


Kronikk publisert i avisen  GD i forbindelse med Forskningsdagene 2008

Om boliger i "fritids-Oslo"

Tor Arnesen - Østlandsforskning
Kjell Overvåg - Østlandsforskning
Birgitta Ericsson - Østlandsforskning



*I forbindelse med avvikling av  Forskningsdagene 2008 blir det publisert kronikker omkring forskjellige samfunnsfaglige tema fra forskningsmiljøer landet rundt, så også i innlandet. Enkelte kronikker har interesse for tematikken vi er opptatt av i UTMARK. Det er tilfelle for kronikken "Om boliger i "fritids-Oslo" som ble publisert i avisen GD. UTMARK gjør et gjentrykk av kronikken her for våre lesere.
Red.*

Vi har vel aldri tidligere i historien hatt flere grunneiere i utmarka i Innlandet enn det vi har i dag. Antallet er dessuten i rask vekst. Dette henger sammen med at stadig flere husholdninger fra byene rundt Oslofjorden har sitt andre hjem i "vår" utmark. Mange kommuner i dalforene våre har mange deltidssinnbyggere i sine fritidsboligområder. Paradoksalt nok skjer dette samtidig som mange av de samme kommunene opplever en nedgang i den permanente befolkningen. Hva betyr denne utviklingen, hva skjer når fritidssamfunnet skyller inn over oss på denne måten?

Om boliger i "fritids-Oslo"

Strukturen

I Innlandet er det nå i underkant av 80 000 fritidsboliger, like mange som Buskerud, Vestfold og Telemark tilsammen. De siste sju åra er det blitt nesten 10 000 nye enheter, de fleste i tilknytning til de store vintersportstedene i fjellet og med boligstandard. Til sammenlikning er det ca 134 000 helårs eneboliger. Fritidsboligene utgjør med det en betydelig del av den frittstående boligmassen i Innlandet, og en betydelig privat kapital som er investert og skal vedlikeholdes. Tallene er seg i selv interessante og formidler et viktig budskap, men det er også viktig hvor og hvordan denne utviklingen skjer. Fritidsboligene bygges i utmark og de bygges i felt. Med noen unntak utvikles de i områder med liten landbruksmessig bruk og uten betydelige kontroverser fra et miljøsynspunkt. Man kan se kimen til vekst av store og små "fritidslandsbyer" lokalisert utenfor, men i nærheten av de "gamle" sentra i dalbunnen, som for sin del ofte gjennomlever en fraflytting.

Eierne

I 1970 eide noe over 1/5 av husholdningene hytte, og i dag eier også noe over 1/5 av husholdningene fritidsbolig! Siden 1970 er antallet fritidsboliger doblet på landsbasis, liksom antallet husholdninger. Like viktig i denne sammenheng er standardøkningen ved de enhetene som eierne investerer i: Fra 1970 til i dag har utviklingen gått fra investering i enkel hytte bygd spredt til investering i teknisk og komfortmessig avansert fritidsbolig bygd tett i felt og lett tilgjengelighet med bil. Det er også et betydelig omfang av oppgradering fra gamle hytter til tidsmessige fritidsboliger. Et investeringsnivå på 1 MNOK og oppover er vanlig i et marked hvor prisutviklingen stort sett følger samme kurve som for boliger. Så, vi snakker vel hovedsakelig om husholdninger med god ressurstilgang som rekrutteres som fritidsflyttere til utmarka "vår", ikke et representativt gjennomsnitt av folket. Vi vet også at mellom 2/3 og 3/4 av fritidsboligene i vekstområder som Kvitfjell, Hafjell, osv, eies av husholdninger i Oslo-regionen. Vi er altså en del av "fritids-Oslo". Det er i denne funksjonen Innlandet rekrutterer en type innbyggere. Derimot er Innlandet stort sett ikke del av "hverdags- og arbeids-Oslo". Det er i denne funksjonen Innlandet taper innbyggere i urbaniseringsprosessen.

