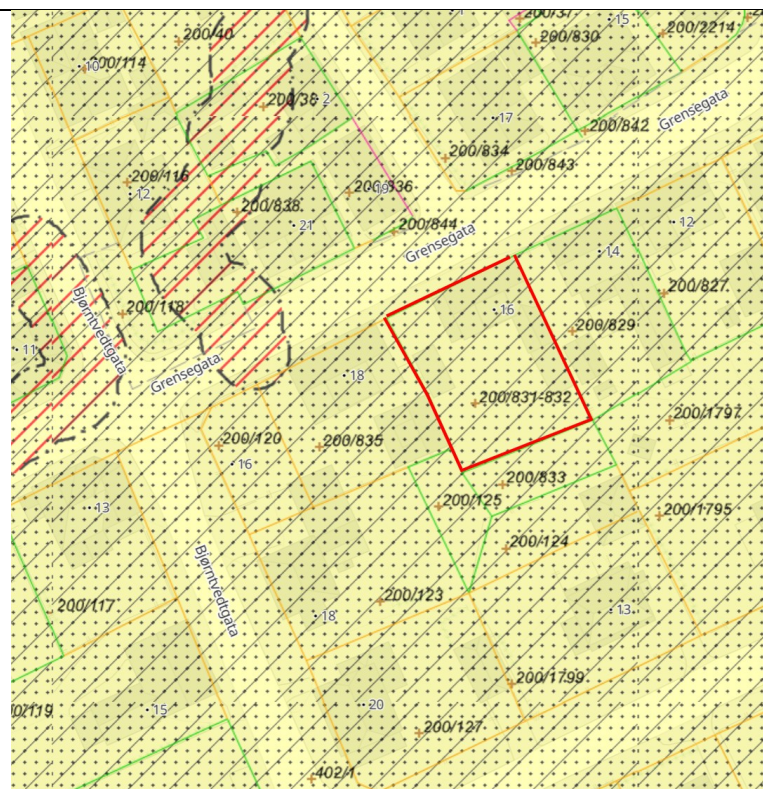


Det er hentet info via ai.
Opplysninger kan være feil.



Kommuneplan

Kommuneplan

Planidentifikasjon

1406

Plantype

Kommuneplanens arealdel

Planstatus

Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato

13.06.2019

Plannavn

Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Vis i kart

LINK

Planregister

LINK

Arealformål

Arealbruk

Boligbebyggelse

Arealbrukstatus

Nåværende

Planidentifikasjon

1406

Vis i kart

Planregister

Bestemmelsesomr.

Bestemmelsesomr.

Angittensynsone

Hensynssone

Bevering kulturmiljø

Hensynsonenavn

H570

Planidentifikasjon

1406

Vis i kart

Planregister

Fortetting i samfunnsdel av kommuneplanen 2.5.3.2 Samlede virkninger av planforslaget etter utredningstem- Planen legger opp til transformasjon av flere byggeområder. Dette tilrettelegger for mer hensiktsmessig arealbruk i tråd med prinsipper om fortetting.	
Kommuneplanens bestemmelser 1.6.1.8 Parkering 2.1.1.3 Uterom for bolig 2.1.2.1 Tetthet ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak Ved soknad om tiltak i områder som ikke er detaljregulert kan tilpasning til eksisterende bebyggelse i nromradet veie tyngre enn tetthetskrav i tabell 2.1.2.1. 2.1.2.2 Bokvalitet Ved innsending av reguleringsplanforslag skal det redegjøres for hvordan planforslaget handterer temaer som er relevant for bokvaliteten for bade ny bebyggelse, og for naboer til planområdet. Sol- og skyggeforhold og innsyn er to temaer som det skal redegjøres for. Det tillates ikke ensidig belyste ostvendte eller nordvendte boliger. 1.3.2.3 Tiltak på bygninger som er listeført i kulturminneplanen Tiltak pa bygninger som er listefort i kulturminneplanen (A, B og C) skal avklares med kommunen for de gjennomfores. Det skal vurderes om opprinnelige bygningsdeler kan repareres eller restaureres i stedet for a skiftes ut. Ved soknadsbehandling av nybygg, pabygg og tilbygg pa bygninger som er listefort i kulturminneplanen skal det sammen med soknad leveres en estetisk redegjorelse for tiltaket.	Kommueplanens arealdel innenfor bybåndet gir følgende bestemmelser- Msx 4 enheter på en eiendom oppstillingsplass 2 biler med snuareal inne på tomte 125 m2 areal lek opphold Vernet objekt klasse d Ved planforslag skal man ivareta eksisterende naturgittte forhold i tillegg til tekniske krav. Her er det en uklarhet – regler omfatter a b c vern – ikke d

