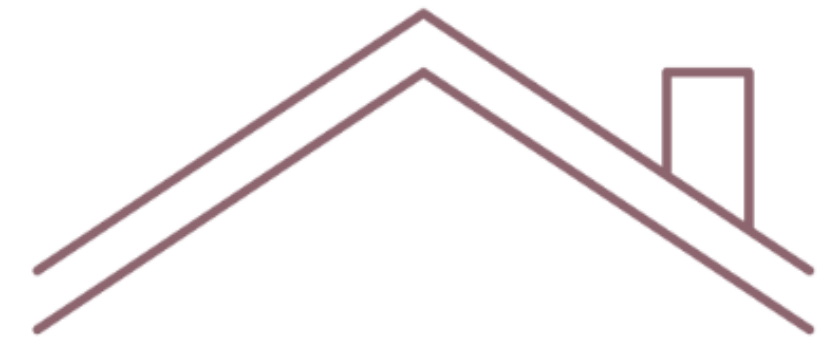
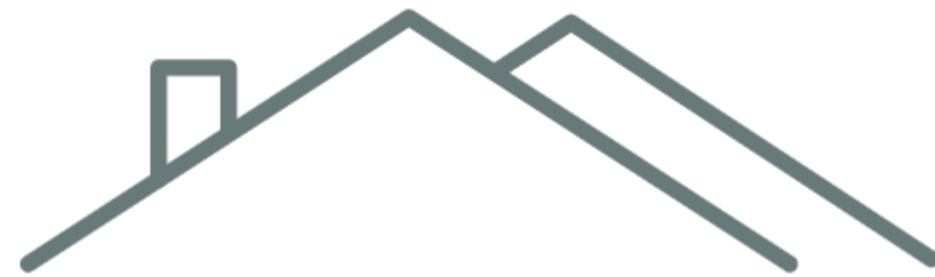


VEILEDER FOR BÆREKRAFTIG HYTTEUTVIKLING



Til deg som planlegger hytte(r)!

Hyttenæringa er ei viktig næring for mange bedrifter og distriktskommuner, både fordi den skaper arbeidsplasser i forbindelse med blant annet bygging og vedlikehold, og fordi den øker kundegrunnet for varer og tjenester lokalt. Men hyttenæringa har også ansvar for store naturinngrep og et betydelig klimaavtrykk. Næringa bidrar også til økt ferdsel og mer press på kommunale tjenester- og infrastruktur. Gjennom prosjektet «Norges mest bærekraftige hyttefelt» har vi tatt dette på alvor: vi har jobba med hvordan vi kan øke de positive ringvirkningene av hyttebygging samtidig som vi reduserer, eller helst fjerner de negative. Etter modell fra Nasjonalparken Næringshage har vi gjennomført en serie på 6 workshops. Der har grunneierne Knut Bjertnes og Espen og Hanne Kjemperud, Habex Entreprenør, Ly hytta, DRMA arkitekter, Sigdal kommune og Buskerud Næringshage samlet innspill fra gode fagmiljøer og jobbet oss fram til noen prinsipper og praktiske råd som vi vil dele. Det har blitt til denne veilederen for bærekraftig hytteutvikling.

Denne veilederen tar for seg både de miljømessige, sosiale og økonomiske virkningene av hyttebygging, og den hjelper deg til å ta valg som vil stå seg for framtida. Vi mener bærekraft handler om sunt bondevett: ei bærekraftig utvikling innebærer klok forvaltning av miljømessige, sosiale og økonomiske ressurser. Det vil gi levende bygder med blomstrende næringsliv i framtida. Ta gjerne kontakt med oss hvis du ønsker nettverk eller hjelp til ditt prosjekt.

Lykke til med ditt bærekraftige hytteprosjekt!

