



Kartverket

LEINÆS & PARTNERS
POSTBOKS 27
3251 LARVIK

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 22-22-0010 (Camilla Bjaaland)
Vår referanse: 2773828/17909265
Bestilling: C3 2022-03-01 (6) 75

Dato
01.03.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9996	30	15.12.1986	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3805 LARVIK	3020	293	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

DAGLOK FØRT
86 9996
15. DES 86 09996

Det bekreftes at denne kopi er i over-
ensstemmelse med originaldokumentet.

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

FORLANSKRIVEREN I
LARVIK

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

+Hj. dolo. gH.

1. Eiendom	Gnr. 20	Bnr. 293	Fnr.	Kommune Larvik
2. Eier	Navn Eiendomsselskapet A/S Fødselsdato (dag, mnd., år)			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☐ bruksenhetenes areal ☒ eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjonering. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			



Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1434	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	SN	100	21		
2	B	52	22		
3	B	66	23		
4	B	66	24		
5	B	66	24		
6	B	66	26		
7	B	52	27		
8	B	66	28		
9	B	66	29		
10	B	66	30		
11	B	66	31		
12	B	52	32		
13	B	52	33		
14	B	213	34		
15	B	52	35		
16	B	52	36		
17	SB	205	37		
18	G	76	38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1434	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
 (jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet, gis det pant i hver seksjon for kr. 5.000,-. Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 90% av første tinglyste overdragelsespris.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
10/12.86	Eiendomsselskapet A/S
Sted	Morten Borgersen
Larvik	iflg.fullmakt

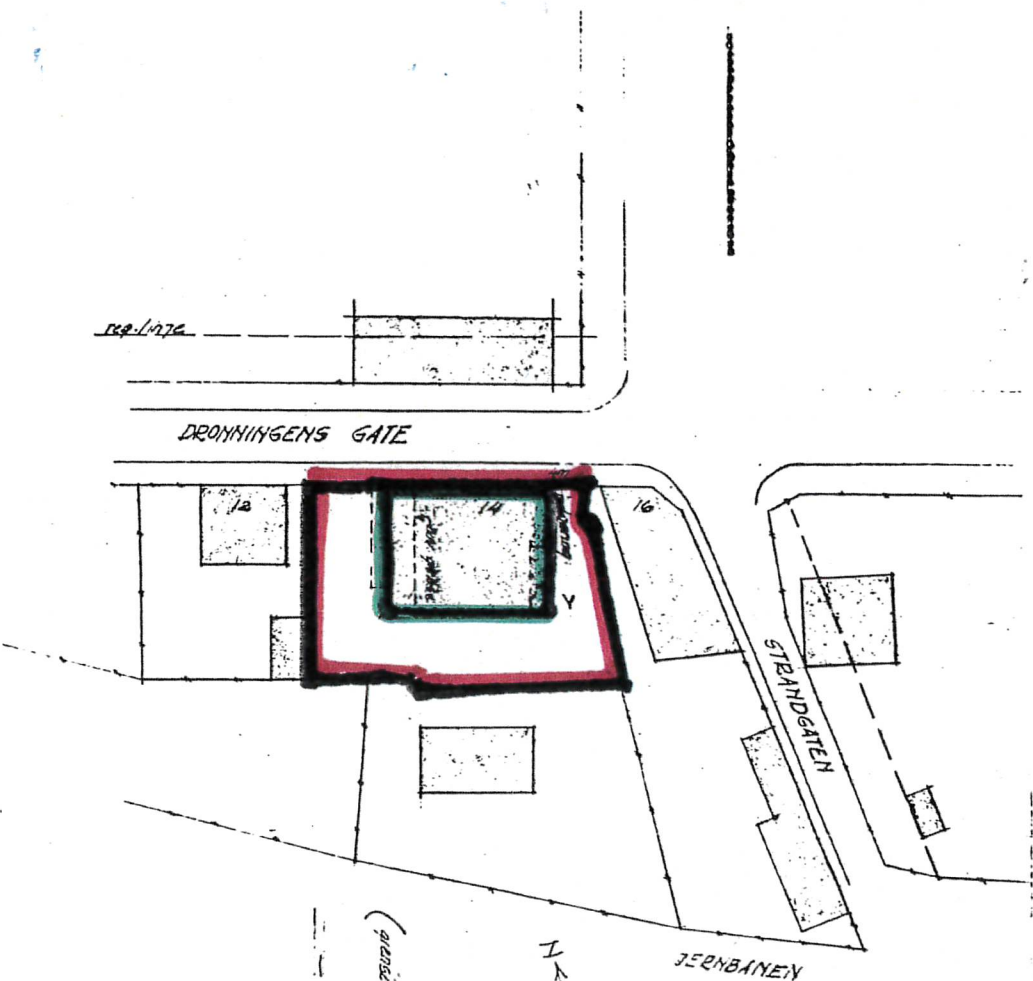
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Sparebanken Vestfold Eiendomskontor A/S	Jegersborggt. 4 3250 Larvik	85620



