
- Helårsbolig, benyttet som fritidsbolig
- Våningshus, benyttet som fritidsbolig

Vårt datagrunnlag omfatter 402 674 fritidsboliger, pr. mai 2004<sup>2</sup>. Av dette er 375 785 (93,3 %) "hytter, sommerhus, fritidsbygg", 9 421 (2,3 %) "helårsbolig, benyttet som fritidsbolig", og 17 795 (4,4 %) "våningshus, benyttes som fritidsbolig". I forhold til de tre omlandene viser de absolutte tallene at både det totale antallet, og veksten fra 1980 til 2004, er størst i omlandet til Oslo. Omlandet til Oslo står for mellom 40 og 50 % av det totale antallet og veksten i denne perioden. Den relative veksten har imidlertid vært høyere både i omlandet til Trondheim og Tromsø (tabell 2). For alle omlandene var det liten vekst i første halvdel av 1980-tallet, mens veksten har vært relativt stabil fra da og frem til 2004.

Tabell 2: Antall fritidsboliger pr. 1980 og 2004, antall bygd mellom 1980 og 2004, og prosentvis økning 1980-2004, i Norge og i omlandene til Oslo, Trondheim og Tromsø. (GAB)

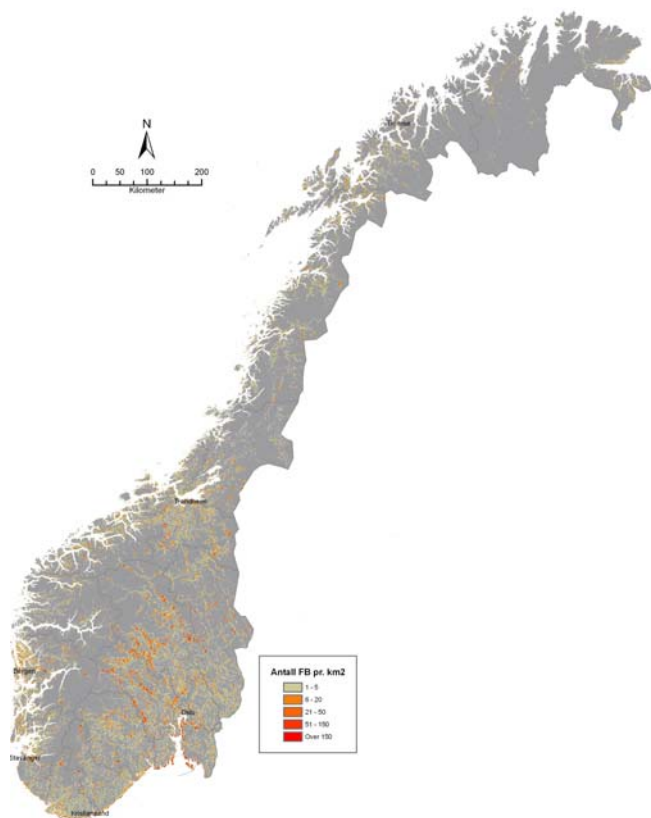
	Antall pr. 1980	Antall bygd mellom 80-04	Antall pr. 2004	Endring 80-04
<b>Omlandet til Oslo</b>	159 745	28 369	188 114	17,8 %
<b>Omlandet til Trondheim</b>	56 358	13 140	69 498	23,3 %
<b>Omlandet til Tromsø</b>	18 711	3 572	22 283	19,1 %
<b>Norge</b>	335 154	67 520	402 674	20,1 %

For mer diskusjon om eiendomsregistre og kvaliteten på dataene, se Arnesen og Overvåg (2006 og 2007).

## 3 Lokalisering og geografisk mønster

Det finnes fritidsboliger på de aller fleste steder i Norge, det eneste vesentlige unntaket er de mest høyereliggende fjellområdene. Selv om spredningen er stor, så er en høy andel av fritidsboligene konsentrert til visse områder og deler av landet (dette er også diskutert i Arnesen et al. 2002). Generelt sett kan en si at fritidsboligene er konsentrert i nærrområdene til de større byene. Den største tettheten av både befolkning og fritidsboliger finnes langs det meste av kystlinjen på øst- og sørlandet, og deler av kystlinjen på Vestlandet og i Trøndelag. Det viktigste unntaket fra sammenhengen mellom befolknings- og fritidsboligtetthet, er noen områder i innlandet/fjellområdene i Sør-Norge. Her er det høy tetthet av fritidsboliger, men relativt lav befolkningstetthet (figur 2). (alle kart kan ses i full størrelse ved å dobbeltklikke på dem, og kan med fordel zoomes opp til 200 % størrelse) .