HABEX



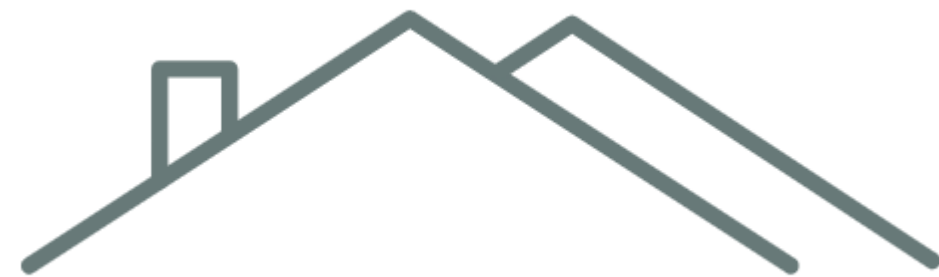
**Sigdal
kommune**



DRIMA°

BÆREKRAFTIG HYTTEUTVIKLING

STRATEGISKE FAKTORER



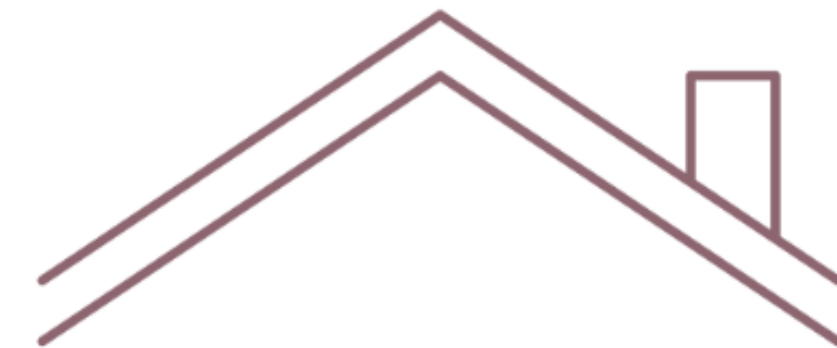
MILJØMESSIG BÆREKRAFT

1. Grundig planlegging
2. Konzeptutvikling
3. Unngå/avbøt/restaurer inngrep i natur
4. Gjenbruk materialer og utnytt tomme bygg
5. Begrense størrelse og omfang
6. Løsninger for energi, vann og avløp
7. Opprettholde artsmangfold



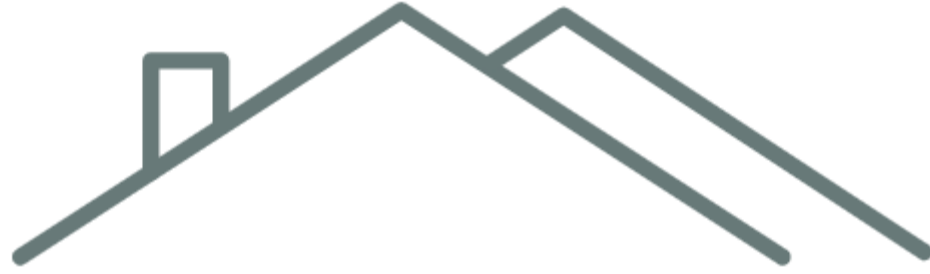
SOSIALBÆREKRAFT

1. Medvirkning i lokalsamfunnet
2. Stier, løyper og reiselivsmessig infrastruktur
3. Delingsøkonomi og fellesfunksjoner
4. Informasjonsstrategi



ØKONOMISK BÆREKRAFT

1. Eierstruktur og avtaler
2. Lokal verdi i utbyggingsfase
3. Lokal verdiskaping etter utbygging
4. Hytteutvikling og sentrumsutvikling
5. Delingsøkonomi
6. Grønn mobilitet



MILJØMESSIG BÆREKRAFT

1. **Grundig planlegging**
2. Konseptutvikling
3. Unngå/avbøt/restaurer inngrep i natur
4. Gjenbruk materialer og utnytt tomme bygg
5. Begrense størrelse og omfang
6. Løsninger for energi, vann og avløp
7. Opprettholde arts mangfold

Bærekraft i reguleringsplan:

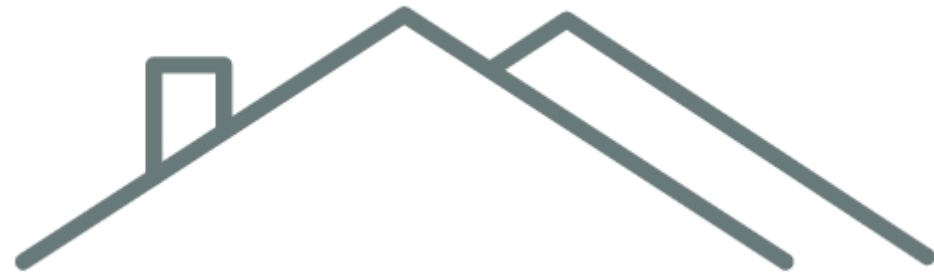
- Gjennomfør digital skanning av området og bruk digital 3D-modell som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan.
- Kartlegg utsiktspunkter og andre stedlige kvaliteter.
- Kartlegg eksisterende løypetraseer, og hvordan nye stier og løypetraseer kan kobles til og utvikle eksisterende nettverk.
- Planlegg for masseuttak og midlertidig deponi innenfor planområdet dersom dette er mulig. Dette reduserer transportbehovet.
- Avklare energiløsninger.
- Avklare vann- og avløpsløsninger.
- Etabler tidlig dialog med kommunen for å skape felles forståelse for intensjonen for prosjektet og handlingsrommet.

