

Reiselivsfaglige vurderinger av svarene- tilleggnotat

Innledning

Som en del av kartleggingen for utvikling av Lifjell har Mimir AS blitt bedt om å gi noen reiselivsfaglige kommentarer i forhold til resultatene. Innenfor rammene av oppdraget har det kun vært anledning til å gi anbefalinger på et mer generelt grunnlag, uten å gå videre inn i konkrete vurderinger av utviklingsmuligheter og forutsetninger på Lifjell. Våre faglige vurderinger baserer seg derfor først og fremst på erfaringer fra arbeid med andre fjelldestinasjoner i Norge.

Resultatene i undersøkelsen taler langt på vei for seg selv. Dette notatet fungerer derfor som et vedlegg til rapporten fra Telemarkforskning, og oppsummerer kun noen hovedpoeng fra undersøkelsen, med tilhørende reiselivsfaglige refleksjoner og vurderinger.

Alpintilbud og heisutvikling

Spørreundersøkelsen gir et godt bilde av hvordan en rekke interessenter i området stiller seg til utvikling av Lifjell. Det ser ut til at svarene langt på vei også underbygger en del av det som ble lagt frem i Sweco sin rapport (mars 2020)¹. Blant annet er det en gjennomgående oppfatning av at Lifjell i større grad representerer en helårsdestinasjon enn en vinterdestinasjon. Undersøkelsen kartlegger også interessen for å utvikle skikjørings- og heistilbudet, og ev. medvirkning til finansiering.

Utvikling av nye heiser bør slik vi ser det først og fremst sees på som relevant i forbindelse med skisesongen og et styrket skikjøringstilbud. Flere kommentarer påpeker potensialet heistilbudet har for reisemålsutvikling gjennom resten av året. Det er viktig å være klar over at det bare er moderne stolheiser med «løse klemmer», dvs. som står stille når man går av og på, som også kan brukes om sommeren. Dette er også de mest investeringstunge heisene, samtidig som de krever egen bemanning. Det må derfor stor etterspørsel til om man skal kunne forsvare et slikt tilbud på Lifjell, både vinter og sommer, både med tanke på investering og drift.

Det er også en viss oppslutning om å få opp et heistilbud som forbinder de ulike delene av området / transportheiser. Vår kommentar til dette er at heiser som ikke øker *selve skikjøringstilbudet* i betydelig grad normalt er de minst lønnsomme investeringene for et skisenter. Det vil si sett opp mot heiser som bygges for å utløse nye attraktive nedfarter, bedre skikjøring og økt kapasitet der selve skikjøringen (nedfartene) ligger.

Når det gjelder finansieringss spørsmålet forventes det i størst grad at det er andre aktører enn de som blir spurt i undersøkelsen som skal stå bak investeringene. 60% vurderer det som uaktuelt å vurdere medfinansiering. De resterende stiller seg delvis positive eller har en avventende holdning (se kommentarer s. 13 i TF rapporten). Det kan være vanskelig i en slik undersøkelse å få et reelt bilde av investeringsviljen, da en del avhenger av forbehold vedr. risiko, vurderinger av lønnsomhet, inntekspotensialer etc. Vår vurdering er at det med så liten kommersiell sengekapasitet og så få private hytter² på Lifjell er vanskelig å få lønnsomhet i utvikling av det alpine skikjøringstilbudet ved å investere i nye heiser og traseer basert på dette. Og at slike investeringer i så fall må sees i sammenheng med etterspørsel fra lokal og regional befolkning (herunder Grenland). Da må både kapasitet i veisystemer og parkering også dimensjoneres i forhold til det.

¹ <https://midt-telemark.kommune.no/f/p5/icf453cbf-0357-416f-bec6-f8036c74764c/reiselivsanalyse.pdf>

² Det er vanskelig å anslå hvor mange av de 600 hyttene som er såkalt «alpinattraktive», et anslag kan være halvparten.

Flere kommentarer som gjelder heis- og skikjøringstilbudet, tar opp i seg et dilemma mht. utvikling i forhold til å ivareta opplevelseskvaliteter i området. Det tegnes et bilde at man på den ene siden ønsker en bedre totalitet og helhetlig utvikling av området, mens man på den annen side er opptatt av å i størst mulig grad verne arealer.