Situasjonsplan over
området.

Dronningensgt. 14, Gnr
20. bnr 293 i Larvik
Larvik 10/12.86
Eiendomsselskapet A/S
Morten Borgersen



(grensevidet med offentlig ca 77,5 m² - 24,2 - 42.)

ca: 88,0 m² - 12/14-12.

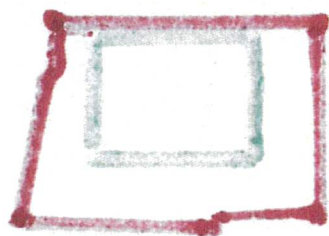
områdeplan mai-1960

LOOSE 12-4-62.

1941 1962

DRONNINGENSGATE 14. LARVIK.
SVERRE NORMAN NILSEN
Arne Bruun-Jensen
ARKITEKT KHAL
LARVIK 24-2-1962





Det bekræftes at denne kopi er i overensstemmelse med originaldokumentet.

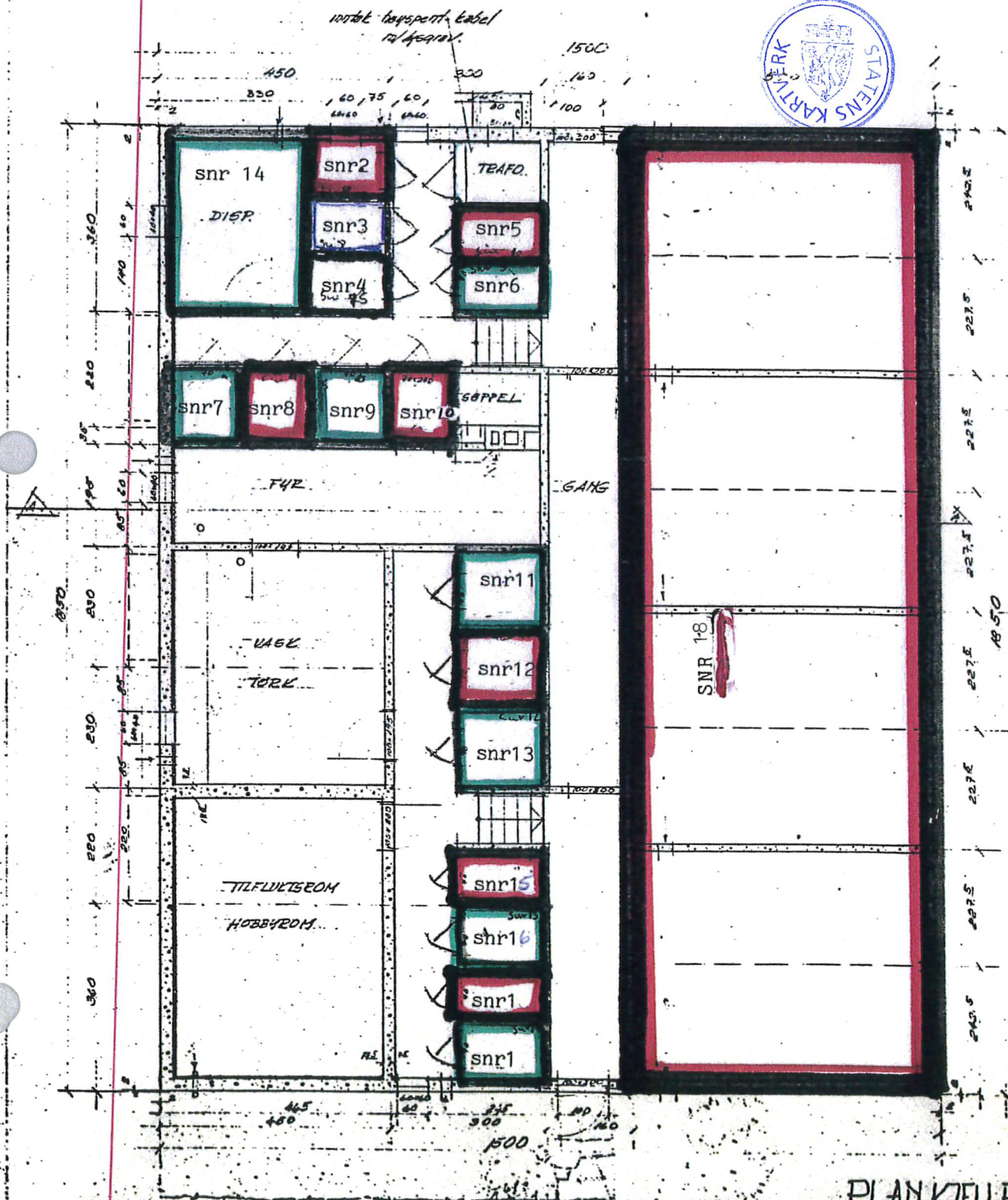
Situasjonsplan kjeller
seksjon nr 18, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16