Utarbeid masseplan for hele utbyggingen.

Utarbeid klimaregnskap for utbyggingen.



DRIMA°



MILJØMESSIG BÆREKRAFT

1. Grundig planlegging
2. **Konseptutvikling**
3. Unngå/avbøt/restaurer inngrep i natur
4. Gjenbruk materialer og utnytt tomme bygg
5. Begrense størrelse og omfang
6. Løsninger for energi, vann og avløp
7. Opprettholde artsmangfold

Bruk god tid på å finne ut av hvilket konsept som er riktig for deg og ditt område. Definer hvordan hyttefeltet skal utformes:

- Størrelse
- Høyder
- Fellesfunksjoner
- Terrenginngrep

Definer målgruppe - ikke planlegg for alle.

Kartlegg behov, ønsker og "dealbreakers" innenfor målgruppen.

Undersøk trender.

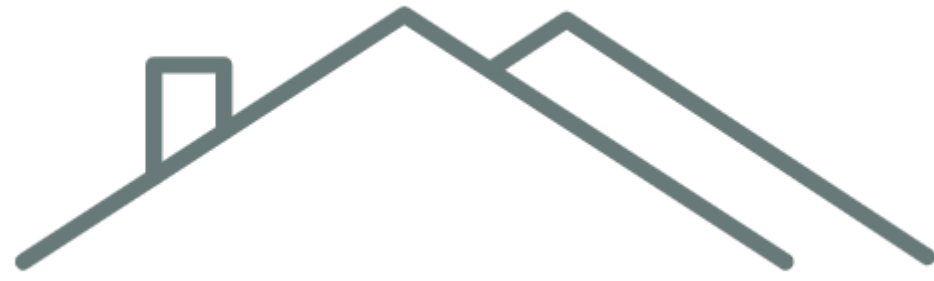
Vurder om det er aktuelt å gjennomføre spørreundersøkelse innenfor målgruppen.

Det er om å gjøre at hytta blir brukt mest mulig for å kunne forsvare det inngrepet hytta gjør i naturen.

Hold deg til planen under utbyggingen!



DRIMA°



MILJØMESSIG BÆREKRAFT

1. Grundig planlegging
2. Konseptutvikling
3. **Unngå/avbøt/restaurer inngrep i natur**
4. Gjenbruk materialer og utnytt tomme bygg
5. Begrense størrelse og omfang
6. Løsninger for energi, vann og avløp
7. Opprettholde arts mangfold

Kartlegg forringede arealer som kan transformeres til hytteområde (eks. nedlagte industriområder, gamle campingplasser). Disse områdene prioriteres før urørt natur.

Utnytt allerede eksisterende infrastruktur framfor å bygge nye veier.

Grundig landskapsplanlegging må til for å unngå unødvendige inngrep i naturen.

Benytt 3D-scanning og landskapsanalyser for å ta informerte valg. Vurder hvordan området kan utvikles med færrest mulig meter vei.

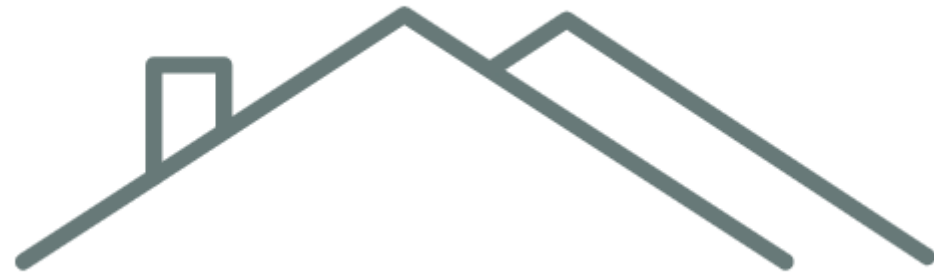
Vurder bruk av anleggsveier som kan tilbakeføres etter oppføring av hyttene.

Utnytt mulighetene årstidene gir ved anleggsarbeider.

Vurder om alternative løsninger for vann/avløp og energi kan erstatte tradisjonelle løsninger og føre til en samlet utslippsreduksjon.



DRIMA^o



MILJØMESSIG BÆREKRAFT

1. Grundig planlegging
2. Konseptutvikling
3. Unngå/avbøt/restaurer inngrep i natur
4. **Gjenbruk materialer og utnytt tomme bygg**
5. Begrense størrelse og omfang
6. Løsninger for energi, vann og avløp
7. Opprettholde arts mangfold

Kartlegge tomme bygninger i området:

- Finnes det bygninger som kan transformeres til hytter?
- Finnes det bygninger som kan flyttes til ny tomt?
- Finnes det bygninger som kan demonteres og gjenbrukes?