Vår kommentar til dette er at *helårig attraktivitet* for områder som er utbygd for alpin skikjøring krever enda større vekt på planlegging, tilpasning til landskap og godt tilpasset bygningsmasse. Det finnes flere eksempler på norske skisteder som er for ensidig tilpasset vintersesongen der snø – «himmelens korrekturlakk», dekker over store forstøtninger, planerte arealer, skjæringer, mm. om vinteren, men ikke om sommeren. Disse stedene framstår som lite attraktive sommerstid, og taper ofte i konkurransen om gjester i denne sesongen.

Det kommer i undersøkelsen også fram en forventning om at selv om heis/skikjøringstilbudet styrkes, så må man ivareta Lifjell som et relativt uberørt/lite utbygget område. I det legges blant annet en forventning om at beslutningene som tas er fremtidsrettet og satt i en helhetlig kontekst, der irreversible grep overveies nøye. I dette perspektivet er det viktig å beholde de riktige arealene for en framtidig utvikling av alpintilbudet i kommunedelplanen, og ha *et 10-årsperspektiv* på dette. Hvis man omdisponerer de arealene som er egnet for nedfarter (med riktig terreng, bratthet/fallinje, variasjon) og heiser til andre formål, risikerer man for all framtid å ha avskåret seg fra denne utviklingsmuligheten. Det finnes mange eksempler fra norske fjelldestinasjoner på at hyttefelt er lagt slik at de blokkerer for videre utvikling av skikjøringsmulighetene, dette blir også irreversible grep.

Sti- og løypenettet

Undersøkelsen viser at det er høy grad av tilfredshet med eksisterende sti- og løypenett, både med hensyn til oppkjøring, vedlikehold, tilgjengelighet og tilrettelegging. Også skilting og informasjon, både sommer som vinter oppleves som god.

En del kvalitative tilbakemeldinger påpeker allikevel forbedringsområder, og det gis i sum et bilde av ønske om en helhetlig planlegging også av sti- og løypenettet. Flere opplever det som negativt at det er en del krysninger med vei, i tillegg gis det et bilde av et noe «rotete» løypenett. God skilting, varierte turer og rundturer med hensyn til løype og bratthet, og kun lysløype i forbindelse med bebyggelse (les lysforurensing) er blant innspillene.

Et godt utviklet sti- og løypenett handler både om tilgjengeligheten for naturopplevelser sommer som vinter, og om kanalisering av ferdsel og forvaltning av naturressursene.

For vinteren legges det vekt på å styrke Lifjell som en god alpindestinasjon, men at et godt heistilbud tilgjengeliggjør fjellplatået for flere grupper (men se også våre kommentarer i forrige punkt om lønnsomhetsmessige forutsetninger). Flere påpeker potensialet for å utvikle langrennstilbudet, samtidig som området egner seg godt for fjellski- og randonné turer. For sommer og høst nevnes aktiviteter som vandring, riding, sykkel og friluftsliv, spesielt med tanke på familievennlige opplevelser, som relevante satsingsområder.

Hytteutvikling

I undersøkelsen er det en gjennomgående høy grad av enighet om at hytteutviklingen på Lifjell er positiv for lokal verdiskaping, styrker tilbudet for lokalbefolkningen, gir bedre infrastruktur og tjenestetilbud og aktivitetstilbud. 67% mener også at det er rom for å bygge flere hytter i området. Men ikke ukritisk. En overveiende andel mener at videre hytteutbygging må skje med forbehold om å

begrense nedbygging av naturområder, følge strenge retningslinjer mht arealdisponering, estetikk, materialvalg, farge etc. og utbygging etter fortettingsprinsippet.