av Dronningensgt.14, gnr 20,
bnr 293 i Larvik.

Larvik 10/12.86

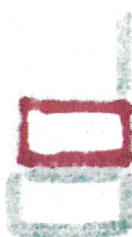
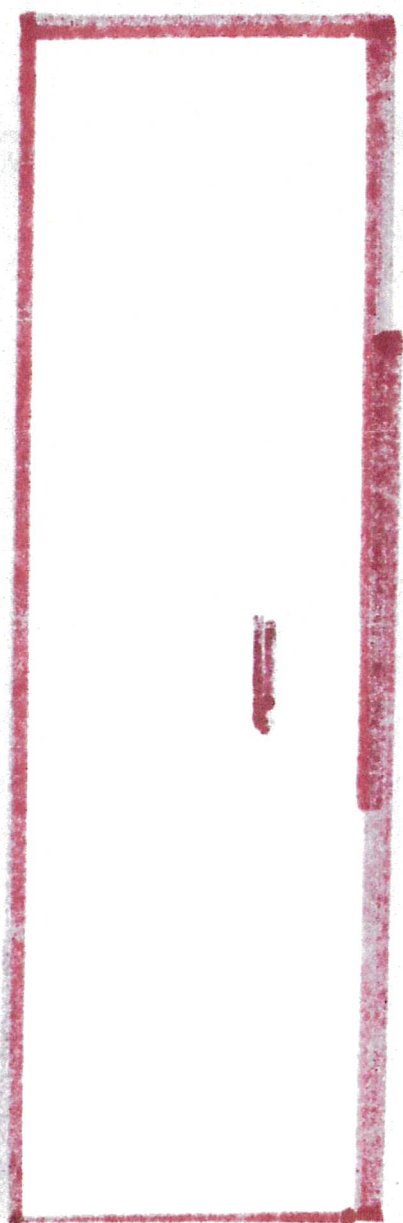
Eiendomsselskapet A/S

Morten Børgersen



PLAN. KOELLER. M.