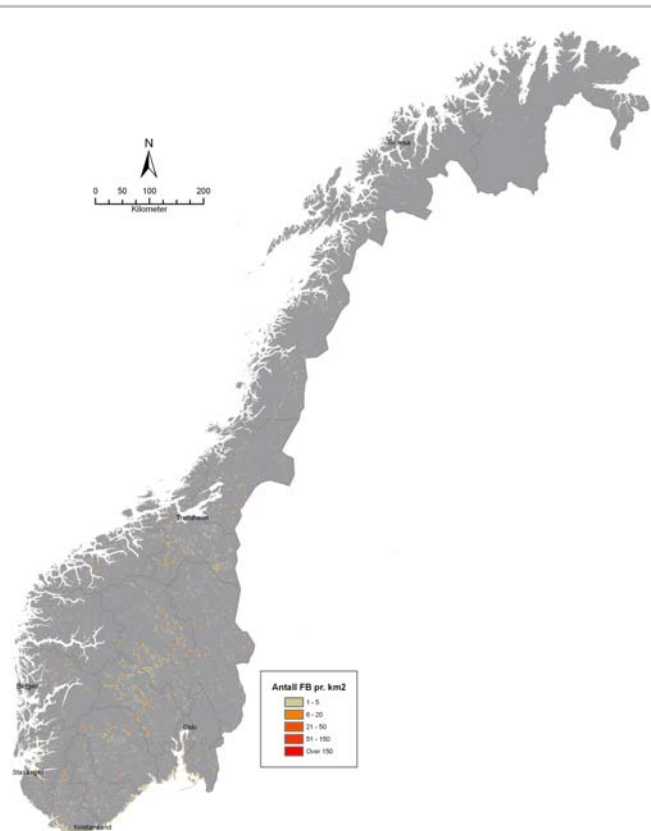




Figur 2: Tetthet av fritidsboliger i Norge pr. km<sup>2</sup>. 2004 (402 674 stk). (GAB) (dobbelklikk for full størrelse):

[klikk her for nytt skalerbart vindu med kart](#)

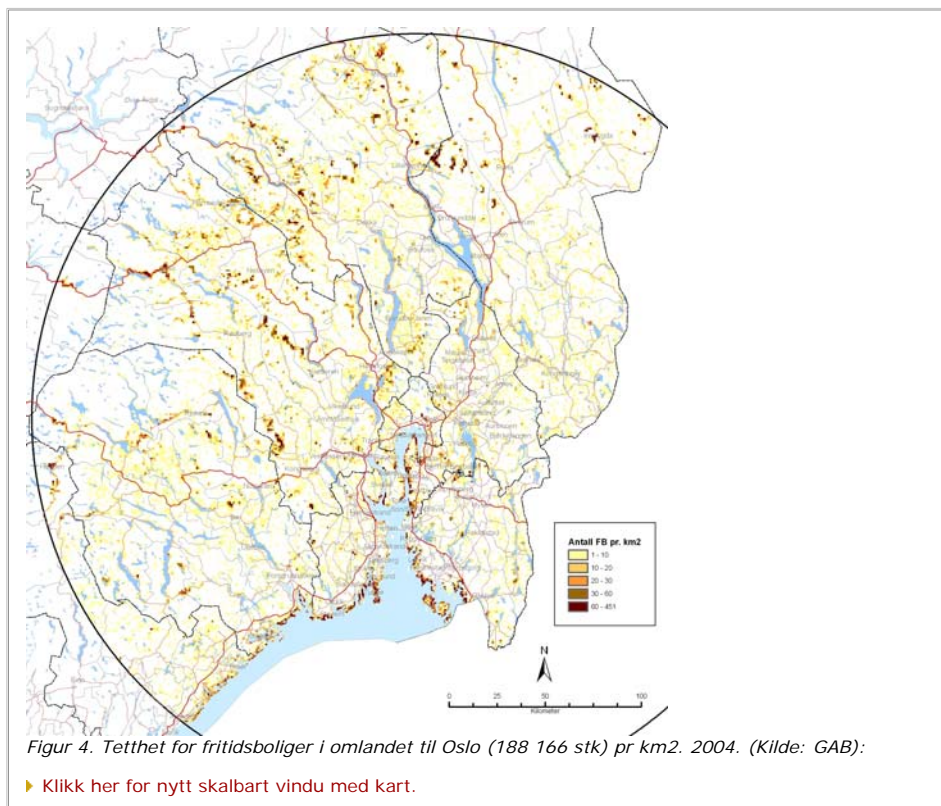
Lokaliseringmønsteret for fritidsboligene som er bygget etter 1980 (figur 3) er noe annerledes, enn mønsteret for det totale antallet. Ut fra kartene ser en for det første at fritidsboligene etter 1980 har en mer konsentrert lokalisering enn det totale antallet, i alle fall i Sør-Norge. For det andre ser en at den største absolutte veksten har vært konsentrert til enkelte steder/regioner i dal- og fjellområdene i Sør-Norge, mens veksten har vært liten langs kysten i Sør-Norge (og særlig i indre Oslofjord) – hvor det i mange områder allerede var en stor tetthet av fritidsboliger.



