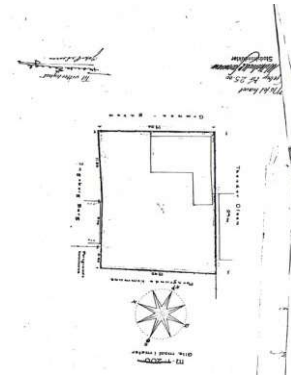


Analyse Grensegata 16 i Porsgrunn tilstand bygningsmasse

1. Innledning

Adresse	Grensegata 15 Porsgrunn
Gnr.Bnr.	Gnr. Bnr. 200/831 og 200/832
Bygningstype	Enebolig garasje uthus
Eier / tiltakshaver	Ole Sørлие
Beskrivelse av tiltak	Boligeiendommen med boligbygg, tilbygg, uthus og garasje skal oppgraderes. Prosjektet innebærer oppgradering av etablerte funksjoner og konstruksjoner i hht dagens krav.
Saksbehandling.	Denne analysen er en del av søknad om tillatelse til tiltak på eiendommen.

2. Eksisterende forhold



Bygningens
alder og
historikk

Eiendommen er en eldre boligeiendom. Hovedbygget er ikke sefrak-registrert, bygget etter 1850 og ligger langs Grensegata i Porsgrunn. Grensegata er en sentral boliggate med lav trehusbebyggelse i et strøk med boligeiendommer organisert i en enkel kvartalsstruktur.



Ali1 AS

3. Fysisk tilstand:

Bygge-
materialer



Hovedhuset har trolig tømret kjerne med innvendige plater eller paneler. Vegger kan være isolert fordi arealet er varmere om vinteren enn arealene i tilbyggene. Utvendig er veggen kledd med stående malt panel. Loftet er enkelt konstruert med knevegger og bæring i møne for enkelt bjelkelag.



Tilbyggene er trolig enkle isolerte reisverkskonstruksjoner. Både golvnivå og takhøyde er ikke tilpasset hovedbygget. Disse arealene er vesentlig kaldere om vinteren enn arealene i hovedbygget.



Garasje og uthus er uisolert reisverk. Takene er enkelt bjelkelag med dårlig fall og avrenning.

Bygningsmassen har ikke konstruksjoner som ivaretar mulige brannkrav mot naboer.

Ali1 AS

C:\1ARKIV\ALI1 AS_konsulentvirksomhet\0 PROSJEKTER\2025\202511_200_831\PROSJEKT\5-saksbehandling\byggesak\søknad\eksisterende bygg\analyse tilstand vern 20260222.docx

Bygg-
komponenter

Dørene ute har forskjellig utførelse.



Vinduer i boligareal har forskjellig utførelse. De fleste er eldre to lags vinduer. Vinduer i vegger nær nabogrenser ivaretar ikke brannkrav.

Dører inne har forskjellig utførelse.



Trapp ivaretar ikke krav. Ett trinn har høyere opptrinn enn øvrige trinn. Dette er en vesentlig mangel.

Kjøkken har blandet innredning – noe nytt og noe litt eldre.

Toaletter har blandet innredning.

Peisovn er av nyere dato.

Fundament

Hovedbygningen har ringmur med krypkjeller som opprinnelig. Løsningen ivaretar ikke dagens krav til fundamentering og isolering av konstruksjoner.

Tilbyggene har nivåforskjell mot hovedbygget. Utførelsen er uklar slik at videreføring i nye konstruksjoner trolig er vanskelig.

Utvendig bod og garasje har enkle konstruksjoner som ikke bør videreføres.

Ali1 AS

Fasade:	Mot naboer har byggene malte paneler og plater som ikke ivaretar brannkrav i og nær eiendomsgrenser. Mot gaterom har byggene malt panel som øvrige bygg langs gaterommet. Konstruksjoner mot gårdsrom / hage har malt panel eller plater. Overflater er slitt.
Tak:	Takene på hovedhuset er svart betongtakstein som ellers i gateløpet. Opprinnelig tak på hovedhus har vinkel på 31 grader og virker ok. Mot gårdsrommet er det bygget takløft med for liten takvinkel for tekking med takstein. Taket på tilbyggene er dårlig tilpasset hovedbygg. Mulige skjevheter kan tyde på svakheter ved konstruksjonen? Tak på garasje og utvendig bod har liten takvinkel.
Skader	Det virker som om det er svikt i golv på enkelte steder i hovedhuset. Dette gjelder både hovedetasje og loft. Årsaken kan være at konstruksjonen er endret og svekket over tid etter flere ombygginger?