Når det gjelder å utvikle hytter etter en modell som legger til rette for utleieplikt er det få (15%) som mener det er ønsket løsning. Samtidig ser flere potensialet for å utvikle området som et spennende helårsreisemål, for på den måten også å få mer regelmessig bruk av hyttene gjennom hele året. På destinasjoner som Kragerø, Voss, Hemsedal, Valdres og Trysil, for å nevne noen, gjøres det en innsats og til dels store investeringer for å styrke det som i utgangspunktet har vært lavsesong. Flere dokumenterer også økt bruk av fritidsboligen gjennom større deler av året i løpet av pandemien.³

Andre forventninger til hytteutvikling på Lifjell som spilles inn gjennom de kvalitative spørsmålene underbygger også langt på vei et ønske om en fremtidsrettet hytteutvikling i tråd med bærekraftprinsipper;

- **grønn hytteutvikling** som minimerer naturinngrepene ved bygging, fokus på materialvalg og plassering i terrenget
- **fortetting** og utvikling i områder som allerede er tilrettelagt for det. En del kommentarer understreker et ønske om å redusere ytterligere nedbygging av naturområder
- **begrense lysforurensing** gjennom strenge bestemmelser
- **«urbane målgrupper»** - utvikling av hytter som treffer et marked som bruker hytten aktivt gjennom året – dette henger blant annet sammen med hvilket service- og tjenestetilbud som tilrettelegges (bredbånd/fiber, lademuligheter for el-bil, gode parkeringsforhold, hytteservice/handlemulighet mm) og utvikling av aktivitetstilbudet
- **kommunens rolle som tilrettelegger** oppleves også som viktig for en vellykket helhetlig tilrettelegging og utvikling av reisemålet. Eksempelvis gjelder dette forhold som å ivareta offentlige toaletter ved populære turområder, god avfallshåndtering, parkeringsordninger, kollektivtilbud, skilting og merking av stier (ref. kanalisering av ferdsel), skilting og info mm.
- **lokal verdiskaping** - tilbudet som vil styrkes i forbindelse med økt fritidsboligutbygging i området forventes også i stor grad å ha positiv effekt for lokal verdiskaping, sysselsetting, i tillegg til å komme lokalbefolkningen til gode

En slik tilnærming som vi ser i tilbakemeldingene i undersøkelsen er i tråd med det fokuset hytteutvikling har fått i media den seneste tiden, som følge av den kraftige veksten innen salg og utvikling av fritidsboliger i starten av pandemien. I 2020 ble det tinglyst over 14 500 fritidsboliger i landet, 26% høyere enn 2019 og ny rekord⁴. Aldri før har prisene vært høyere. Flere forhold spilte inn på det som ble et rekordår. Rekordlav rente, reiserestriksjoner og hjemmekontor er blant noen av forholdene som spilte inn på den voldsomme økningen. I kjølvannet av den enorme etterspørselen kom også debatten om den norske hyttedømmen og hva det i sum betyr for nedbygging av arealer. «Hvordan skal vi dekke etterspørselen av fritidsboliger og opprettholde verdiskapingen i distriktene, samtidig som vi sikrer både sosial bærekraft, en helhetlig arealforvaltning og en klimavennlig fritidsøkonomi?» Det er overskriften på sidene til «Grønn hyttelab», et prosjekt med utgangspunkt i et samarbeid mellom NTNU, Oppdal kommune og nasjonalparken næringshage.⁵ Også gjennom flere avisartikler og innlegg har det blitt økt fokus på at også hytteutvikling, i likhet med annen reiselivsutvikling, må skje med bærekraft som et premiss.^{6,7} Dette er også i tråd med hva markedet i økende grad etterspør.

³ Diverse hytteundersøkelser gjennomført i forbindelse med gjennomføring av merket for bærekraftig reisemål

⁴ <https://blogg.prognosesenteret.no/hytteaaaret-2020--rekordenes-aar-endelige-tall>

⁵ <https://www.gronnyttelab.no/>

⁶ Kaltenborn, Bjørn P., 2022. «Bærekraftig hyttebygging er mulig, men ikke med dagens praksis» ([Aftenposten, 22. februar 2022](#))

⁷ Se også prosjektet «klimapositivt hytteliv» i Gran kommune, og beskrivelse som viser til muligheter ved utarbeidelse av reguleringsplaner (miljodirektoratet.no)