Det skal redegjøres for:

- Plassering og høyde av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller
- Tiltakets arkitektoniske utforming; Volum, takform og fasadeuttrykk
- Viktige bygningselementer; Fasadekledning, hjørneløsninger, vindusbelistning, gesimskasser m.m.
- Ved søknad om riving skal det innsendes en fagmessig tilstandsanalyse utført av en uavhengig fagperson med kunnskap om verneverdige bygninger. Tilsvarende kan kreves ved fjerning av opprinnelige bygningsdeler. Tilstandsanalysen skal tydelig vise omfanget av skadene ved tekst og bilder. Det skal også redegjøres for hvilke tiltak som må gjøres for å sette bygningen i stand.

Lovhenvvisning: pbl §

1.3.2.4 Bevaring av kulturmiljø i NB!-områder

I NB!-områdene som er registrert i Riksantikvarens nasjonale database skal kulturmiljøene behandles som en helhet hvor nye tiltak skal innordnes seg eksisterende bebyggelse. Nye tiltak skal viderefore områdenes sarpreg. Alle søknader om tiltak i NB!-områdene skal sendes det regionale kulturminnevernet for uttalelse for vedtak kan fattes.

Her oppstår en konflikt da NB lista ikke eksisterer. Den er innarbeidet i plangrunnlaget i kommunen. Opprinnelig NB liste omfattet vernet objekt i klasse d – denne liste omfatter a b c.



Skolegata 17 mot grensegata
Hjørnebygg i kvartal med prosjekt
Hovedfasade langs grensegata
med inntrukket del.
Hovedetg med to fags
sidehengslet vinduer
Kjeller
Loft med takark for lys i loftsareal
Diverse vinduer
Verneklasse d



Grensegata 12
Bygg langs gate
Hovedetg
3 fags vinduer uten inndeling med
topp sving hengsling.
Kjeller med vindu – h ca 600mm
Loft med takvindu for lys i
loftsareal
Verneklasse d



Grensegata 14
Bygg langs gate
Hovedetg
Kryssopost vinduer uten
inndeling med sidehengsling.
Kjeller med vindu – h ca 600mm
Loft med takvindu for lys i
loftsareal
Verneklasse d



Mellomrom mellom grensegata 14 og 16
Grensen ligger tilnærmet i vegglivet i nr.16. Avstander og åpninger i vegger ivaretar ikke brannkrav. Utkjøring ivaretar ikke krav til sikt mm.



Grensegata 16
Bygg langs gate
Hovedetg
3 fag vinduer med sprosseinnndeling og sidehengsling.
Kjeller med vindu – h ca 250mm
Takhøyden i kjeller er ca 1400mm.
Loft med takløft mot bakhage for lys og bruk av loftsareal
Verneklasse d



Mellomrom mellom grensegata 16 og 18
Grensen ligger tilnærmet i vegglivet mellom garasjene.
Avstander og åpninger i vegger ivaretar ikke brannkrav. Utkjøring ivaretar ikke krav til sikt mm.



Grensegata 18
Bygg langs gate
Hovedetg
2 fag vinduer med
sprosseinndeling og
sidehengsling.
Kjeller med vindu – h ca 250mm
Loft med vindu i gavlvegg for lys
og bruk av loftsareal
Verneklasse d



Grensegata 18 – eiendommen
har hage i krysset mellom
grensegata og Bjørntvedtgata.



hage i krysset mellom grensegata
og bjørntvedtgata.
Hjørnet defineres ved at
grensegata 18 og bjørntvedtgata
18 er trukket tilbake.
Bjørntvedtgata 18 har kjeller, 2
fulle etasjer og loft.
Vinduene er uten inndeling med
topp sving hengsling.