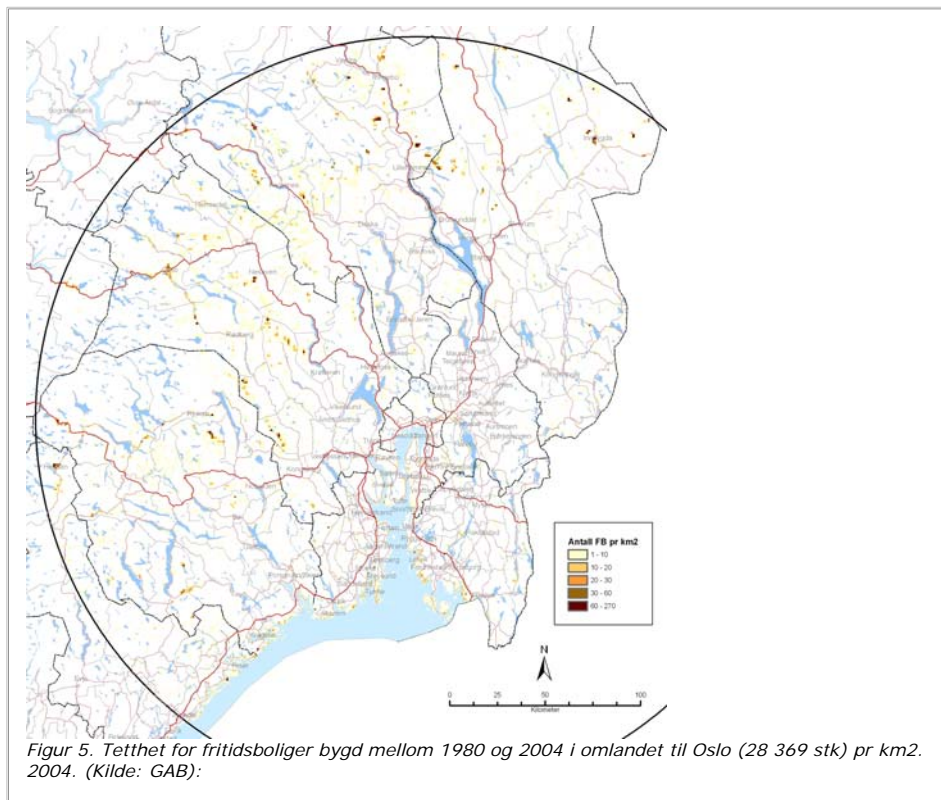
Figur 3: Tetthet pr. km<sup>2</sup> for fritidsboliger bygd mellom 1980 og 2004 (67 520 stk). (Kilde: GAB):

► [Klikk her for nytt skalerbart vindu med kart.](#)

De største endringene i lokaliseringsmønsteret har vært i omlandet til Oslo. I dette omlandet er det pr. 2004 stor tetthet av fritidsboliger langs hele kystlinjen, bortsett fra strekningen mellom Drammen og Tønsberg. Ellers er tettheten størst flere steder i dal- og fjellområdene nord og nordøst for Oslo, og særlig i Oppland og Buskerud fylker (i Gudbrandsdalen, Valdres, Hallingdal, Hemsedal, Numedal, og Blefjell) (figur 4). Oppland og Buskerud er for øvrig de fylkene som har flest fritidsboliger i Norge. I Hedmark er det Sjusjøen og Trysil som har den største tettheten, mens det i Telemark er konsentrasjoner blant annet i Lifjell og ved Gautefall.



For fritidsboligene som er bygget etter 1980 viser kartet i figur 5 at veksten har vært sterkest på noen relativt avgrensede steder/regioner i dal- og fjellområdene nord og vest for Oslo. Mange av stedene med høyest vekst er større skidestinasjoner, blant annet Trysil, Sjusjøen, Hafjell, Skei, Kvittfjell, Beitostølen, Geilo, Norefjell og Hovden (dette er også drøftet i en artikkel i Utmark i 2002: Arnesen et al. 2002). Videre ser det ut til at veksten har vært relativt liten langs kysten, bortsett fra et fåtall steder, som utenfor Kragerø og Risør.



► [Klikk her for nytt skalerbart vindu med kart.](#)

For å få et bedre innblikk i lokaliseringsmønsteret har vi delt Norge og de tre omlandene i tre arealsoner som benevnes "kyst", "skog" og "fjell". De er avgrenset på følgende måte:

- "Kyst": Arealet som ligger innenfor 1 km av kyststripen. 1 km er valgt fordi hovedtyngden av fritidsboliger i kystområdene ligger innen 1 km fra kyststripen (86 % av alle fritidsboligene i et 10 km belte fra kyststripen ligger 1 km eller nærmere kysten)
- "Skog": Arealet mellom 0 og 599 meter over havet og hvor kystsonen på 1 km er trukket fra. I Sør-Norge gir det trolig en relativt god inndeling i hva som oppfattes som skogområder. I de nordlige deler av landet, og særlig langs kysten, vil typiske fjellandskap finnes på lavere høyder enn 600 meter.
- "Fjell": Arealer over 600 meter.

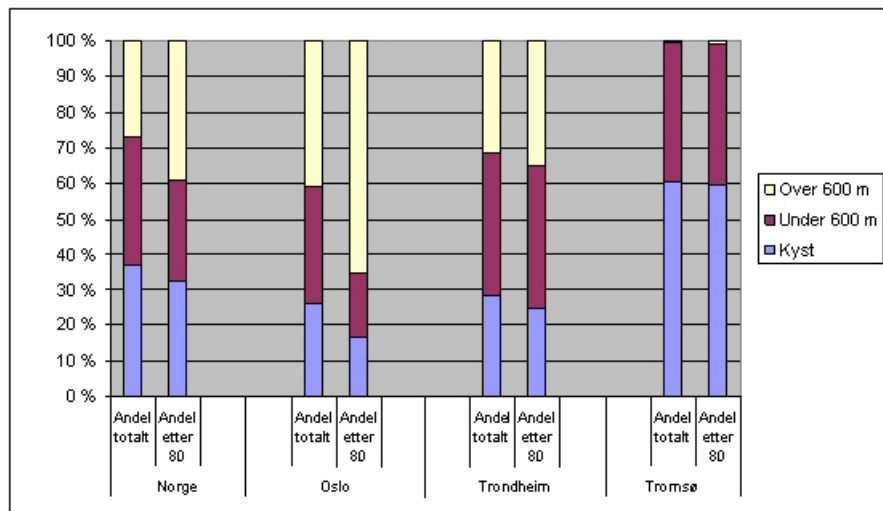
På landsbasis har sonene "kyst" og "skog" omtrent like mange av det totale antallet, med 36-37 % av fritidsboligene, mens sonen "fjell" har ca 27 %. For de tre omlandene er det store forskjeller i forhold til hvordan de er fordelt mellom de tre sonene. Omlandene til Oslo og Trondheim har en betydelig lavere andel "kyst" enn landsgjennomsnittet, mens omlandet til Tromsø har en betydelig høyere andel langs kysten. "Under 600 meter" har omtrent lik andel i omlandene til Trondheim og Tromsø, og en noen mindre andel i omlandet til Oslo. Omlandet til Oslo har størst andel i sonen "over 600 meter", mens det på grunn av de topografiske forholdene stort sett ikke er fritidsboliger i denne sonen i omlandet til Tromsø (tabell 4).