Tak på garasje og utvendig bod er i dårlig stand.

4. Tekniske krav og regelverk:

Byggteknisk forskrift (TEK17):	Bygget er av eldre dato og ivaretar ikke TEK17. Aktuelle krav til energi miljø helse brannvern og universell utforming er ikke ivaretatt
energi	Byggene på eiendommen er utette og dårlig isolert. Tekniske løsninger ivaretar ikke dagens energikrav.
miljø	Det opprinnelige hovedbygget er en del av bygningsmiljøet i gata. Byggene ble reist på samme tid og fikk samme uttrykk. Etter dette har bygget fått tilbygg og påbygg som gir uklare løsninger og konflikter med naboer og innvendige funksjoner. Mot hovedgata er fasaden mye som opprinnelig. Mot gårdsrommet og hagen gir de forskjellige tilbyggene et sammensatt inntrykk. Dette forholdet preger bebyggelsen. Bygg lenger ned i gata er helt fornyet.

helse	Boligen ivaretar daglige krav til helse (hygiene mat mm). Den er imidlertid ikke tilpasset krav som oppstår ved svikt i helse. Størrelser, avstander og funksjoner er ikke tenkt for å ivareta dette.
brannvern	Eksisterende konstruksjoner mot naboer ivaretar ikke brannkrav. Dette er forhold som innebærer vesentlig endring av eksisterende bygningsmasse.
universell utforming	Bygningsmassen ivaretar ikke universell utforming. Størrelser, nivåer og funksjoner er gjennomført enkeltvis uten sammenheng over tid.

5.Funksjon og brukstekniske forhold:

Ventilasjon:	Eksisterende bygg har ikke mekanisk ventilasjon.
Varme-styring:	Bygget har ikke varmestyring. Peisovn er tilleggsvarme om vinteren. Det er installert varmepumpe.
Elektro	Alt el.anlegg er av eldre dato.
VVS:	Alt vvs er av eldre dato.
Tilstands-vurdering	Boligbygg Teknisk utførelse er enkel. Fundamenteringen er ringmur med kjeller og krypkjeller under hovedetasjen. Det merkes svikt i golvet på deler av arealet. Veggene er tømmer kledd med plater eller panel, trolig med noe isolasjon. Veggene ivaretar ikke tekniske krav til energi og brannskille mot naboer. Takkonstruksjonen er trolig etterisolert og bygget om med takløft for bedret bruk av arealene. Konstruksjonen er ikke sikret mot brann. Trappen opp til loftet er farlig. Det merkes svikt i golv på deler av arealet. Tilbygg Teknisk utførelse og ivaretar ikke tekniske krav. Fundamenteringen er enkel og nivåene stemmer ikke overens nivåene ellers i boligen. Veggene er dårlig isolert og ivaretar ikke brannkrav. Taket er dårlig isolert og ivaretar ikke brannkrav. Uthus er en svært enkel uisolert trekonstruksjon. Enkel fundamentering. Garasjen er trang med enkelt reisverk kledd med plater. Enkel fundamentering.
Bruk og funksjon	Boligen ivaretar en familieenhet. Planløsningen er tilpasset endringer av bruk over tid. Romforløp er blitt tilfeldig. Det er to innganger og farlig trapp til loft med soverom uten toalett. Stuen ligger mellom kjøkken og spisestue. Vaskerom er innenfor spisestuen.



Det er to tilbygg til hovedhuset. Organiseringen av bygningsmassen er uklar. Golvnivået i tilbyggene stemmer ikke med hovednivå. Tilbyggene er kalde og mangler isolasjon?

Uthus

Enkle konstruksjoner som fungerer som lager/bod. Veggene er utette.