	Grensegata 18 Bygg langs gate Hovedetg 2 fag vinduer med sprosseinndeling og sidehengsling. Kjeller med vindu – h ca 250mm Loft med vindu i gavlvegg for lys og bruk av loftsareal Verneklasse d
	Grensegata 20a Bygg langs gate 2 hovedetasjer. Vinduer uten inndeling med toppturn hengsling . Kjeller med vindu – glassbyggestein h ca 600mm. Loft med vindu i gavlvegg for lys og bruk av loftsareal Verneklasse d
	Aalsgate 22 Bygg i kryss mellom skolegata og grensegata. Hovedetg med garasje overdekket inngang og utvendige arealer. Tilbaketrukket del fra Grensegata. Krysspostvariant vinduer med sidehengsling. Kjeller Loft med vindu i gavlvegg for lys og bruk av loftsareal Verneklasse b eller c



Det siste formelle vedtaket for **Aalsgata 22** ble fattet høsten 2025 etter en omfattende tilsynssak.

Siste vedtak og sakens kjerne
Kommunen fattet vedtak om **avslag på etterhåndsgodkjenning** og pålegg om **retting/tilbakeføring**.

- **Hva saken gjaldt:** Søknad om å godkjenne flere tiltak som allerede var utført, inkludert et større glasstak over et bygg i hagen og en balkong i 2. etasje.
- **Behandlingen:** Saken ble behandlet som en ulovlighetsoppfølging etter at naboer og kommunen reagerte på at de fysiske endringene ikke harmonerte med bygningens historiske karakter.
- **Utfallet:** Kommunen konkluderte med at tiltakene var i strid med plan- og bygningsloven og lokale vernebestemmelser.



Bjørntvedtgata 11
Bygg langs gate
2 hovedetasjer.
Krysspostvinduer sidehengslet.
Noen vinduer med buet topp.
Kjeller med vindu, lysgrav? I
fortau.
Verneklasse d



Bjørntvedtgata 12

2 hovedetasjer

Terrasse med murt søylerekke og glassrekkverk i 2.etg mot grensegata.

Vindu og karnapp med og uten sprosser.

Bygget har balkong terrasse ut mot grensegata.

Den siste byggesaken for **Bjørntvedtgata 12** i Porsgrunn som ligger i offentlige registre, gjelder en søknad om **rammetillatelse** som ble behandlet og godkjent tidlig i **2024**.

Saken omfattet i hovedsak:

- **Bruksendring:**
Ombygging av deler av eksisterende bygningsmasse fra næringsformål til kombinert bolig og kontor.
- **Fasadeendringer:**
Utskifting av vinduer og dører for å møte krav til dagslys og isolasjon i boenhetene.
- **Utomhusplan:** Justering av parkeringsareal og etablering av skjermet uteoppholdsplass for beboerne.



Grensegata 21
Bygg langs gate
Hovedetg
2 fag vinduer med
sprosseinndeling og
sidehengsling.
Kjeller?
Loft med vindu i takløft mot gate
for lys og bruk av loftsareal
Verneklasse d



Grensegata 19
Bygg med gavlvegg mot
Grensegata.
2 og 3 fag krysspostvinduer med
sidehengsling.
Kjeller?
Loft med vindu i gavl og takark
mot baumannsgate for lys og bruk
av loftsareal
Verneklasse d



Grensegata 19 gavlfasade mot
grensegata 16. diverse vinduer
mot gaten.
Brann 2 etg?