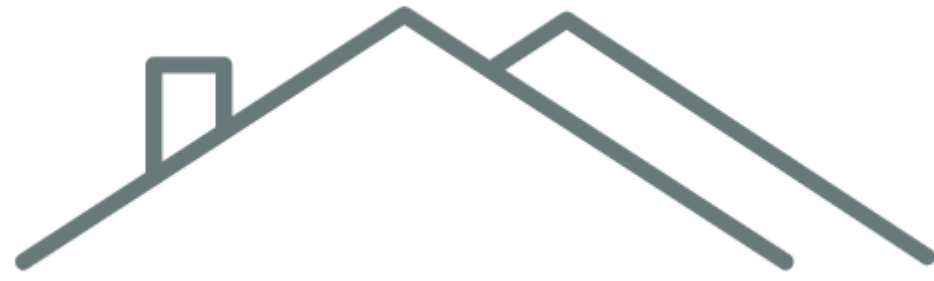
Er det mulig å bygge hyttene hovedsaklig med gjenbruksmaterialer?

Framtidig etterbruk av materialer:

- Kan hytta demonteres og flyttes, eller skrus fra hverandre uten å forringe kvaliteten på materialene?



DRIMA^o



MILJØMESSIG BÆREKRAFT

1. Grundig planlegging
2. Konseptutvikling
3. Unngå/avbøt/restaurer inngrep i natur
4. Gjenbruk materialer og utnytt tomme bygg
5. **Begrense størrelse og omfang**
6. Løsninger for energi, vann og avløp
7. Opprettholde arts mangfold

Planlegg for mindre og mer kompakte enheter. Reduksjon av antall kvadratmeter er reduksjon av klimaavtrykk.

Vurder om det er nødvendig med egen tomt for hver hytte. Seksjonering kan være en løsning.

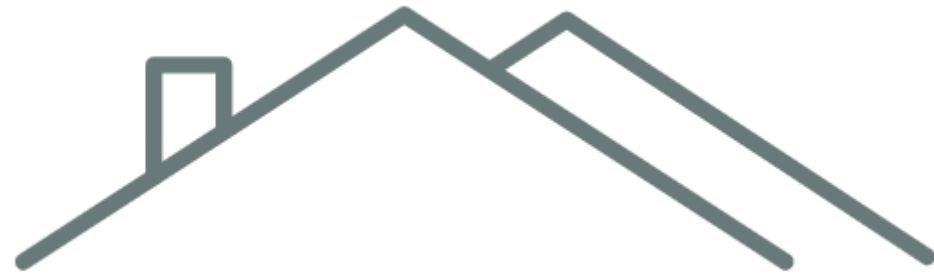
Små hytter er enklere å plassere i terrenget uten å endre terrenget.

Ved å samle hyttene i et begrenset område, som i et tun, komprimerer man inngrep og korter ned veier.

Kompakt utbygging åpner for å dele fasiliteter.



DRIMA^o



MILJØMESSIG BÆREKRAFT

1. Grundig planlegging
2. Konseptutvikling
3. Unngå/avbøt/restaurer inngrep i natur
4. Gjenbruk materialer og utnytt tomme bygg
5. Begrense størrelse og omfang
6. **Løsninger for energi, vann og avløp**
7. Opprettholde arts mangfold

Utred alternative muligheter til innlagt strøm og vann. Hvilken infrastruktur som allerede finnes i området vil være med på å definere hvordan nytt område skal planlegges. Vurder alternative løsninger som ikke kompromisserer på komfort for brukeren.

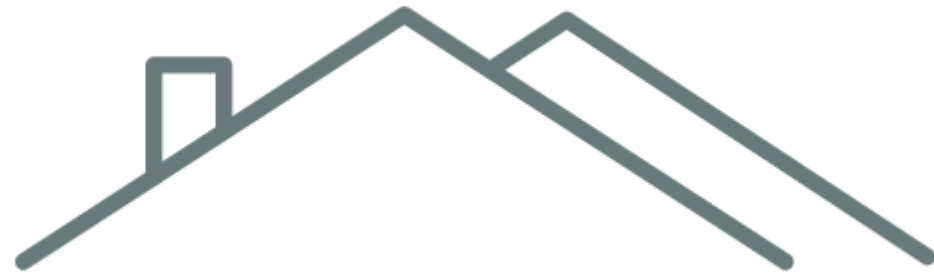
I områder uten eksisterende infrastruktur (strøm og VA) bør løsninger for vannoppsamling, solceller, alternative avløpsløsninger vurderes.