Tabell 3. Fritidsboliger (FB) i Norge og i omlandene til Oslo, Trondheim og Tromsø fordelt på "kyst", "under 600 meter" og "over 600 meter". Antall og prosent. 2004. (GAB)

	Kyst	Skog	Fjell	Sum
<b>Oslo-omland</b>				
Antall (N) FB pr 04	48 923	62 026	77 165	188 114
Andel FB	26,0 %	33,0 %	41,0 %	100 %
<b>Trondheim-omland</b>				
Antall (N) FB pr 04	19 722	28 069	21 707	69 498
Andel FB	28,4 %	40,4 %	31,2 %	100 %
<b>Tromsø-omland</b>				
Antall (N) FB pr 04	13 522	8 690	74	22 286
Andel FB	60,7 %	39,0 %	0,3 %	100 %
<b>Sum omlandene</b>				
Antall (N) FB pr 04	82 167	98 785	98 946	279 898
Andel FB	29,4 %	35,3 %	35,4 %	100,0 %

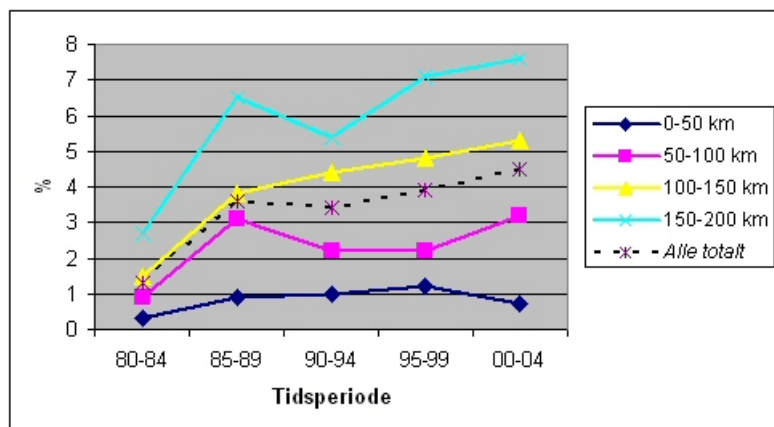
For de fritidsboligene som er bygget etter 1980, er tendensen på landsbasis at andelen i sonen "fjell" øker, mens den går ned i de to andre sonene. Fjellsonen har ca 27 % av det totale antallet, mens 39 % av de fritidsboligene som er bygget etter 1980 er kommet i denne sonen. Andelen i denne sonen er enda større for de fritidsboligene som er bygget etter 2000, slik at denne tendensen er økende. Det er betydelige forskjeller mellom de tre omlandene i forhold til denne fordelingen. I omlandet til Oslo har hele ca 66 % av de fritidsboligene som er bygget etter 1980 kommet i denne sonen, mens det relativt sett har vært en liten vekst i "kyst" og "skog". I omlandet til Trondheim er endringene mellom sonene vesentlig mindre, selv om det også her er en utvikling med en noe høyere andel i sonen "fjell". I omlandet til Tromsø er det derimot ingen vesentlige endringer i fordelingen av lokaliseringen mellom de tre sonene.

Denne utviklingen er illustrert i figuren nedenfor. Den viser at det har skjedd vesentlige endringer i lokaliseringsmønsteret i forhold til de tre sonene, og at av de tre omlandene som studeres her, er det i første rekke i omlandet til Oslo det har skjedd betydelig endringer.



Figur 6. Relativ fordeling av alle fritidsboliger (FB) pr. 2004 ("andel totalt") og av FB bygget etter 1980 ("andel nye") i Norge og i omland (200 km luftlinje radius) til Oslo, Trondheim og Tromsø, fordelt på "kyst" (inntil 1 km fra kystlinje), "skog" (mellom 'kyst' og <600 moh) og 'fjell' (>600 moh). Kilde: GAB 2004..

Utviklingen i lokaliseringsmønsteret kan også studeres ved å se på hvordan fritidsboligene fordeler seg på "avstandssoner" fra sentrum av byene. Her har vi sett nærmere på omlandet til Oslo, som er delt inn soner med 50, 100, 150, og 200 kilometer i luftavstand fra sentrum av byen. Beregningene viser at det har vært størst og omtrent lik absolutt vekst i sonene 100-150 km og 150-200 km fra sentrum, mens den relative veksten har vært størst i den ytterste sonen (150-200 km) (figur 7).



