

Veileder



Økt verdiskaping fra hytte- og fritidsbebyggelse

For skogbrukseiendommer og grunneiere

Utarbeidet av
Norsk Turistutvikling AS

med finansiell bistand fra

**Skogbrukets Verdiskapingsfond
Fylkesmannen i Oppland
Fylkesmannen i Buskerud**

2011

 **Norsk Turistutvikling AS**

Innhold

1. Innledning	1
1.1 Bakgrunn og formål med veilederen	1
1.2 Begrepsavklaringer	2
1.3 Fakta om hytter	3
1.4 Avgrensninger i veilederen	4
1.5 Avklaringsprosess	5
2. Verdiskaping	6
2.1 Definisjon av verdiskaping	6
2.2 Lokal verdiskaping av hytter	7
2.3 Hva påvirker lokal verdiskaping?	8
3. Områdets egnethet	9
3.1 Hvilke faktorer avgjør områdets egnethet?	9
3.2 Beliggenhet	10
3.3 Aktiviteter i området – ressursgrunnlaget	11
3.4 Menneskelige ressurser	12
4. Status i plansammenheng	13
4.1 Hva kreves i plansammenheng	13
4.2 Status i gjeldende kommuneplan	14
4.3 Reguleringsplan - hva er området regulert for?	15
4.4 Fredede/vernedede områder	16
4.5 Randsone	17
4.6 Oppsummering plan	18
5. Markedsvurdering	19
5.1 Innledning	19
5.2 Avstand til markedene	20
5.3 Geografiske markeder	22
5.4 Målgrupper	23
5.5 Hva ønsker markedet?	24
5.6 Konsepter	25
5.7 Markedsundersøkelser	26
5.8 Hva kan markedsundersøkelser gi svar på	27
5.9 Markedsplan	28
5.10 Salg/markedsføring	29
5.11 Tilpasning av satsing i hht. markedsvurdering	30
6. Grunneierorganisering	31
6.1 Innledning om samarbeid	31
6.2 Hvordan utvikle samarbeidet	32
6.3 Organisering i planfasen	33

6.4	Infrastrukturfond og friarealfond	35
6.5	Organisering i utbyggingsfasen	36
6.6	Organisering i driftsfasen	37
6.7	Utvikling av avtaleverk	38
6.8	Forholdet til lokale samarbeidspartnere	41
6.9	Forholdet til investorer	42
7.	Økonomi	43
7.1	Generelt om økonomi	43
7.2	Økonomi i planfasen	44
7.3	Økonomi i en utbyggingsfase	46
7.4	Økonomi i en driftsfase	48
7.5	Forretningsplan for en hytteutbygging	49
8.	Suksesskriterier	50
8.1	Suksesskriterier	50
9.	Eksempelområder	51
9.1	Innledning	51
9.2	Eksempelområde planfasen: Kvitsand	52
9.3	Eksempelområde planfasen: Mjuken	53
9.4	Eksempelområde planfasen: Trolltind	54
9.5	Eksempelområde plan og utbygging: Musdalsæter	55
9.6	Eksempelområde utbygging/salg: Fjellsnaret	56
9.7	Eksempelområde utbygging/drift: Natrudstilen	57
9.8	Eksempelområde utbygging/drift: Budor	58
9.9	Eksempelområde utbygging/drift: Høgevarde	59
9.10	Eksempelområde drift: Gulltjønn Hyttegrend	60
9.10	Eksempelområde drift: Natten (Nesbyen fjellandsby)/Tverrlia	61
9.10	Eksempelområde drift: Skeikampen Hytter	62
10.	Sjekkliste	63
10.1	Sjekkliste for prosjektet	63
Vedlegg –	Et tenkt eksempel	65
Vedlegg A	Innledning – Solgløtt Hytteområde	65
Vedlegg B	Samarbeidsavtale	66
Vedlegg C	Friarealfond og infrastrukturfond	67
Vedlegg D	Markedstest	68
Vedlegg E	Reguleringsplanarbeid	69
Vedlegg F	Kostnader for infrastruktur	70
Vedlegg G	Tilslutningsavtale/tilknytningsavtale	71
Vedlegg H	Aksjonæravtale og utbyggingsavtale	72
Vedlegg I	Økonomiske konsekvenser	73