Garasje

Enkel platekledd konstruksjon. Arealet er for trangt til oppstilling av bil.

3. Regulering

Plan	Eiendommen er uregulert
Kom.plan	Eiendommen er regulert til boligområde innenfor hensynsone for vern. Dette gir verneklasse D.
Gjennomføring bygging.	Arbeider blir planlagt gjennomført i hht pbl. Eksisterende bygningsmasse rives. Ny bygningsmasse skal ivareta dagens krav.

6. Vurdering vern

SEFRAK?	ikke
Om vern.	Boligbygget har verneklasse D i kommuneplanens arealdel. Dette gir at utvikling av bygningsmassen bør ivareta kvartalenes og gateløpets utforming og funksjoner. Takvinkel og fasade langs gate er tilpasset dette forholdet. Øvrige deler av eiendommene innen planområdet har ikke vernekrav.
Tap av kulturhistorisk verdi?	Det er ikke påvist spesielle krav ut over det som er nevnt i kommuneplanens arealdel. Det er ikke påvist forhold med kulturhistorisk verdi.

Ali1 AS

C:\1ARKIV\ALI1 AS_konsulentvirksomhet\0 PROSJEKTER\2025\202511_200_831\PROSJEKT\5-saksbehandling\byggesak\søknad\eksisterende bygg\analyse tilstand vern 20260222.docx

7. Vurdering alternativer

Kan

oppgraderes?

Det er utarbeidet forslag til renovering og fornying av konstruksjoner. Dette var utgangspunkt for prosjektet. Man ønsket å oppgradere eksisterende bygningsmasse. Det ble utarbeidet forslag til rehabilitering. Prosessen avdekket at den gamle byggene på eiendommen hadde store mangler i forhold til gitte krav. (se vedlegg 2)

Mangler ved konstruksjon mot naboeiendommene er vesentlige. Dette er vanskelig å ivareta uten omfattende ombygging av eksisterende konstruksjoner. Det gjelder både tekniske egenskaper (bæreevne, brannmotstand), utforming av brannskjerming mot nabo og organisering av innvendig funksjoner (rømningsveier, trappeutforming mm).

8. Naboforhold og estetikk

Hvordan påvirker rivning og evt. nybygg nabobygg og nærområde?

Forslag til nybygg vil etablere et forhold til gaterommet mye likt øvrig bebyggelse. Bygget får en boligfunksjoner mot gata. Deler av fasaden er i gatelivet får vinduer noenlunde slik bygget har i dag. Deler av fasaden er trukket noe tilbake og gir plass for adkomst til husets underetasje. . Mot naboeiendommer etableres avstander som ivaretar brannkrav. Konstruksjoner ivaretar brannkrav i avstand mindre enn 4 m- Mellomrommet mellom eiendommen forbedrer adkomst til bakenforliggende hageareal.

Helhetlig bybilde

De nye byggene ivaretar eksisterende helhetsbilde i kvartalet.

Estetiske hensyn jf. PBL § 29-2

Nye konstruksjoner er enklere å håndtere i forhold til å ivareta etablert visuell virkning mot nabo og gaterom.



Ali1 AS

9. Konklusjon og anbefalinger:

Det er gjennomført oppmåling og analyse av eksisterende bygningsmasse på den aktuelle eiendommen. Plangrunnlaget for området gir et vern med føring for tilpasning til eksisterende bymiljø. Det er utarbeidet skisse til rehabilitering som har avdekket at det er vanskelig å gjennomføre rehabilitering uten at store deler av eksisterende bygningsmasse må endres og oppgraderes. Dette vil trolig innebære store kostnader og løsninger som ikke er fullgode i forhold til dagens krav.



Det anbefales derfor at bygningsmassen på tomten rives og erstattes med nye konstruksjoner. Vi har utarbeidet et forslag som i prinsippet ivaretar miljøkravene i plangrunnlaget og kravene i lovverket. Prosjektet vil bli varslet og presentert for tilgrensende naboieendommer. Eventuelle merknader fra naboer vil bli forsøkt innarbeidet i prosjektet.

Porsgrunn 20260222
Ali1 AS

Ali1 AS