

Drøfting

Vedr forespørsel om tilleggsopplysning - Gbr. 200/831, Grensegata 16

Det vises til forespørsel fra Porsgrunn kommune datert 23.3.2026.

I forespørselen framkommer fire punkter som her er markert i kursiv. Punktene drøftes i dette oppsettet.

Boligen ligger i bevaringskulturområde. Valgt stil for ny bolig er moderne stil og høyden økes med ca 1,8m. Derfor ønskes det redegjørelse etter punkt 344 i kommuneplanens arealdel

Det er lagt ved billedserie av eksisterende situasjon og gateløp. (Se ill. 2, 3, 4). Bebyggelsen langs Grensegata er utviklet over tid. Bebyggelsen er svært variert med et mangfold av løsninger. Hovedprinsipp er hovedetasje med kjeller og takvolum med bruksareal. Vi tror fargevalget for bebyggelsen også har endret seg over tid. Forslaget kan derfor tilpasses dersom det er et ønske.

Området er vernet i verneklasse D og riksantikvarens NB liste.

Opprinnelig ønsket byggherren å oppdatere eksisterende bygg. Etter oppmåling og utarbeidelse av skisseforslag ble det konkludert med at bygget er i dårlig teknisk stand. Tomta er trang og brannforhold er ikke ivaretatt. De gamle konstruksjonene er bygget om flere ganger med svakheter i dekker vegger. En ren rehabilitering ville ikke ivareta dagens brannkrav, og tekniske krav. (Se egen analyse i søknaden).

Det ble deretter utarbeidet et forslag til bygg med hovedplan på bakkeplan og garasje i gårdsrommet. Forslaget ble nabovarslet med merknader fra de nærmeste naboene.

Prosjektet ble så endret i tråd med nabomerknader. Forslaget som nå foreligger har hovedetasje og halvt nedgravet kjelleretasje. Bygget rommer en bolig. Det er tilrettelagt for at deler av kjelleren kan leies ut.

Opprinnelig organisering på tomta er ikke endret. Byggets hovedvolum med hovedfunksjoner er lagt langs Grensegata. Deler av fasaden er i gatelivet.

Prosjektet ivaretar gateforløpets høyder og dimensjoner i gatelivet. Vegg i liv med gateløpet har mindre åpninger men er store nok til å ivareta rømning. Dette gir at vindusflaten ikke deles inn av sprosser.

Vegg som er tilbaketrukket fra gaterommet har større åpninger og skjerming med rekkverk mot gaten. Dette er et motiv vi finner flere steder i omkringliggende bebyggelse. (Se foto ill.4)

Mot gårdsrommet er innvendige arealer åpnet mot tomtas uterom.

Kjøreadkomst til eiendommen er der adkomsten er i dag. Fasadelivet er trukket noe tilbake fra veibanen for bedre å ivareta siktforhold langs gateløpet.

Inn i bakgården er det 2 biloppstillingsplasser med tilhørende snuareal for bil. Resten av arealet på tomte er opparbeidet hage med basseng.

Husets hovedinngang er opp en utvendig trapp fra parkeringsarealet.

Selve inngangsarealet rommer innvendig trappeadkomst til kjeller og kryploft. Trappen har repos på terrengnivå med dør ut mot Grensegata 14. Reposet kan bygges om til løfteplattform ved behov for tilrettelegging med tanke på rullestol i framtiden

Tilbaketrekkingen av fasaden mot grensegata gir plass for nedgang til kjellerinngang. Mot gaten er det glassrekkverk langs inngangen til kjeller som skjærer mot innsyn til kjelleren.

I hovedetasjen er det balkong som ivaretar overdekking av kjeller og et ønske om kontakt med byrommet.

Det bes p, redegjørelse for krav til tilgjengelig etter Tek17.

Krav om tilgjengelighet i Tek 17 gjelder bebyggelse med hovedfunksjoner på bakkeplan. Det er ikke direkte krav til tilgjengelighet der boligens funksjoner er fordelt på halvplan over og under inngangsplanet.

Det er likevel lagt opp til at hovedplanet ivaretar krav til tilgjengelighet med snusirkel for rullestol på bad soverom stue og kjøkken.

Inngangen mot Grensegata 14 er planfri med framtidig mulighet for å bygge løfteplattform / repos mellom inngangsrepos og hovedplan.
(Se ill. B)

Eksisterende bolig er ca 5,5m gltr if bt vikuf vkue a\ca 7,3 meter.

Eksisterende bygg på eiendommen er lavere enn andre bygg i området. Vi har målt eksisterende høyder på nabobyggene.

Grensegata 14 har mønehøyde 7,25m og gesims 4,5m.
Grensegata 18 har mønehøyde 6,1m og gesims 3,5m.

Vårt forslag har mønehøyde 7,3m og gesims 4,5m som er tilnærmet likt mål for Grensegata 14. Mot Grensegata 16 er mønehøyden 6.8m som gir en naturlig avtrapping mot denne eiendommen.

Bygget framstår med takhøyde tilpasset omkringliggende bebyggelse. (Se ill. 1)

Situasjonsplanen viser ikke relevante krav til parkering og uteoppholdsareal.

Det er utarbeidet skisse som viser opparbeidelse av uterom for oppstilling og snuplass for to biler. (Se ill. A)

Uteområdet mot syd er på 182 m². Deler av dette er svømmebasseng som sikres med dekkekonstruksjon som tillater aktivitet når bassenget ikke er i bruk.

Øvrig merknad

Det oppgis at kommunens saksbehandling er 12 uker. Den opprinnelige søknaden ivaretar de alle relevante krav slik det er beskrevet i saksbehandlingsforskriften.

Vi ber derfor at kommunen behandler tilleggsopplysningen innenfor opprinnelige rammer med tanke på saksbehandlingstida og gebyrer.

Porsgrunn

Ole Sørli