



Statsforvalteren I Vestfold Og Telemark  
Postboks 2076  
3103 Tønsberg

## Varsel om endring av reguleringsplan for Grandkvartalet etter forenkla prosess

Larvik kommune v. Arealplan har fått inn søknad fra advokat Steinar Sjølyst, på vegne av styret i Prinsegata 12B borettslag, om endring av deler av reguleringsplan for Grandkvartalet, planID 3909\_201305. Endringen gjennomføres etter forenkla prosess, jf. Plan- og bygningsloven § 12-14. Søknaden er vedlagt dette brevet.

### Bakgrunn for ønske om endring

Styret i borettslaget Prinsegata 12B («tårnet» i Grandkvartalet) ønsker muligheten til å glasse inn balkongene i bygningen, med bakgrunn i følgende forhold:

#### Klimatiske forhold

Tårnet er utsatt for vind, slik at terrasser mot sør/sørvest/sørøst ikke kan brukes store deler av året, ifølge forslagsstiller. Det er lite eller ingen skjerming fra andre bygg, og øvrige bygg fører i tillegg til kastevind. I tillegg vises det til et villere og våtere klima som følge av klimaendringene.

#### Støy

Enkelte ønsker mer skjerming for støy fra omgivelsene.

#### Likebehandling

Forslagsstiller mener det ikke finnes gode argumenter for at ikke Grandkvartalet skal få innglassede balkonger, når prosjekter som Sanden, Marius Brygge mfl. – som ikke har de samme utfordringene med vind – har fått anledning til å glasse inn.

#### Estetikk

Det vises til at de foreslåtte innglassingene er systemer som kan åpnes med foldeglass, slik at balkongene kan opprettholde sin kvalitet som uterom. Rammeverket består av slanke aluminiumsrammer, slik at de vil framstå tilnærmet rammeløse. Forslagsstiller mener estetikk derfor ikke er en hindring for innglassing.

#### Andre forhold

Forslagsstiller mener at intensjonen med å ikke tillate innglassing ikke har vært gjenstand for en konkret politisk vurdering, da denne formuleringa dukket opp i de avsluttende fasene av planarbeidet med Grandkvartalet.



1 GP2 Fasade sørvest  
1 : 200



2 GP2 Fasade nordvest  
1 : 200



3 GP2 Fasade nordøst  
1 : 200



4 GP2 Fasade sørøst  
1 : 200

Søknad om innglassing av balkonger

Illustrasjon som viser fasadetegninger med innglassede balkonger markert i turkis (glassene er fargelagt i illustrasjonen for å framheve hvilke balkonger det gjelder – de faktiske glassene vil være uten farge).

### Innholdet i endringa

Ønsket endring innebærer en endring av siste setning i § 13-7, fra dagens formulering «Innglassing av balkonger tillates ikke.» til ny formulering «Innglassing av balkonger tillates. Brannkrav og rømningsveier skal ivaretas ved prosjekteringen».

### Kommunedirektørens foreløpige vurdering

Kommunedirektøren ønsker ikke å åpne for innglassing av balkongene i Grandkvartalet. Det viktigste hensynet er estetikk. Innglassing av balkongene vil innebære at vesentlige deler av tårnets fasader kles inn i heldekkende glassflater. Selv om glass i utgangspunktet er gjennomsiktig, vil det også i stor grad reflektere. Balkongene vil derfor i mange tilfeller ikke framstå som transparente, men som

reflekterende flater som vil utgjøre et forstyrrende element i fasadene. Kommunedirektøren er bekymra for at dette kan gi tårnet et mer dominerende uttrykk, og at det kan forstyrre siktlinjer fra bakenforliggende bygg. Dette er spesielt viktig i Grandkvartalet, der tårnet har en svært framtrædende plassering i bybildet med eksponerte fasader som er synlige fra et stort område.

Tårnet i Grandkvartalet er høyreist sammenlignet med omkringliggende bebyggelse, og dermed er det naturlig at omgivelsene i seg selv ikke skjermer mot vær og vind. Kommunedirektøren har forståelse for at det i perioder kan være vindfullt på balkongene i tårnet i Grandkvartalet. Samtidig er det noe man må forvente av balkonger på en høyreist bygning med eksponert beliggenhet ved kysten av Larvik, hvor den dominerende vindretningen gjennom året er vind fra sørvest. De fleste som har bolig med utearealer langs Larvikskysten vil oppleve at balkonger, terrasser og andre utearealer deler av året er vindutsatt, der været påvirker når og i hvor stor grad man kan benytte seg av disse arealene. Balkonger som er bygget som uteoppholdsarealer og beregnet på uteopphold må forventes å være utsatt for de rådende værforhold til enhver tid, og kommunedirektøren mener det er naturlig at man ikke alltid kan benytte balkongen – som et uterom – i alle værforhold.

#### **Videre prosess**

Kommunedirektøren vil etter høringsperioden gjøre en endelig vurdering i saken, som så skal behandles og vedtas i planutvalget.

#### **Har du synspunkter?**

Du kan komme med synspunkter eller merknader til forslaget om endring av reguleringsplanen. Eventuelle merknader sendes til [postmottak@larvik.kommune.no](mailto:postmottak@larvik.kommune.no). Merk e-posten med sak 24/29298. Merknaden kan også sendes pr. brev til Larvik kommune, virksomhet Arealplan, postboks 2020, 3255 Larvik. Merk brevet med sak 24/29298. Frist for å komme med merknader til endringa er **16.08.2024**. Hvis du har spørsmål til endringa kan du kontakte arealplanlegger Ole Sannes Riiser på e-post [ole.sannes.riiser@larvik.kommune.no](mailto:ole.sannes.riiser@larvik.kommune.no)

Vi ser fram til å høre fra dere.

Med hilsen

Hege Eick  
Virksomhetsleder

Ole Sannes Riiser  
Arealplanlegger

*Dette dokumentet er ekspedert uten manuell signatur*

#### **Vedlegg:**

<b>Dok.nr</b>	<b>Tittel på vedlegg</b>
1890066	Anmodning om (mindre) endring i reguleringsplan for Grandkvartalet - Gbnr. 3020/2001