Kompakt utbygging øker mulighetene for å anlegge gode og effektive bioenergianlegg (eks. flisfyring).

Bruk ny teknologi og app-styring der dette gir god effekt, men husk: det enkle er ofte det beste.



DRIMA°



MILJØMESSIG BÆREKRAFT

1. Grundig planlegging
2. Konseptutvikling
3. Unngå/avbøt/restaurer inngrep i natur
4. Gjenbruk materialer og utnytt tomme bygg
5. Begrense størrelse og omfang
6. Løsninger for energi, vann og avløp
7. **Opprettholde artsmangfold**

Legg en god plan for utendørs belysning som unngår unødig lysforurensning som forstyrrer insekter, dyr og fugler.

Dropp utelys, og legg til rette for at lyset kan stenges inne i hyttene når det er mørkt. Ingen lys står på når hyttene står tomme.

Avfallshåndtering må være nøye tilrettelagt og utføres på en omhyggelig måte for å unngå forsøpling, men og for å hindre at nye arter trekkes til området.

Utbygging må hensynta eksisterende trekkruiter, hekkeplasser og andre forutsetninger for dyrelivet.

Kompakt utbygging legger til rette for mindre tap av artsmangfold.



DRIMA°



SOSIALBÆREKRAFT

1. **Medvirkning i lokalsamfunnet**
2. Stier, løyper og reiselivsmessig infrastruktur
3. Delingsøkonomi og fellesfunksjoner
4. Informasjonsstrategi

Vi skal leve med hyttene som bygges i dag i årtier framover. Valgene som tas om konsept, størrelse, høyder og energiløsninger vil prege landskapet og lokalsamfunnet. Derfor er det viktig at valgene som tas i dag ivaretar utvikling av lokalsamfunnet og har positiv effekt for tjenester og lokal verdiskaping.

Inviter lokalt næringsliv til å komme med innspill til hvordan utbyggingen kan styrke eksisterende næringsliv.

Inviter lokalsamfunnet til å komme med innspill til reiselivsmessig infrastruktur (eks. akebakker, bålplasser, tilrettelagte utsiktspunkt, stier, skiløyper) for økt attraksjonskraft for faste innbyggere og fritidsinnbyggere.



DRIMA^o



SOSIALBÆREKRAFT

1. Medvirkning i lokalsamfunnet
2. **Stier, løyper og reiselivsmessig infrastruktur**
3. Delingsøkonomi og fellesfunksjoner
4. Informasjonsstrategi

Kartlegg eksisterende løypetraser og hvordan nye stier og løypetraser kan kobles til og utvikle eksisterende nettverk. Planlegg omlegging av eksisterende stier og løyper dersom nødvendig. Merkede stier og løyper er en effektiv måte å kanalisere ferdsel på, og er et viktig grep for å ivareta naturmangfoldet.

Kartlegg utsiktspunkter og andre stedlige kvaliteter. Vurdere om disse skal tilrettelegges for møteplasser og aktivitet.

Tilrettelegg for møteplasser, eks. med bålpanne på en lun plass med fin utsikt.

Legg tilrette for at lokalbefolkningen også kan bruke fasilitetene.



DRIMA^o



SOSIALBÆREKRAFT

1. Medvirkning i lokalsamfunnet
2. Stier, løyper og reiselivsmessig infrastruktur
3. **Delingsøkonomi og fellesfunksjoner**
4. Informasjonsstrategi

Fritidsinnbyggerens fasiliteter kan deles i 3:

- Private fasiliteter (hytta)
- Nabodelingsfasiliteter (eks. smørebod, ladestasjon, pickup-point for forhåndsbestilt mat, vedbod, anneks med ekstra sengeplass, vaktmester, parkering, badstue)
- Allmenntilgjengelige fasiliteter som alle har tilgang på (eks. bål plass, akebakke, skiløype)

For å øke bærekraften i utbyggingen bør man i konseptutviklingen vurdere økt bruk av fellesfunksjoner. Dette gir muligheter for mindre enheter og mindre fotavtrykk, samtidig som det legger til rette for sosiale møteplasser og fellesskap.

Vurder muligheten for at lokalebefolkningen kan betale for fellesfunksjoner gjerne mot betaling.



DRIMA°



SOSIALBÆREKRAFT

1. Medvirkning i lokalsamfunnet
2. Stier, løyper og reiselivsmessig infrastruktur
3. Delingsøkonomi og fellesfunksjoner
4. **Informasjonsstrategi**

Sørg for god og riktig informasjon om hvilke valg som er tatt ved utvikling av hyttefeltet, og hvilke konsekvenser dette har for bærekraften i prosjektet. Dette dokumenteres blant annet ved hjelp av et klimaregnskap.

