

# PRINSEGATA 12B BORETTSLAG

Larvik kommune  
Postboks 2020  
3255 Larvik

*Sendes til postmottak  
og saksbehandler pr epost  
(kopi PU ved Manvik)*

*Larvik, 30. mai 2024*

## **INNGLOSSING AV BALKONGER – PRINSEGATA 12B BORETTSLAG – GBNR 3020/2001. ANMODNING OM «MINDRE ENDRING» I REGULERINGSPLANEN FOR GRANDKVARTALET**

### **1. Innledning**

Undertegnede er styreleder i Prinsegata 12B borettslag.

Det vises til søknad med vedlegg av 06.11.2023, og avslag på dispensasjon for innglassing av balkonger av 17.11.2023, påklaget den 08.12.2023, samt klage av 08.02.2024, som seinere er trukket hva gjelder klagen på dispensasjonsavslaget.

En antok fra styrets side at «mindre endring» (gml begrepsbruk) i reguleringsplanen, ref klagen pkt 3 kunne behandles, men det legges til grunn at en slik anmodning må gjøres i egen (ny) ekspedisjon.

Anmodningen om en (mindre) endring i reguleringsplanen gjøres med herværende skriv.

### **2. Sakens faktum**

Det er naturlig å vise til sakens faktum beskrevet i vår klage av 08.02.2024 i sin helhet, idet dette viser at intensjonen med å ikke tillate innglassing ikke har vært gjenstand for en konkret vurdering fra politisk hold (altså ikke en omfattende demokratisk prosess som anført i avslaget av 17.11.2023).

Tvert imot dukket punktet om å ikke tillate innglassing opp på oppløpssiden i behandlingen av planen, i et møte mellom planavdelingen og Dark arkitekter. Forslaget kom etter det en erfarer fra kommunalt hold.

Det vises her til klagen av 08.02.2024 pkt 1 og 2. Saksbehandlingen kommenteres derfor ikke på nytt i herværende anmodning, men klagen vedlegges som et bakteppe for anmodningen om

### **3. Begrunnelse for anmodningen**

Det bes altså om å behandle spørsmålet om å tillate innglassing som en «mindre endring» (gml begrep) i reguleringsplanen § 13.7, jf plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd.

# PRINSEGATA 12B BORETTSLAG

## 3.1 Forhold som begrunner et behov for innglassing av balkonger

- **Klimatiske forhold - vindforhold.** Disse er også nevnt i planbeskrivelsen fra Dark 17.10.2016, jf bilag 1, pkt 2.7 - side 7.

Det er så mye vind forbi bygg 12B («tårnet») at terrasser mot syd/sydpøst/sydpvest store deler av året ikke kan benyttes. Dette blir verre jo høyere i bygget man bor, naturlig nok. Det er lite eller ingen skjerming fra andre bygg, og øvrige bygg fører i tillegg til vindtunneler/kastevind.

Klimaendringene fører også til «mer vær», herunder også oftere kraftig vind og nedbør.

- **Støy.** Det er i planforslaget for Grandkvartalet, pkt 2.8 (side 10) og 3.15, side 13, spesifikt tatt opp støyproblematikk for beboerne. Dette er mer underordnet, men enkelte ønsker også noe mer skjerming for støy.
- **Likebehandling.** Det finnes ingen gode argumenter for hvorfor andre store nye byggeprosjekter, så som Sanden, Marius brygge mfl, med langt mindre vind- og støyutfordringer tillates innglassing i sine reguleringsplaner, og ikke Grandkvartalet.
- **Estetikk** er således åpenbart heller ikke en hindring for innglassing.

Tillatelse til innglassing bes derfor behandlet som en endring i reguleringsplanen for Grandkvartalet.

Alt som er sagt ovenfor og i klagen er etter borettslagets syn relevante momenter/begrunnelse nok for å endre planen § 13.7.

Saken bes eventuelt fremlagt for Planutvalget.

Konkret foreslås det at § 13-7 siste punktum i reguleringsbestemmelsene vedtatt 14.12.2016 endres til dette: (ordlyd kan selvsagt justeres av administrasjonen eller de folkevalgte):

*«Innglassing av balkonger tillates. Brannkrav og rømningsveier skal ivaretas ved prosjekteringen».*

**Er dette en planendring som ikke betraktes «...som i vesentlig grad omstridt eller konfliktfylt» (tidligere betegnet som «mindre endring»)?**

De nærmere kriterier for hva som skal forstås med «mindre endringer» er omtalt i Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) side 238: «Med mindre endringer menes endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser...»

Ved endringslov 28. april 2017 nr. 20 ble muligheten til å vedta endringer av reguleringsplaner etter en forenklet prosess **utvidet**. Utgangspunktet for vurderingen om planendringen er av en slik art at den kan gjennomføres etter § 12-14 annet ledd er om endringen «**må betraktes som i vesentlig grad omstridt eller konfliktfylt**», jf. Prop. 149 L (2015-2016) s. 46.

## PRINSEGATA 12B BORETTSLAG

Det tidligere vilkåret «mindre endringer» er altså ikke lenger aktuelt. I Prop. 149 L (2015-2016) på s. 7 skriver departementet at formålet med lovendringen er å redusere omfanget av ressurskrevende dispensasjonsbehandling til fordel for en mer forutsigbar, langsiktig arealavklaring gjennom plan.

- Det er åpenbart slik at en endring som tillater innglassing av balkongene i Grandkvartalet, i tråd med de fleste sammenlignbare nybygg i Larvik, ikke i *vesentlig grad vil være omstridt eller konfliktfylt*.

Det vises til at innglassing av balkonger ikke har vært tema på noe tidspunkt ved prosessen rundt godkjenningen av Grandkvartalet, ikke fra naboers eller høringsinstansers side, ikke fra utbygger eller arkitekt, og ikke fra de folkevalgte.

Det er heller ikke spor av begrunnelse for at dette har vært et viktig punkt («omstridt eller konfliktfylt») for administrasjonen (planavdelingen).

### **Oppsummert – hva kreves:**

Det bes om om at § 13-7 siste punktum i reguleringsbestemmelsene vedtatt 14.12.2016 endres slik: (kan selvsagt justeres av administrasjonen eller Planutvalget)

*«Innglassing av balkonger tillates. Brannkrav og rømningsveier skal ivaretas ved prosjekteringen».*

Det bes om at søknaden fra borettslaget med vedlegg – samt alle dokumentene i saken (sak 23/193055) inkludert klagesaken – vedlegges herværende sak med anmodning om endring i reguleringsplanen. Saksdokumentene vedlegges derfor ikke på nytt.

Hvis noe annet ønskes bes det gitt tilbakemelding om dette.

**Av hensyn til det store behovet for innglassing for enkelte bes det om en snarlig behandling.**

Med vennlig hilsen  
For styret i Prinsegata 12B borettslag

Steinar Sjølyst  
Styreleder

Kopi: Planutvalget v/leder  
Grandkvartalet Eiendom v/Roger Strøm

*Dette brev er godkjent og sendt elektronisk og har derfor ikke signatur.*