Figur 7. Relativ økning i antall fritidsboliger i tidsperioder fra 1980 til 2004, i avstandssonene i omlandet til Oslo. % (basis = antall i 1980). (Kilde: GAB).

Denne utviklingen har sammenheng med at mange av de mest attraktive fritidsboligområdene i fjell- og dalområdene, hvor veksten har vært størst, er lengre unna Oslo enn mange av de mest attraktive områdene langs kysten. Dette har derfor bidratt til at det har blitt flere fritidsboliger i de ytre delene av omlandet til Oslo. Dette kan også illustreres ved å måle den gjennomsnittlige luftavstanden fra Oslo sentrum til fritidsboligene. For de som er bygget før 1980 er avstanden 104 km, mens for de som er bygget etter 1980 er avstanden i gjennomsnitt 132 kilometer fra Oslo sentrum.

Det er ikke bare lokaliseringen av fritidsboligene som varierer mellom de tre omlandene, det gjelder også størrelsen og standarden på fritidsboligene. På landsbasis har størrelsen økt betydelig fra 1980 og frem til 2004, og økningen har vært særlig stor etter 2000. Forskjellene mellom de tre omlandene er betydelig, og forskjellene har en økende tendens. De fritidsboligene som er bygget i omlandet til Oslo etter 2000 er ca 20 m<sup>2</sup> større enn de i omlandet til Trondheim, og vel 30 m<sup>2</sup> større enn de i omlandet til Tromsø (tabell 4). En ser videre at i omlandene til Trondheim og Tromsø var størrelsen noenlunde uendret fram til 2000, da det kom en betydelig økning også i disse omlandene (mens økningen har foregått gjennom hele perioden i omlandet til Oslo, selv om økningen også der var størst etter 2000).

Tabell 4. Gjennomsnittsstørrelse for fritidsboliger (FB) i Norge og i omlandene til Oslo, Trondheim og Tromsø, totalt og fordelt på fritidsboliger som er bygget i ulike tidsperioder. Fritidsboliger bygd etter 1980 med opplysninger om størrelse. m<sup>2</sup>. (GAB)

	Norge	Oslo	Trondheim	Tromsø
<b>FB bygd 1980-84</b>	61,9	63,5	61,8	53,2
<b>FB bygd 1985-89</b>	63,4	65,8	58,2	53,4
<b>FB bygd 1990-94</b>	64,8	72,5	59	52,8
<b>FB bygd 1995-99</b>	70	79,2	61,3	53,3
<b>FB bygd 2000-04</b>	81,1	92,6	72	59,3
<b>Totalt FB bygd mellom 1980 og 2004</b>	69,9	77,8	62,6	54,6
<b>Antall (N) FB etter 1980 med data om størrelse</b>	65 588	27 488	12 915	3 480

Andelen av fritidsboliger med innlagt vann og strøm viser samme utviklingstrekk og forhold som størrelse. Det vil si at andelen fritidsboliger som har innlagt vann og strøm har økt i perioden fra 1980 til 2004, og at andelen er størst i omlandet til Oslo og minst i omlandet til Tromsø.

#### 4 Arealbruk

Her blir det først presentert en enkel beregning som gir noen indikasjoner på arealbruk og fri ferdsel knyttet til fritidsboliger. Deretter ser vi på hvor stor hvor stor del av fritidsboligene som er lokalisert i det som her er definert som fritidsboligfelt.

##### Arealbruk og fri ferdsel

Formålet her er å gjøre noen enkle beregninger som kan gi indikasjoner på hvor mye areal fritidsboliger faktisk "beslaglegger" i forhold til blant annet fri ferdsel i utmark. Da er det hvilke områder som kan regnes som utmark og som innmark (tomt), som har betydning.

En dom i høyesterett fra juni 2005 i en sak fra Hvaler kommune, gir et utgangspunkt. I denne saken dreiet det seg om en sti som går ca 20 meter fra fritidsboligen og ca 7,5 meter fra et tilhørende annek. Dommen fastslo at stien ikke gikk over det som kunne regnes som hustomt i friluftslovens forstand, og at allmennheten derfor har ferdselsrett på denne stien. I dommen sies det videre at grunneiere som bygger i strandsonen må finne seg i å få allmennheten tettere innpå seg enn i andre områder hvor allmennheten har mindre behov for fri ferdsel (Høyesterett 2005). Hvor stort areal en da skal ta utgangspunkt i beregningene her blir da et skjønnsspørsmål. Skog- og fjellområdene er mindre tettbygde enn strandsonen, slik at det som regnes som hustomt i disse områdene antagelig kan være noe større enn i strandsonen. På det grunnlaget er det her tatt utgangspunkt i at en fritidsbolig i gjennomsnitt skaper en innmark på inntil 35 meter fra fritidsboligen. Dermed vil hver fritidsbolig beslaglegge et areal tilsvarende en sirkel med en radius på 40 meter (35 meter fra veggen og 5 meter for selve fritidsboligen). Det gir et areal på 5.02 da pr. fritidsbolig. I beregningene av totalt areal og gjennomsnittlig areal pr. fritidsbolig, tas areal som overlapper hverandre bort.