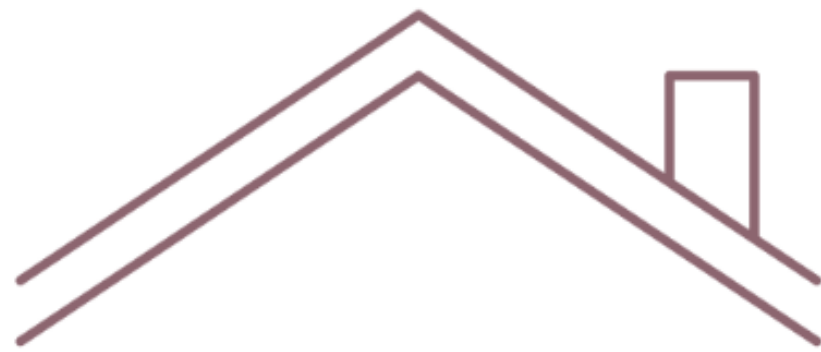
Målet er å inspirere og bygge stolthet rundt valg av de gode bærekraftige løsningene, og påvirke andre utbyggere til å gjøre det samme.

Bærekraftfokuset må brukes aktivt i salg og markedsføring. Eks:

- Strenge regler for utendørs belysning åpner for å reklamere med kvaliteter som stjernehimmelgaranti.
- Bygging på naturens premisser åpner for å reklamere for at man kommer tettere på naturen.



DRIMA°



ØKONOMISK BÆREKRAFT

1. **Eierstruktur og avtaler**
2. Lokal verdiskaping i utbyggingsfase
3. Lokal verdiskaping etter utbygging
4. Hytteutvikling og sentrumsutvikling
5. Delingsøkonomi
6. Grønn mobilitet

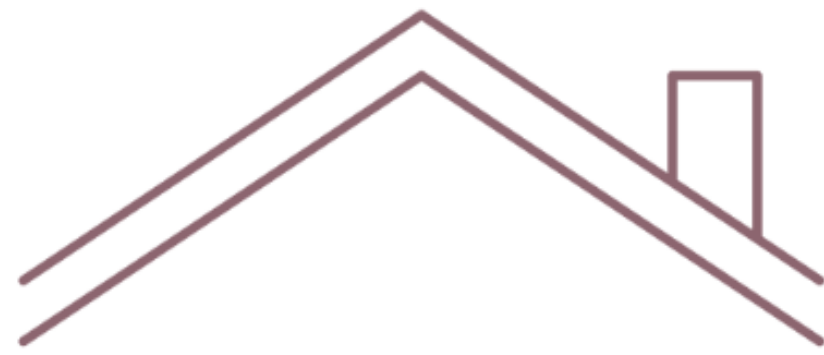
Utvikling av hyttetomter har store konsekvenser for driften og lønnsomheten for eiendommen i fremtiden. For å sikre fremtidige inntekter på eiendommen bør bruk av festekontrakt vurderes.

Sørge for eierskap til veianlegg som ikke begrenser framtidig videreutvikling av området, samordner med naboer og omkringliggende behov og en langsiktig finansieringsmodell for veivedlikehold.

Skape forståelse for finansiering av fellesløsninger på et tidlig tidspunkt for å forhindre at grunneier forventes å drifte skiløyper og annen infrastruktur på dugnad i fremtiden.



DRIMA°



ØKONOMISK BÆREKRAFT

1. Eierstruktur og avtaler
2. **Lokal verdiskaping i utbyggingsfase**
3. Lokal verdiskaping etter utbygging
4. Hytteutvikling og sentrumsutvikling
5. Delingsøkonomi
6. Grønn mobilitet

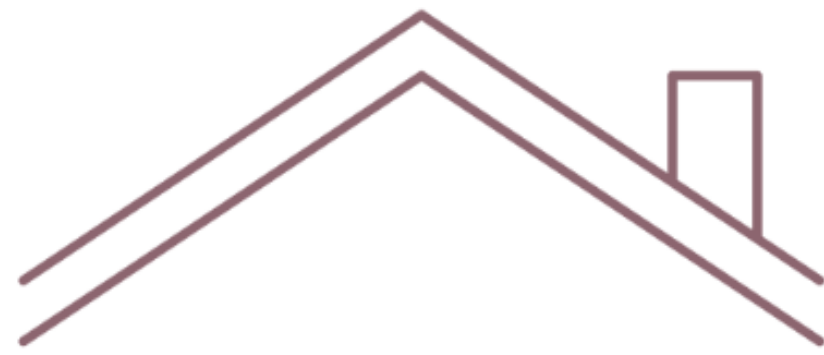
Etterstrebe bruk av lokale bedrifter:

- Bruke lokale entreprenører og håndverkere (elektriker, rørlegger, snekker etc.).
- Bruke lokale leverandører til innredning og inventar.
- Bruke lokale tilbydere av byggematerialer.
- Bruke lokale tilbydere av frakt og transport.