Pendling mellom "arbeids-Oslo" og "fritids-Oslo"

Moderne fritidsboliger brukes vesentlig hyppigere og mer enn den gamle enkle hytta. Vi mener å kunne se utvikling av en livsstil hvor "hjemmet" består av hus på ulike steder som brukes til ulike formål og til ulike tider. Dette er en utvikling vi ser i Norge og i en rekke andre utviklede land. Det er en mobilitetsintensiv livsstil som bygges inn som en del av arbeid, hverdag og fritid. Langs hovedveiene våre ser vi dette som en svært så synlig og ganske regulær pendling mellom bolig og fritidsbolig rundt helger - som gjerne gjøres avlange når fordeler med fleksitid osv hentes ut. Vi kan kalle det "fritidspendling". Den har et ganske stabilt mønster gjennom året. Den genererer betydelig trafikk og våre analyser viser at 10-15% av trafikk på E6 i Innlandet er fritidspendling. "Fritids-Oslo" strekker seg om lag 4 timers kjøring inn i baklandet til Oslo.

Det finnes få indikasjoner på at denne strukturen og atferden ikke vil fortsette å utvikle seg.

Fritidsboligfolket - synlige og usynlige

Det er ikke uten videre enkelt å klassifisere fritidsfolket. De er usynlige i den kommunale folketellinga; i

seg selv et problem. De er deltidsinnbyggere når de bruker boligen. Men, de er heltidsinnbyggere i den forstand at de er økonomisk "til stede" hele tiden i kraft av investert og stedbunden kapital. Politisk har de også en permanent påvirkning - aktiv og passiv - men det er lite utviklede systemer for å håndtere dem som innbyggere.

Utfordringene

Premissene for utbygging av fritidsboligområder legges i kommunale arealplaner - slik man i dag ser i kommunedelplanprosessen for Kvitfjell i Ringebu kommune. "Her yngler ideene", som GD skrev på lederplass i forrige uke, investorer og grunneiere melder seg for å få tilgang til nye utbyggingsområder, hovedsakelig til fritidsboliger. Aktuelle innspill nå er utbyggingsplaner for flere hundre millioner utarbeidet av profesjonelle planleggere utenfor det kommunale planapparatet. For distriktskommuner i "fritids-Oslo" er det en utfordring å lede slike planprosesser og vurdere konsekvensene av ulike utbyggingsalternativer. De har ikke et planapparat dimensjonert til å behandle slike utbygginger og for slike formål, og plansystemet er heller ikke laget for å håndtere fritidsboligfelt og -områder i det omfang de nå avtegner seg. Dette kan bl.a. bety at kommunene blir "prisgitt" å ta stilling til de ulike innspillene fra investorene. I Kvitfjellområdet mener vi dette har ført til en "bit for bit"-planlegging som trolig vil fortsette for å imøtekomme investorenes ønsker for nye arealer. I for liten grad skapes rom for en helhetlig og langsiktig planlegging av Kvitfjell som en en "fritidslandsby". Utviklingen blir ytterligere problematisert av at det er flere investorer som ønsker å bygge ut etter til dels helt ulike konsepter. Ringebu kommune har taklet disse utfordringene fra gitte forutsetninger, i første rekke ved å legge til rette for en rimelig kompakt utbygging. Utfordringene framover er imidlertid store og kommuner i Ringebu sin situasjon burde hatt tilgang på større innomhus planressurser for å møte disse.

Utbyggingene kan delvis sammenlignes med utbygging av boligområder i tettsteder. I plansystemet behandles imidlertid fritidsboligene fortsatt som tradisjonelle hytteområder hvor miljø- og landskapsmessige konsekvenser først og fremst vurderes. Utbyggingsprosjektene må derimot behandles i et bredere økonomisk og sosialt perspektiv da konsekvensene har betydning for kommunen som politisk institusjon og som tjenesteproducent. Hva betyr f.eks utbyggingen for brannvern, helse og velferd, senterutvikling, osv? Hvordan skal fritidsboligeierne telles, og når? Skal de involveres i lokalpolitiske overlegninger for utvikling av hele eller deler av kommunen? Infrastrukturen i fritidsområdene er stort sett privat finansiert og eid. Hvordan er f.eks tilgangen til infrastrukturen for nye investorer/utbyggere, og hvordan skal utgiftene fordeles? Som i by- og tettstedsutvikling vil utforming av fritidsboligområdene være et resultat av en blanding av press og politikk, av plan og hendelser. Det skal ikke forhindre oss fra å drøfte fritidsboligutbygginger i Innlandet i dag i et bredere perspektiv. Å bli "fritids-Oslo" er en av de viktige samfunnsmessige endringer som har skjedd de senere tiår i deler av Innlandet. Innlandet taper til "arbeids-Oslo", men vokser som "fritids-Oslo" - en vetydig utvikling det blir en oppgave å håndtere i årene som kommer.

UTMARK