Det mest sentrale i denne beregningen er ikke det totale arealet som fremkommer, men utviklingen i gjennomsnittlig areal pr. fritidsbolig. Beregningen omfatter ikke arealer som beslaglegges av infrastruktur og andre anlegg (for eksempel alpinbakker), som kan knyttes til utbygging av fritidsboliger, men tar kun utgangspunkt i den enkelte fritidsbolig.

Med disse forutsetningene viser beregningene at fritidsboliger fysisk "beslaglegger" 1 611 km<sup>2</sup> totalt i

Norge pr. 2004, noe som utgjør 0,5 % av totalt landareal (tabell 5). Det er relativt store forskjeller mellom de tre omlandene, ved at fritidsboligene utgjør 0,89 % av landarealet i omlandet til Oslo og 0,23 % i omlandet til Tromsø. Fra 1980 til 2004 har arealet som brukes til fritidsboliger økt med totalt 223 km<sup>2</sup> i Norge. For å sette disse tallene i perspektiv kan det nevnes at for eksempel Oslo tettsted utgjør 135 km<sup>2</sup>, mens de vernede områdene i Norge utgjør 40 000 km<sup>2</sup>.

Hver fritidsbolig dekker med denne beregningen 4,0 dekar i gjennomsnitt i Norge<sup>3</sup>. I omlandet til Oslo er snittet 3,77 daa, i omlandet Trondheim 4,25 daa og i omlandet til Tromsø 4,52 daa, noe som viser at fritidsboligene i omlandet til Oslo er lokalisert tettere enn i de to andre omlandene. For fritidsboligene som er bygget etter 1980 er gjennomsnittlig areal for hele Norge 3,3 daa, noe som er 0,7 daa mindre enn gjennomsnittet for alle. Her er forskjellene mellom de tre omlandene enda større. Gjennomsnittet for fritidsboliger i omlandet til Oslo er 2,96 daa, for Trondheim 3,63 daa og for Tromsø 4,12 daa. Dette viser at arealbruken pr. fritidsbolig har gått ned i hele landet og i de tre omlandene, men at denne utviklingen er klart sterkest i omlandet til Oslo. I omlandene til Trondheim og Tromsø er det også en viss nedgang i arealbruk pr. fritidsbolig, men tendensen er svakere der. Særlig i omlandet til Tromsø hvor gjennomsnittet for fritidsboligene som er bygget mellom 1980 og 2004 fortsatt er like høyt som landsgjennomsnittet for fritidsboliger i hele landet som var bygget før 1980.

Tabell 5. Arealbruk og fritidsboliger (FB) i omland (sirkel med 200 km. radius luftlinje) til hhv. Oslo, Trondheim og Tromsø. Antall og andel FB pr. 1980 og pr. 2004. Kilde: GAB 2004.

	Areal FB (km <sup>2</sup> )	Areal totalt (km <sup>2</sup> )	FB andel av totalt areal	Gjennomsnittlig areal pr. FB (da)	Antall FB
<b>Norge</b>					
FB pr. 1980	1388	323802	0,43 %	4,14	335181
Økning 80-04	223	-	0,07 %	3,30	67520
FB pr. 2004	1611	323802	0,50 %	4,00	402701
<b>Oslo-omland</b>					
FB pr. 1980	625	79700	0,78 %	3,91	159745
Økning 80-04	84	-	0,11 %	2,96	28369
FB pr. 2004	709	79700	0,89 %	3,77	188114
<b>Trondheim-oml.</b>					
FB pr. 1980	247	66018	0,37 %	4,38	56358
Økning 80-04	48	-	0,08 %	3,63	13140
FB pr. 2004	295	66018	0,45 %	4,25	69498
<b>Tromsø-omland</b>					
FB pr. 1980	86	44057	0,20 %	4,59	18711
Økning 80-04	15	-	0,03 %	4,12	3572
FB pr. 2004	101	44057	0,23 %	4,52	22283

## Fritidsboligfelt

Det finnes ingen etablerte definisjoner av et fritidsboligfelt, slik som det for eksempel er for avrensingen av tettsteder i Norge. Statistisk sentralbyrå har gjennomført en analyse av fritidshusområder i Norge. Her er fritidshusområder avgrenset ved at det skal være maksimalt 150 meter mellom hver fritidsbolig, og at området må ha mer enn 50 fritidsboliger (Bloch og Steinnes 2003). For vårt formål passer ikke denne avgrensingen godt, da vi er interessert i å finne frem til fritidsboliger som ligger i det som kan ses på som en feltmessig utbygging. For å komme fram til en egna avgrensing for vårt formål, har vi lagt følgende definisjon av fritidsboligfelt til grunn for våre beregninger:

- Det kan være maksimalt 200 meter i luftavstand mellom to fritidsboliger
- Området må samlet ha minimum 20 fritidsboliger.
- De fritidsboligene som er lokalisert utenfor felt er delt inn i to grupper:
  - Mindre ansamlinger (samlinger på 5-19 fritidsboliger med mindre enn 200 meters avstand).
  - Spredtbygde (samlinger på 1- 4 fritidsboliger med mindre enn 200 meters avstand).