	Grensegata 19 – hage og gjerde mot gate
	Grensegata 17 Bygg med gavlvegg mot Grensegata. 2 fag vinduer med sidehengsling. Kjeller? Loft med vindu i gavl og takark mot nabo for lys og bruk av loftsareal Verneklasse c Rømning loft?
	Grensegata 15 Bygg med langvegg mot Grensegata. Hovedetasje med 2 fag vinduer sidehengslet. Kjeller? Loft med vindu i mansardark og toppturn hengslin for lys og bruk av loftsareal Verneklasse c

		Grensegata 15 Hage mot gata med nedgang til kjeller.
		Skolegata 15. Hjørne eiendom med hage mot Grensegata
		Grensegata gaterom. Bymiljø med mangfold av former og som er utviklet over tid. Byggningsrekken mot syd (venstre) har høy grunnmur med kjeller og bruksrom. Grensegata 12,14, 16 og 18 danner enkel husrekke mot gata. Mellomrommene mellom husene er tilpasset aktuell bruk. Byggningsrekken mot nord har forhage og kjeller. Byggene har varierte takformer langs gaten.



Tur i samme kvartal



Takvinduer vinduer med og uten
sprosser- brannstige



Skolegata 19
Bygg jærhustak.
Hovedetasje med h-vindu
toppturn med småruter.
Kjeller med lave vinduer.
Loft med vindu i gavl og takflate
for lys og bruk av loftsareal



Løvenskjoldsgate 9
Stående mørk panel -vinduer
med moderne inndeling
Kjeller med bruksareal.

For **Løvenskjoldsgate 9** i
Porsgrunn ble den siste store
byggesaken godkjent i
november 2024.

Denne saken omfattet i
hovedsak:

- **Oppføring av tilbygg:**
Utvidelse av eksisterende
byggningsmasse for å øke
bruksarealet.
- **Bruksendring:**
Omdisponering av
enkelte rom fra lager/bod
til oppholdsrom for
boligformål.
- **Fasadeendring:**
Etablering av nye
vindusflater og
døråpninger for å sikre
tilstrekkelig dagslys i de
nye oppholdsrommene.



Løvenskjoldsgate 13
Jugendhus med masardtak / bratt
kinavipp.
Kjeller med bruksareal og større
åpninger.
Mrk nye? vinduer i jugendpreget
stil.
Det er bygget rerrasse balkong
langs fasade.



Bjørntvedtgata 18
To etasjer samt tak og kjeller.
Hovedetasjer med hvinduer topp
turn,
tak valmet uten utspring
kjellervinduer til krypkjeller
Garasje med flatt tak og
varierende portutførelse.

Ned aalsgate



Tomt med ny bebyggelse.
Opprinnelig bygg var hospital
som var vernet i kLC?
Her er det byggt

Ned bjørntvedtgata



Bjørntvedtgate 6
Store vinduer kjeller med vinduer
med lysgrav i fortau

Ned Baumannsgate



Baumannsgate 1

Vern d

Verneklasse og regulering

- **Verneklasse D:**
Eiendommen er kategorisert som verneklasse D (laveste kategori). Dette betyr at bygget har lokal verdi og bør søkes bevart, men det er ikke underlagt de strengeste antikvariske kravene som klasse A eller B.
- **Sentrumsområde:**
Gaten ligger i "Sentrum sør", men faller **utenfor** de spesifikke sonene for "Hensynssone bevaring" (som f.eks. deler av Storgata eller Østsiden).
- **Frihet:** Dette gir eier betydelig større frihet til modernisering og endring enn byggene med høyere verneklasse.

Siste godkjente byggesak (Korrigert)

Siste relevante sak for Baumanns gate 1 ble godkjent i **september 2023**.

Denne omfattet:

- **Innvendig ombygging:**
Oppgradering av tekniske anlegg og modernisering av leiligheter.
- **Mindre fasadeendring:**
Utskifting av enkelte vinduer og utbedring av inngangsparti. Siden bygget er klasse D, var det ikke krav om antikvarisk godkjenning

	fra fylket, kun ordinær byggesaksbehandling hos kommunen.
	Baumannsgate 3 Det er bygget terrasse mot gaterom. Vern d For Baumanns gate 3 i Porsgrunn ble den siste store byggesaken godkjent i april 2024. Dette vedtaket omfattet i hovedsak: • Oppføring av tilbygg: Søknad om et mindre tilbygg til eksisterende bolig for å utvide inngangsparti og garderobeløsning. • Fasadeendring: Utskifting av eldre vinduer til en stil mer i tråd med bygningsmassens opprinnelige uttrykk, samt fjerning av en eldre boddør. • Dispensasjon: Saken innebar en mindre dispensasjon fra gjeldende byggegrenser for å tillate plasseringen av tilbygget mot nabogrense.
	Områdeinformasjon Baumanns gate ligger i et område med betydelig

