

## .kad

K Arkitektur & Design as  
Strandgata 96  
5528 Haugesund  
kontaktperson: Kirsti Sveindal/ kirsti@kad.as/ 47017830

k  
arkitektur  
design

Karmøy kommune  
Statsråd Vinjes gate 25  
4250 Kopervik  
[service@karmoy.kommune.no](mailto:service@karmoy.kommune.no)

kontaktperson: Ingvill Granodd  
mail: [igr@karmoy.kommune.no](mailto:igr@karmoy.kommune.no)

13.11.23

## SØKNAD OM DISPENSASJON

I forbindelse med rammesøknad for eiendom 133/21, Vestrehamnvegen 75 på Feøy, søkes det om dispensasjon. Bygget har vært så og si uendret siden 70-tallet og har behov for oppgradering. Rammesøknad gjelder fasadeendring, skifte av vinduer og og tak. Man ønsker å sette inn nytt vindu i nord, for å åpne opp mot utsikten, samt få mer lys inn i stue. Videre er det behov for å skifte vinduer i vest og øst. Disse vil bli erstattet med lik inndeling og størrelse som dagens vinduer, slik at fasadeuttrykket forblir uendret. Sørfasade har plastkledning; her blir det ingen endringer. Man ønsker videre å sette inn tre takvinduer mot vest, for å få mer lysinnslipp på loft. Dette gjøres forbindelse med etterisolering og skifte av takpanner. Til sist søkes det om oppføring av ny kai.

Det søket herved om dispensasjon fra følgende:

### Planbestemmelser 4019 - Detaljregulering for Feøy § 62

*«Til hver bolig- og hyttetomt med tilhørende småbåthavn kan det etableres 1 brygge innenfor viste byggelinjer i plankartet.»*

#### Fordelene er større enn ulempene ved dispensasjon:

- Området er regulert til småbåthavn, og en ny kai vil ikke virke fremmed i sine omgivelser, da naboeiendommer også har kai i forkant av bygg. For aktuelle eiendom går byggelinjen i vegglivet. Derfor vil en brygge langs veggen være utenfor byggelinjen i småbåthavnformålet. Kai vil ikke hemme båttrafikken i området, eller virke skjemmende i naturen, da vegglivet allerede går helt til sjølinjen. Å få en god kai som gir en skjermet båt plass er vesentlig, for å sikre opprettholdelse av lokalsamfunnet på Feøy, da man er avhengig av båt her ute.

### Planbestemmelser 4019 - Detaljregulering for Feøy § 74

*«Tiltak innenfor området må ikke komme i konflikt med kommunal vannledning.»*

#### Fordelene er større enn ulempene ved dispensasjon:

- Fundamentering av kai, vil hensyna vannledning som går foran huset. Utførende vil gå i dialog med VA-avdeling i kommunen for å sikre dette. Området er regulert til småbåthavn, og vil ikke virke fremmed i sine omgivelser, da naboeiendommer også har kai i forkant av bygg. Å få en god kai, som gir mer skjermet båtplass er vesentlig for å sikre opprettholdelse av lokalsamfunnet på Feøy, da man er avhengig av båt her ute.

### **Planbestemmelser 4019 - Detaljregulering for Feøy § 76**

*«Eksisterende bygninger og anlegg innenfor området skal bevares. Ved fornyelse eller reparasjon, herunder utskifting av vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Mindre endringer som er nødvendig for å tilpasse ny bruk av bygget kan tillates, så som mindre tilbygg, innsetting av nye vinduer og dører og evt. branntiltak. Ved søknad om bygningsmessige endringer stilles det krav til tiltaksklasse 3 når det gjelder estetikk; kf. Plan- og bygningslovens §31-1. Ethvert byggeteknisk tiltak er søknadspliktig og skal vurderes av kommuneantikvaren., føret. godkjenning skal det innhentes uttalelse fra fylkeskulturmyndighetene.»*

#### Fordelene er større enn ulempene ved dispensasjon:

- Bygget er ca 100 år gammelt, og hadde opprinnelig smårutete vinduer og teglsteinspanner. På 70-tallet ble det renoverert, og fikk innsatt større vinduer og eternit tak, som var tidstypisk for denne perioden. Bygget er så og si uendret siden denne renovasjonen, både utvendig og innvendig. Dagens eierne har bevisst valgt å bevare fremfor å renovere. 70-talls stilen representerer også en epoke det er verd å bevare, da den forteller sin del av historien og utviklingen av boligene på Feøy. Siden boligen er intakt både utvendig og innvendig, er den et autentisk eksempel for boligutviklingen på 70-tallet. Man ønsker derfor å beholde denne stilen, fremfor å tilbakeføre til byggets opprinnelige uttrykk.
- Det er mer bærekraftig å beholde dagens uttrykk, da mindre vinduer vil kreve at man må isolere og kle til mindre losholt. Det er vanskelig å lappe kledningen på en god måte når man setter inn mindre vinduer, og ville krevd at man måtte skifte kledning på hele bygget. Dette er unødvendig ressursbruk.
- Tak av eternit byttes ut med takplater i fibersement som vil ligge så nært opp til eternitt-utseende som mulig. Det er en stor fordel å fjerne eternit-platene og få erstattet disse med et mer miljøvennlig tak som også opprettholder dagens boligstandard.

### **Planbestemmelser 4019 - Detaljregulering for Feøy § 62**

*«Til hver bolig- og hyttetomt med tilhørende småbåthavn kan det etableres 1 brygge innenfor viste byggelinjer i plankartet.»*

#### Fordelene er større enn ulempene ved dispensasjon:

- For aktuelle eiendom går bygglinjen i vegglivet. Derfor vil en brygge langs veggen være utenfor byggelinjen i småbåthavnformålet. Området er regulert til småbåthavn, og vil ikke virke fremmed i sine omgivelser, da naboeiendommer også har kai i forkant av bygg. Å få en god kai, som gir mer skjermet båtplass er vesentlig for å sikre opprettholdelse av lokalsamfunnet på Feøy, da man er avhengig av båt her ute. Kai vil ikke hemme båttrafikken i området, eller virke som et skjemmende inngrep i naturen, da vegglivet allerede går helt til sjølinjen. Å kunne legge til med egen båt til en sikker og god kai er vesentlig for at eiendommen skal bli brukt, noe som er viktig for opprettholdelsen av lokalsamfunnet på Feøy.

### **PBL- §1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag**

*«I 100-meteres beltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.»*

*Andre tiltak etter §1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i var nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.*

*Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§11-9 nr 5 og 12-7 nr.2.*

*Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. §11-11 nr 4.*

*For områder langs vassdrag som har betydning for natur- kulturmiljø- og friluftsinnteresser, eller for vassdragets kapasitet, skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter §11-1 nr 5 vurdere å fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.»*

Fordelene er større enn ulempene ved dispensasjon:

- Fasadeendringene vil ikke utløse ytterligere privatisering av strandsonen, eller medføre større naturinngrep enn det som allerede er idag.
- Kaifront vil medføre nytt byggeinngrep i naturen, men vil ikke virke skjemmende, eller gjøre strandsonen mer privatisert, da vegglivet allerede ligger i sjøen.
- Å ha en oppgradert eiendom som holder dagens standard, samt ha en god kai, er essensielt for å holde liv i lokalsamfunnet på Feøy. Eierne av eiendommen har familie som er vokst opp på Feøy, og har sterke relasjoner til stedet. De bruker stedet ofte, noe som kommer hele lokalsamfunnet til gode.

Vennlig hilsen



---

KAD as  
KIRSTI SVEINDAL siv.ark MNAL