Med denne avgrensingen viser beregningene at pr. 2004 er 44 % av alle fritidsboligene i Norge lokalisert i fritidsboligfelt. Av de 56 % som ligger utenfor, er 22 % lokalisert i mindre ansamlinger og 34 % er spredtbygde (tabell 6). Forskjellene mellom de tre omlandene er meget store; i omlandet til Oslo er over 60 % lokalisert i fritidsboligfelt, 30 % i omlandet til Trondheim og kun 13 % i omlandet til Tromsø. Både omlandet til Trondheim og Tromsø har en relativt høy andel av fritidsboliger i mindre ansamlinger. En del av disse vil utvikle seg til fritidsboligfelt ved en videre utbygging i disse områdene (ved at de kommer over antallet på 20 fritidsboliger). Det er allikevel høye andeler som er spredtbygde i de to omlandene.

Tabell 6. Fritidsboliger (FB) i og utenfor fritidsboligfelt (FB-felt, minimum 20 punktfestede FB med maksimum 200 meter i luftlinje mellom enhetene). Mindre ansamlinger har 5-19 punktfestede FB med maksimum 200 meter i luftlinje mellom enhetene, spredtbygde har maksimum 4 FB.). Fritidsboliger i Norge og i omlandet (sirkel med 200 km. radius luftlinje) til hhv. Oslo, Trondheim og Tromsø. Antall og prosent. Alle FB i 2004. Kilde: GAB 2004.

Areal:	Antall FB i FB-felt	% FB i FB-felt	Antall FB utenfor FB-felt	% FB utenfor felt	Derav andel: mindre ansamlinger    spredtbygde		Antall (N)
<b>Norge</b>	178 860	44,4 %	223 841	55,6 %	21,8 %	33,8 %	402 701
<b>I omland til:</b>							
<b>Oslo</b>	115 433	61,4 %	72 683	38,6 %	15,8 %	22,9 %	188 116
<b>Trondheim</b>	21 022	30,2 %	48 476	69,8 %	27,2 %	42,5 %	69 498
<b>Tromsø</b>	2 881	12,9 %	19 405	87,1 %	30,6 %	56,5 %	22 283

For fritidsboligene som er bygget etter 1980 viser beregningene at en stadig høyere andel av den nye fritidsboligene er lokalisert i fritidsboligfelt. På landsbasis er over halvparten av de som er bygget etter 1990 lokalisert i fritidsboligfelt. Av disse er omtrent like mange kommet som fortetting av eksisterende felt og som nye fritidsboligfelt. Økningen i andelen i fritidsboligfelt er sterkest i omlandet til Oslo, men tendensen er også betydelig i omlandet til Trondheim. I omlandet til Tromsø er andelen som er lokalisert i felt svakt økende, og litt høyere enn andelen for det totale antallet fritidsboliger, men andelen som er lokalisert utenfor felt er høy også for de som er bygget i perioden mellom 1990 og 2004 (tabell 7). I omlandet til Oslo er omtrent tre fjerdedeler av alle fritidsboliger bygget etter 1990 lokalisert i fritidsboligfelt, mens de tilsvarende tallene for omlandene til Trondheim og Tromsø er hhv. ca 44 og 16 %.

Tabell 7. Fritidsboliger (FB) i og utenfor fritidsboligfelt (FB-felt, minst 20 punktfestede FB med maks. 200 meter luftavstand), samt fortetting (tilvekst til FB-felt) og nye FB-felt. FB i omland (sirkel med 200 km. radius luftlinje) til hhv. Oslo, Trondheim og Tromsø, samt for hele landet. Utvikling i to perioder, 1980-1989, og 1990-2004. Kilde: GAB 2004.

	Antall	Tilvekst av FB			
		Andel			utenfor FB-felt [D] [A+D=100]
		i FB-felt [A]	Derav andel som fortetting [b] [c] [b+c=A]		
<b>Norge</b>					
FB dato 80-89	19 369	46,8 %	28,0 %	18,8 %	53,2 %
FB dato 90-04	48 151	55,5 %	28,9 %	26,6 %	44,5 %
<b>Oslo-omland</b>					
FB dato 80-89	7 991	65,3 %	41,2 %	24,1 %	34,7 %
FB dato 90-04	20 378	76,4 %	40,6 %	35,3 %	23,6 %
<b>Trondheim-oml.</b>					
FB dato 80-89	3 747	32,5 %	16,1 %	16,5 %	67,5 %
FB dato 90-04	9 393	44,2 %	18,2 %	26,0 %	55,7 %
<b>Tromsø-omland</b>					
FB dato 80-89	765	14,2 %	7,8 %	6,4 %	85,8 %
FB dato 90-04	2 807	15,7 %	7,1 %	8,6 %	84,3 %

## 5 Oppsummering

Avslutningsvis vil vi fremheve to punkter fra de beregningene som er presentert i artikkelen. Det første punktet er de store forskjellene som er framkommet mellom de tre omlandene. Det viser er det er vesentlige regionale variasjoner bak tall og utviklingstrekk for fritidsboliger i hele Norge, som det kan være viktig å være oppmerksom på i planlegging og politikktutforming for fritidsboliger. Hovedtendensene i utviklingen er den samme i hele Norge, med blant annet økning i størrelse, høyere andel i fjellområdene, mindre arealbruk pr. fritidsbolig, og økt andel i fritidsboligfelt. Det er imidlertid i omlandet til Oslo det har skjedd størst endringer. Dette omlandet med nærmere halvparten av alle fritidsboligene i Norge, påvirker i stor grad hvordan landsgjennomsnittet for Norge utvikler seg. I omlandet til Trondheim har det skjedd noen endringer, mens det i omlandet til Tromsø har skjedd små endringer i lokaliseringsmønster og arealbruk (men noen endringer i størrelse). Fritidsboligprosjekter som er lansert de siste årene i blant annet omlandet til Tromsø, viser at det også her er på gang en utbygging med tettere fritidsboligfelt knyttet opp mot alpinanlegg og andre aktivitetsanlegg – slik utviklingen har vært i omlandet til Oslo i en lengre periode. Men samtidig viser analysene her at det fortsatt (frem til 2004) er en utvikling hvor det meste av utbyggingen skjer utenfor felt, både i omlandet til Tromsø og Trondheim.