Reisemålsutvikling

Det gis et nyansert og godt bilde av forventninger, utfordringer og muligheter for utvikling av Lifjell. Fokuset er i stor grad på diversifisering av aktivitetstilbudet, bedre tilrettelegging av fasiliteter og andre forhold som kan styrke Lifjell som et fritidsboligområde og helårsdestinasjon. Tilrettelegging for utleie, og kommersiell overnattingsvirksomhet får lav tilslutning. Jønnbu sees først og fremst som et sentrum på fjellet, med forventninger om et enkelt tilbud i form av et kiosk / dagligvaretilbud. Ellers er det en ganske samstemt oppfatning av at videre handel og tjenestetilbud hører hjemme i Bø. Det er, også i et helårsperspektiv, for Bø/Lifjell viktig å gjøre noen overordnede beslutninger om hvilke funksjoner man ønsker å ha i Bø og hva det er hensiktsmessig å stimulere til på fjellet. Igjen er tjenestetilbud oppe på fjellet avhengig av et volum av gjester, hytter og kommersielle senger hvis det skal være mulig å få til lønnsom drift i slike funksjoner. Det bør diskuteres om det strategisk for Bø/Lifjelle i et helårsperspektiv er bedre å forsterke tilbudene i Bø med mål om flest mulig helårsåpne tilbud der, ikke «doble» tilbud som finnes i Bø på fjellet.

Felles retning

Den største utfordringen for videre utvikling av området kan se ut til å henge sammen med en manglende enighet om retning og prioriteringer. Det er ikke uvanlig på norske fjelldestinasjoner at de som jobber med eiendomsutvikling (hytter for salg) har et noe annet perspektiv på hva som er viktig og riktig, enn de som skal tjene sine på løpende og lønnsom drift innen overnatting, bespisning, aktiviteter, handel, mm.

Anbefalt lesning er rapporten Arealpolitikk for varme og kalde senger på reisemål fra 2013 (Asplan Viak/Mimir AS)⁸. Et av poengene i denne er også ulikhetene i etterspørselsmønstre og forventinger til destinasjonen.

Varme senger (*driftsorientert - kommersielle gjester - fellesgoder må ivaretas - planlegging av destinasjonen viktig*): Bor og spiser kommersielt, kjøper skiskole, heiskort, aktiviteter, guiding, leier sykler, kanoer, handler i butikken, går på museet, deltar på kulturarrangementer, etterspør atmosfære, kvalitet og god tilrettelegging.

Kalde senger (*utbyggingsorientert – "evige" gjester – helt annet forbruksmønster på destinasjonen*): Bor i egen seng, lager maten selv, har årskort i heisen, har egen sykkel og kano, kan kjøre på ski, har egne ski, handler i butikken, kjøper sportsutstyr, møbler og byggevarer, kjøper vedlikehold og vaktmestertjenester, teletjenester/nett mv.

Figur 1 Kilde: Asplan Viak & Mimir AS 2013, side 6

Sluttkommentar

Utvikling av denne typen områder består av en rekke sammensatte problemstillinger. Det vil være viktig å diskutere hvilken rolle hyttebygging skal ha i utvikling av reisemålet. «Den norske hyttedrømmen» har endret seg vesentlig de siste årene, noe som også beskrives på [nrk, fredag 26. mars](#).⁹ Etterspørselen har, satt på spissen, vridt seg fra «utilgjengelig og enkelt» til å handle om tilgjengelighet og komfort. Hytteutvikling i hyttefelt regulert gjennom PBL hadde blant annet som utgangspunkt å redusere naturinngrep, og styrke helhetlig planlegging med hensyn til lokalisering, utforming ift landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk.¹⁰ Dreiningen som har skjedd, som

⁸ Asplan Viak & Mimir AS, 2013 «Arealpolitikk for varme og kalde senger» [Link](#)

⁹ Thrane, K., Skjelvik, S., og Karlsen A.K. 2022. «Slike hytter bygges nesten ikke lenger» NRK 26. mars. 2021 [Link](#)

¹⁰ Miljøverndepartementet 2005. Veileder «Planlegging av fritidsbebyggelse». [Link](#)

handler om økt grad av komfort og fortetting, samtidig som målet er å ivareta norsk natur kan sees som et paradoks. En av Norges største hytteregioner, Valdres, har også i sin lokalavis satt fokus på dette gjennom artikkelserien «hytteparadokset». Avslutningsvis viser vi til denne serien for mer lesing og innspill på fremtiden hytteutvikling. [Avisa Valdres: hytteparadokset Link](#)¹¹

¹¹ Avisa Valdres: hytteparadokset [Link](#)