

**Fra:** Lars-Jørgen Ruså Solvi <ljs.solvi@gmail.com>  
**Sendt:** tirsdag 2. august 2022 15:05  
**Til:** Strand kommune  
**Kopi:** lars.solvi@gmail.com; lenerusaa@gmail.com  
**Emne:** Innspill til areal plan  
**Vedlegg:** Innspill arealplan 2023-2033. Solvi.pdf

Hei :) Jeg er hytteeier i Stand kommune og etter samtale med Åge Eivind Aslaksen sender jeg inn et innspill til arbeidet med arealplan for 2023-2033.

Dersom dette skal inn i en annen mal er det bare å dele formatet så skal jeg oppdatere.

Mvh  
Lars-Jørgen Ruså Solvi  
950 29 367

**Til:**

Strand Kommune v/ Åge Eivind Aslaksen

**Fra:**

Lars-Jørgen Ruså Solvi

Adresse: Agent kiellands gate 3, 4010 Stavanger

Tlf: 950 29 367

Email: [ljs.solvi@gmail.com](mailto:ljs.solvi@gmail.com)

### ***Innspill til Strand kommune areal plan 2023-2033***

Per dag dato begrenses fritidsboliger til et total BYA på 95kvm og 6.5 gesimshøyde. Det er ingen referanser og betraktning rundt størrelsen av selve fritidstomten dette areal bygges på, altså utnyttelses graden av en fritidseiendom. Dette medfører at arealplanens føringer tillater et veldig stort spenn i utnyttelses grad.

Dette innspillet er som følger:

*Arealplanen bør gi rom for at man skal kunne søke om å bygge utover 95kvm dersom man kan vise til en tilsvarende lav utnyttelsesgrad av tomten.*

Jeg mener det totale effekten av en slik tydeliggjøring av planverket vil bidra til:

1. Økt attraktivitet som hytte og fritids kommune
2. Økte investeringer i bygg fornyelse og energi effektivitet

All disse punktene er sentrale aspekter av planarbeidet allerede og viktige aspekter for å tilrettelegge for bærekraftig og verdiskapende utvikling i Strand fra 2023-2033.

#### **Argumentasjon**

1. ***Økt attraktivitet som hytte og fritids kommune***

##### **Arealbehovet er større**

På generell basis blir ting større, biler, møbler, etc,. Den direkte funksjonelle utnyttelsen av et areal i dag mindre enn for 20 år siden. Samtidig ser man en større trend i endring i livstil i byene; hvor flere og flere velger å leve på mindre areal i leiligheter i byene og heller investerer i fritidsbebyggelse ved sjø eller fjell. Dette stiller imidlertid høyere krav til arealtilgang enn før.

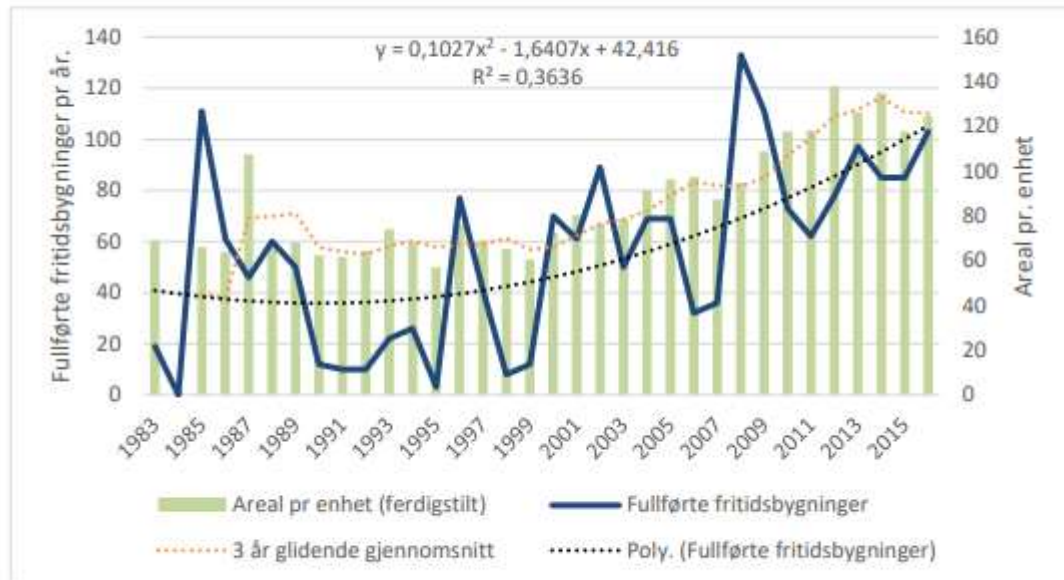
Et konkret eksempel på dette finner man hos andre populære hytte og fritids kommuner som f.eks Sirdal. Her ligger nå størrelses ordenen på enheter bygd de siste 10 årene i området 120-140Kvm.

##### **Attraktive eiendommer**

Det er kjent sak at renovasjon og utvidelse av eksisterende bygninger er preget av stor usikkerhet og risiko for kostnadsoverskridelse. Denne økonomiske risikoen favoriserer nybygg framfor renovasjon fra et økonomisk perspektiv. Eldre hytter er ofte små og har sjelden den samme areal utnyttelsen som nye. Samtidig er eldre eiendommer gjerne større i tomteareal. En konkretisering av

spillerrommet man har for utvidelse av bebygd areal knyttet til tomtestørrelse på slike eldre eiendommer vil gjøre renovasjon og utvidelse mer attraktivt. Dette er fordi man da har mulighet til å få mer areal til lek og aktivitet i motsetning til ved et nybygg som bygges på mindre tomter. I et mulig renovasjons prosjekt vil også en slik konkretisering være en risiko reduserende faktor for å foreta en investering i et renovasjons prosjekt.

Figur 8: Fullførte fritidsboliger og areal pr. enhet, Sirdal kommune, 1983 - 2016



Kilde. SSB

## 2. Økte investeringer i bygg fornyelse og energi effektivitet

Mulighet for utvidelse av areal i eksisterende bygg kan brukes som et insentiv for fornyelse av eksisterende bebyggelse.

Gjenbruk og fornyelse av eksisterende bygg og bebyggelse er en særdeles effektiv måte å tilrettelegge for fritidsbebyggelse på en miljøvennlig på. Det krever et minimalt ekstra «forbruk» av nytt naturareal. Samtidig vil utvidelse av areal foregå rundt eksisterende bygg masse hvor det er naturlig å anta at the artsmangfoldet og biomassen allerede er påvirket av den initiale bebyggelsen. Dette reduserer fotavtrykket og inngrepet i naturen.

Bygg fornyelse og oppgradering av eksisterende bygg vil også medføre en oppgradering av energi effektiviteten av bygg massen som en følge av at renovasjon og tilbygg vil følge nye bygge standarder. Dette er mer bærekraftig og mindre ressurskrevende enn å bygge en ny blig.

### Eksempel av problemstillingen:

En hyttetomt på 800kvm som er bygget til maksimale 95KVM BYA vil ha en utnyttelses grad

$$\frac{95 \text{ KVM}}{800 \text{ KVM}} \times 100\% = 11,8 \%$$

En hyttetomt på 1500kvm som er bygget til maksimale 95KVM BYA vil ha en utnyttelses grad

$$\frac{95 \text{ KVM}}{1500 \text{ KVM}} \times 100\% = 6,3 \%$$