Det andre hovedpunktet er utbyggingen blir stadig mer konsentrert, både til enkelte steder/områder, og ved at en større andel av fritidsboligene lokalt bygges tettere og i fritidsboligfelt. Dette betyr at den enkelte fritidsbolig "beslaglegger" mindre areal enn tidligere. Denne utviklingen er slik sett i tråd med Miljøverndepartementets ønske om at nye fritidsboliger bør legges til eksisterende hytte- og reiselivsrområder, og at arealforbruket til fritidsboliger bør reduseres ved å bygge tettere (Bjørnøy 2006, Stortingsmelding 26(2006-2007)). Artikkelen har likevel vist at det i første rekke er i omlandet til Oslo at denne utviklingen er sterk, mens det i de to andre omlandene fortsatt er en stor andel av nye fritidsboliger som har en spredtbygd, og på den måten en mindre "arealeffektiv", lokalisering.

## Referanser

- Aftenposten (2007). Norske hyttefolk erobrer Sverige. Publisert 12.02.07. [<http://forbruker.no/hyttemagasinet/artikkel1638410.ece>]
- Arnesen, T., og Ericsson, B. og Flygind, F. (2002). Fritidsboliger i Norge: Lokaliseringsmønster 1970-2002. Utmark nr. 3-2003. [[www.utmark.org](http://www.utmark.org)]
- Arnesen, T., og Overvåg, K. (2006). Mellom fritidsbolig og bolig. Om eiendomsregistrering og om bruksendring. Utmark nr. 1 2006. [[www.utmark.org](http://www.utmark.org)]
- Berglund, c (2005) Norskägda fritidshus i den svenske delen av Inre Skandinavien. Paper presentert på symposiet "Regional utveckling och omställning i en gränsregion", Karlstad Universitet 25. november 2005.
- Bjørnøy, H. (2006) **Hytter og miljø. Tale/artikkel publisert 4.12.2006.**
- Bloch, V., og Steinnes, M. (2003). Fritidshusområder 2002. Rapporter 2003/1. Statistisk Sentralbyrå, Oslo-Kongsvinger.
- Hall, C.M. (2005). Tourism. Rethinking the Social Science of Mobility. Pearson Prentice Hall.
- Høyesterett (2005). Ferdslsrett i strandsonen. [[www.hoyesterett.no/news/5534.asp](http://www.hoyesterett.no/news/5534.asp)]
- Jansson, B., og Müller, D. (2003). Fritidsboende i Kvarken. Umeå: Kvarkenrådet.
- Lundgren, J. (1974). On access to recreational lands in dynamic metropolitan hinterlands. *Tourist Review* 29, 124-131.
- Müller, D. (2006). The Attractiveness of Second Home Areas in Sweden: A Quantitative Analysis. *Current Issues in Tourism*, Vol. 9, No. 4&5, 2006. 335-349.
- Müller, D. (1999). German Second Home Owners in the Swedish Countryside. ETOUR Vetenskapliga Bokserien V 1999:4. Østersund
- Overvåg, K og Arnesen, T. (2007). Fritidsboliger og – eiendommer i omlandene til Oslo, Trondheim og Tromsø. ØF-Notat 04/2007. Østlandsforskning, Lillehammer.
- Statens Kartverk (2005). RiksGAB Registreringsinstruks. Instruks for registrering av GAB-data. 16. september 2005.
- Statistisk Sentralbyrå (2007, a). **Tabell 05467: Fritidsbygninger pr. kvadratkilometer (K) (1998-2007).**
- Statistisk Sentralbyrå (2007, b). "Om statistikken" [<http://www.ssb.no/emner/10/09/bygningsmasse/>]



- Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand. Miljøverndepartementet, Oslo

### Fotnotetekster repetert

1. For befolkningstallene og beregningene som er basert på dem, er kommuner brukt som enheter. Disse opplysningene er lett tilgjengelig hos SSB. Det er i GIS-verktøyet valg ut de kommuner som "har sitt senter" innenfor omlandet på 200 km, dvs at den største delen av arealet er innenfor dette omlandet.
2. Antallet fritidsboliger som vi presenterer her fra GAB stemmer ikke overens med tall for fritidsboliger fra Statistisk Sentralbyrå (SSB). Dette er fordi SSB, fram til 2007, kun har tatt med bygningstypen "Hytter, sommerhus og fritidsbygg" i sin statistikk. Fra og med 2007 har imidlertid også SSB alle de tre bygningstypene inkludert i sin statistikk (SSB 2007, b)
3. Gjennomsnittet er ca 1 daa mindre enn de 5,02 daa som i utgangspunktet beregnes pr. fritidsbolig. Dette er fordi areal som overlapper hverandre tas bort, og gjennomsnittet pr. fritidsbolig blir da følgelig mindre.