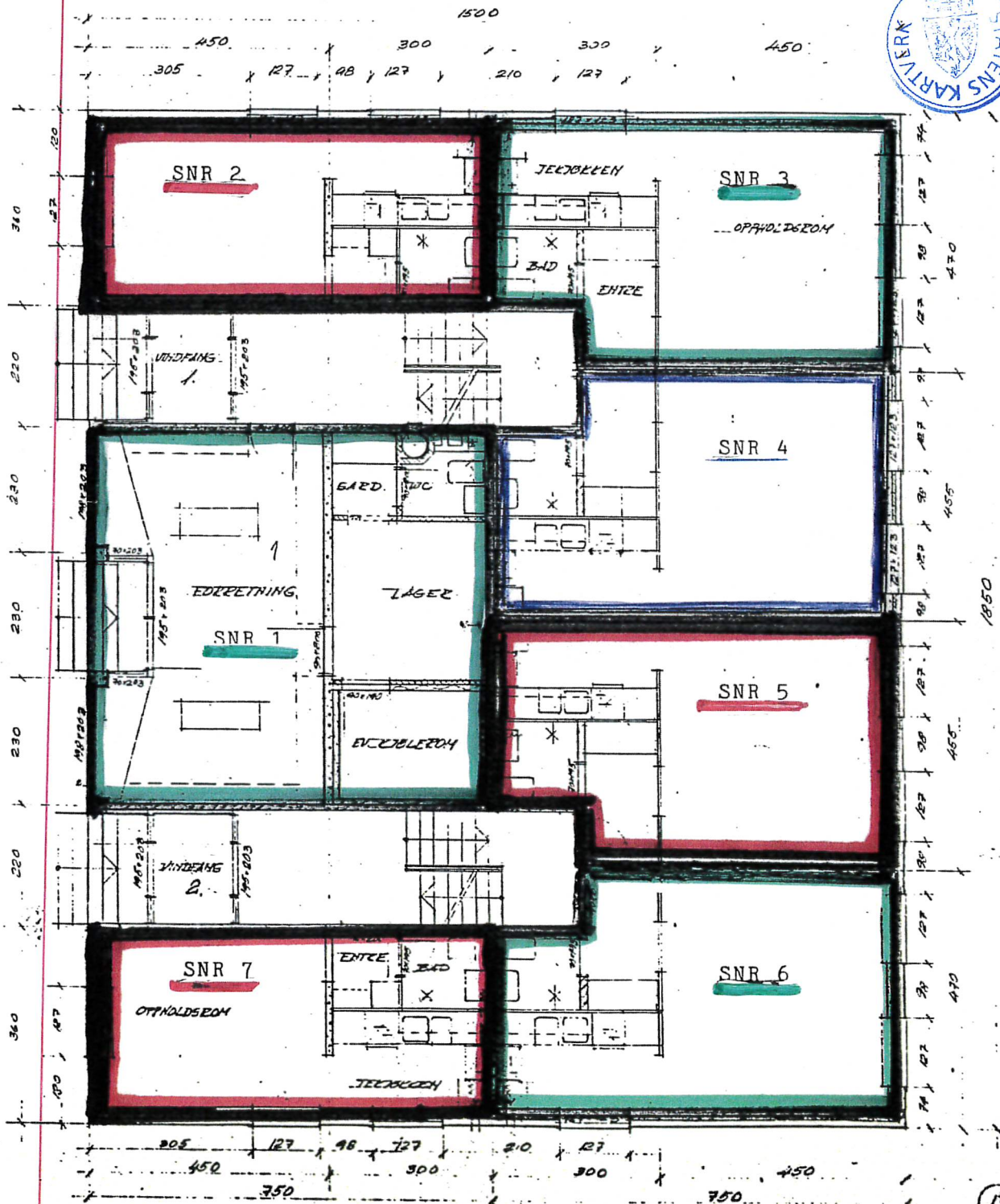
DRONNINGENSGT. 14. LARVIK: SVERRE N. NILSEN
30. MAI 1962. ARKITEKT MAL. *Arne Prestegard*



Det bekræftes at denne kopi er i overensstemmelse med originaldokumentet.