Prioritere å kjøpe kortreiste og norskproduserte varer for å redusere varetransporten.



DRIMA^o



ØKONOMISK BÆREKRAFT

1. Eierstruktur og avtaler
2. Lokal verdiskaping i utbyggingsfase
- 3. Lokal verdiskaping etter utbygging**
4. Hytteutvikling og sentrumsutvikling
5. Delingsøkonomi
6. Grønn mobilitet

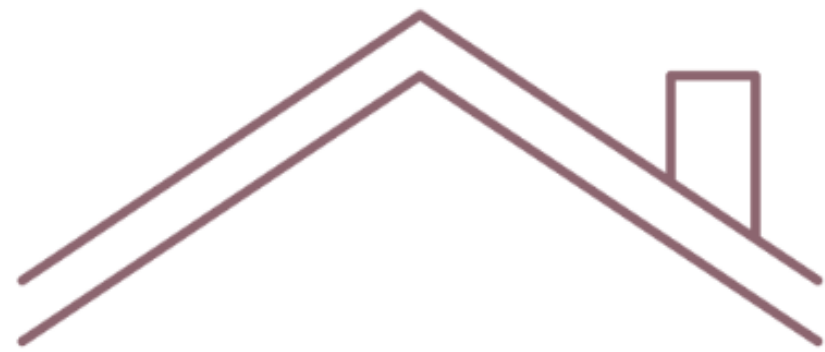
Legge til rette for at lokale tjenestetilbydere kan levere tjenester (som vaktmester, vasking, ved, juletre, matlevering, brøyting, måking etc.)

Lokale tjenester som matlevering vil spare hyttefolket for tid som kan være avgjørende for om de drar en helg på hytta eller ikke.

Vurder om abonnement på eller tilgang til lokale tilbud kan inkluderes i faste kostnader som tilvalg (f.eks. tilgang til kontorfellesskap, årskort i skianlegg, kulturtilbud).



DRIMA^o



ØKONOMISK BÆREKRAFT

1. Eierstruktur og avtaler
2. Lokal verdiskaping i utbyggingsfase
3. Lokal verdiskaping etter utbygging
4. **Hytteutvikling og sentrumsutvikling**
5. Delingsøkonomi
6. Grønn mobilitet

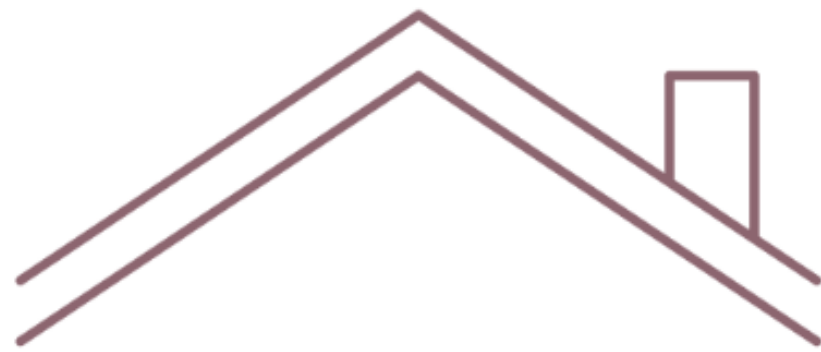
Sentrumsområde i tilknytning til hyttetomtene bør utvikles for å tilrettelegge for handel og næring både for fritidsinnbyggerne og faste innbyggere. Alle utviklingsplaner bør vurdere hvordan synergier mellom sentrum og hytteområde kan utnyttes.

Ønsket utvikling kan være:

- Møteplasser for alle (fritidsinnbyggere og fastboende)
- Økt kulturtilbud
- Hjemmekontor på hytta kan fasiliteres i sentrum



DRIMA^o



ØKONOMISK BÆREKRAFT

1. Eierstruktur og avtaler
2. Lokal verdiskaping i utbyggingsfase
3. Lokal verdiskaping etter utbygging
4. Hytteutvikling og sentrumsutvikling
5. **Delingsøkonomi**
6. Grønn mobilitet

Legge tilrette for utleie og delingsløsninger.