	verneverdi, noe som påvirker byggesaker på denne adressen: • Verneverdig bebyggelse: Eiendommen er registrert som del av et kulturhistorisk miljø. Dette medfører at Porsgrunn kommune og fylkeskommunen ofte stiller krav til materialbruk og detaljer i fasaden. • Gjeldende plan: Området styres av "Reguleringsplan for Porsgrunn sentrum", som legger føringer for bevaring av den tradisjonelle trehusbebyggelsen. • Saksbehandling: For saker som krever dispensasjon eller uttalelse fra kulturminnemyndigheter, er saksbehandlingstiden normalt 12 uker.
	Baumannsgate 4 Vern d For Baumanns gate 4 i Porsgrunn ble den siste byggesaken godkjent i mai 2024. Denne saken omfattet: • Oppføring av støttemur: Godkjenning for etablering av en mur mot nabogrense og vei for å utjevne høydeforskjeller på tomten. • Terrengendring: Masseutskifting og planering av hageareal i forbindelse med muren. • Fasadeendring: Mindre justeringer på eksisterende bolig,

	inkludert utskifting av enkelte vinduer.
	Område og begrensninger Eiendommen ligger i et etablert boligområde i sentrum sør: • Verneklasse D: Som du påpekte for naboeiendommen, ligger også dette bygget i en kategori med lav formell verneverdi, som gir større frihet til moderne tilpasninger. • Infrastruktur: Ved graving og terrengendringer i dette området må det tas hensyn til eldre ledningsnett for vann og avløp som ligger i grunnen. • Byggegrenser: Siden tomten er relativt smal, krever tiltak nær vei ofte dispensasjon eller særskilt godkjenning fra vegmyndighetene i kommunen.
Ned skolegata	
	Skolegata 4 Vern d Skolegata 4 har per nå ikke lignende godkjente prosjekter.

Ned Skolegata



Skolegata 9



Skolegata 7
Vern d

Opp skolegata



Skolegata 12a og 14 a
Vern c

Skolegata 12A og 14A

Dette området ble utviklet for noen år siden og passer beskrivelsen av nye leiligheter nær skolen [4].

- **Omfang:** Oppføring av to tomannsboliger (totalt fire leiligheter) [4].
- **Godkjenning/Salg:** Disse ble ferdigstilt og solgt rundt **2018–2020** [4].



Skolegata 18
Diverse løsninger tak vegg

Dette prosjektet er en del av en større satsing på boligutvikling i sentrumsnære områder og omfattet i hovedsak:

- **Oppføring av flermannsbolig:** Godkjenning for et moderne leilighetsbygg med totalt fire boenheter fordelt på to etasjer.
- **Riving av eksisterende bebyggelse:** Tillatelse til å fjerne en eldre, utdatert garasje/uthus på tomten for å gi plass til nybygget.
- **Utomhusplan:** Etablering av felles grøntarealer, sykkelparkering og universelt utformede adkomstveier i tråd med den nye [Boligstrategien for 2024–2036](#).



Skolegata 18
Diverse løsninger tak vegg

Skolegata 18 (Prosjektet du sannsynligvis tenker på)

Dette er prosjektet som har vært mest i fokus med omfattende ombygging og klagesaker [2, 3].

- **Sist godkjent:** En endret rammetillatelse ble politisk behandlet og godkjent i **september 2025** [2].
- **Omfang:** Riving av en fløy på eksisterende hus, oppføring av en ny frittliggende enebolig og to tilbygg med hver sin boligenhet [1].

	• Status: Prosjektet har møtt naboprotester og vært gjennom flere runder i Utvalg for miljø og byutvikling [2].

Uklare forhold i hht tek17 og vern

Brann

Utkjøring

kjeller – brukbar -ivaretar krav til høyde sor brukbare rom

funksjoner ut smot gata i byen

balkong

intrukket fasade

høyder