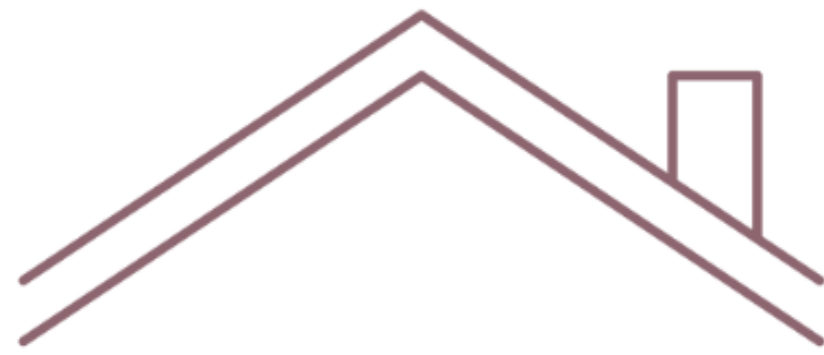
Vurder alternative eierskapsmodeller.

Vurder deling av fasiliteter med naboen, eks. smørebod, anneks med ekstra soverom, badestamp, badstu etc.

Vurder om det finnes fellesfunksjoner som kan leies ut til eksterne for å legge til rette for flere inntektsstrømmer.



DRIMA^o



ØKONOMISK BÆREKRAFT

1. Eierstruktur og avtaler
2. Lokal verdiskaping i utbyggingsfase
3. Lokal verdiskaping etter utbygging
4. Hytteutvikling og sentrumsutvikling
5. Delingsøkonomi
6. **Grønn mobilitet**

Utred alternativer til bruk av privatbil.

Kan kollektivtilbudet kombineres med bildeling/bilutleie i sentrum?

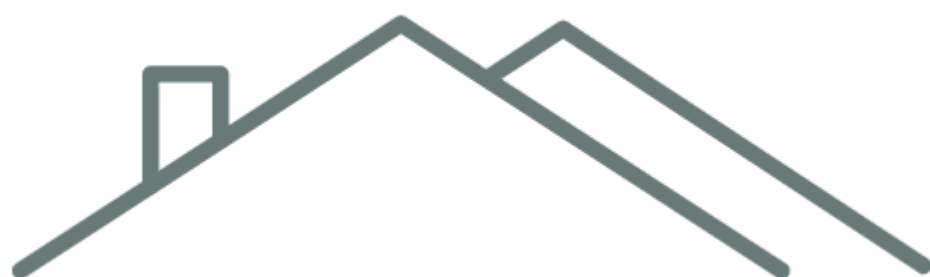
Det jobbes mye med løsninger for mobilitet for tiden. Finn ut hvilke prosjekter som gjennomføres i ditt område, og vurder om utbyggingsprosjektet kan utnytte synergier med disse prosjektene (eks. Testarena Norefjell).

I barmakssesongen kan elsykkel kombineres med kollektivtilbudet. Vurder mulighetene for elsykkelstall i sentrum.



DRIMA°

REFERANSER



Prosjekter, foredrag og rapporter vi har brukt i arbeidet med denne veilederen:

Grønn Fjellhageby, forprosjekt, Nasjonalparken Næringshage, Pir II mfl.

<https://www.nasjonalparkhagen.no/gronn-fjellhageby.html>

Fritidsboliger, hva er det egentlig? Forsker Tor Arnesen, Høgskolen i Innlandet Østlandsforskning, foredrag 07.09.22

Naturverdier, hytteutvikling og arealplanlegging, Seniorforsker Dagmar Hagen, NINA, foredrag 28. 09.22

Karbonlagring i norske økosystemer, NINA, Temahefte 76b (2020)

<https://brage.nina.no/nina-xmlui/bitstream/handle/11250/2655582/ninatemahefte76b.pdf?sequence=6&isAllowed=y>

Fremtidens hytteeiere, Alice Holm, Netlife, foredrag 12.10.22

Har trendene nådd hit? Sondre Nygård, NYG, foredrag 12.10.22

Grønnvaskingsplakaten <https://www.gronnvasking.no/>

Hvorfor gamle låver bør bli nye hytter, Kristine Nore, OmTre, foredrag 26.10.22

Smarte hytter, muligheter med data og digitalisering. Daniel Ege, Nasjonalparken Næringshage, foredrag 09.11.22

Digital kartlegging og planlegging, Andreas Skartum, Skartum Oppmåling, presentasjon 09.11.22

Prosjektet «Norges mest bærekraftige hyttefelt» er finansiert av Viken fylkeskommune.