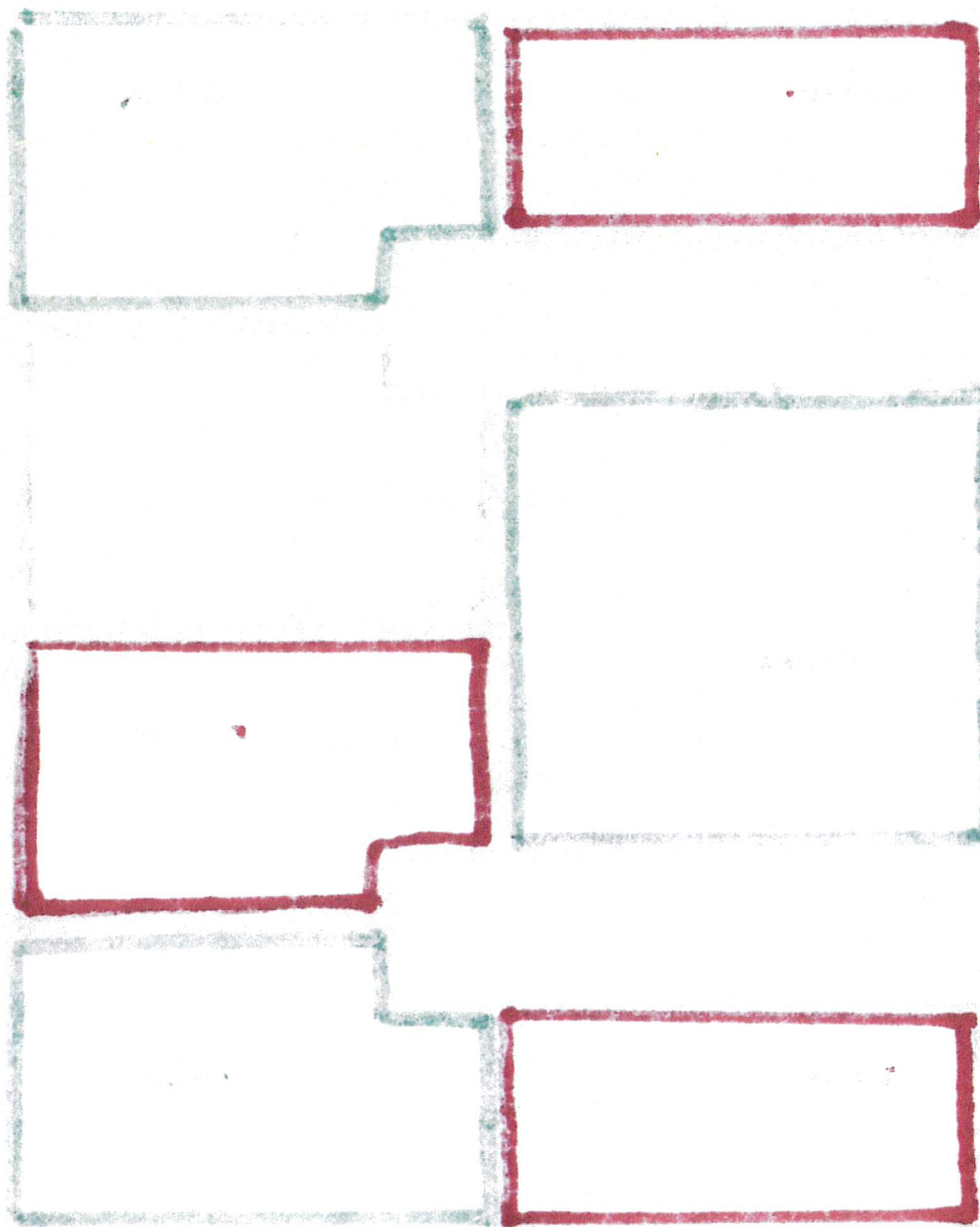
situasjonsplan 1 etg.
seksjonsnr. 1,2,3,4,5,6 og
7 - av Dronningensgt.14, gnr
20, bnr 293 i Larvik
Larvik 10/12.86

Eiendomsselskapet A/S.
Morten Borgersen



(13)

PLAN 1 ETG. M-1/50
DRONNINGENSGT. 14, LARVIK: SVERRE H. NILSEN
30. MAI 1962. ARKITEKT NIVAL



Det bekreftes at denne kopi er i over-
ensstemmelse med originaltegningen

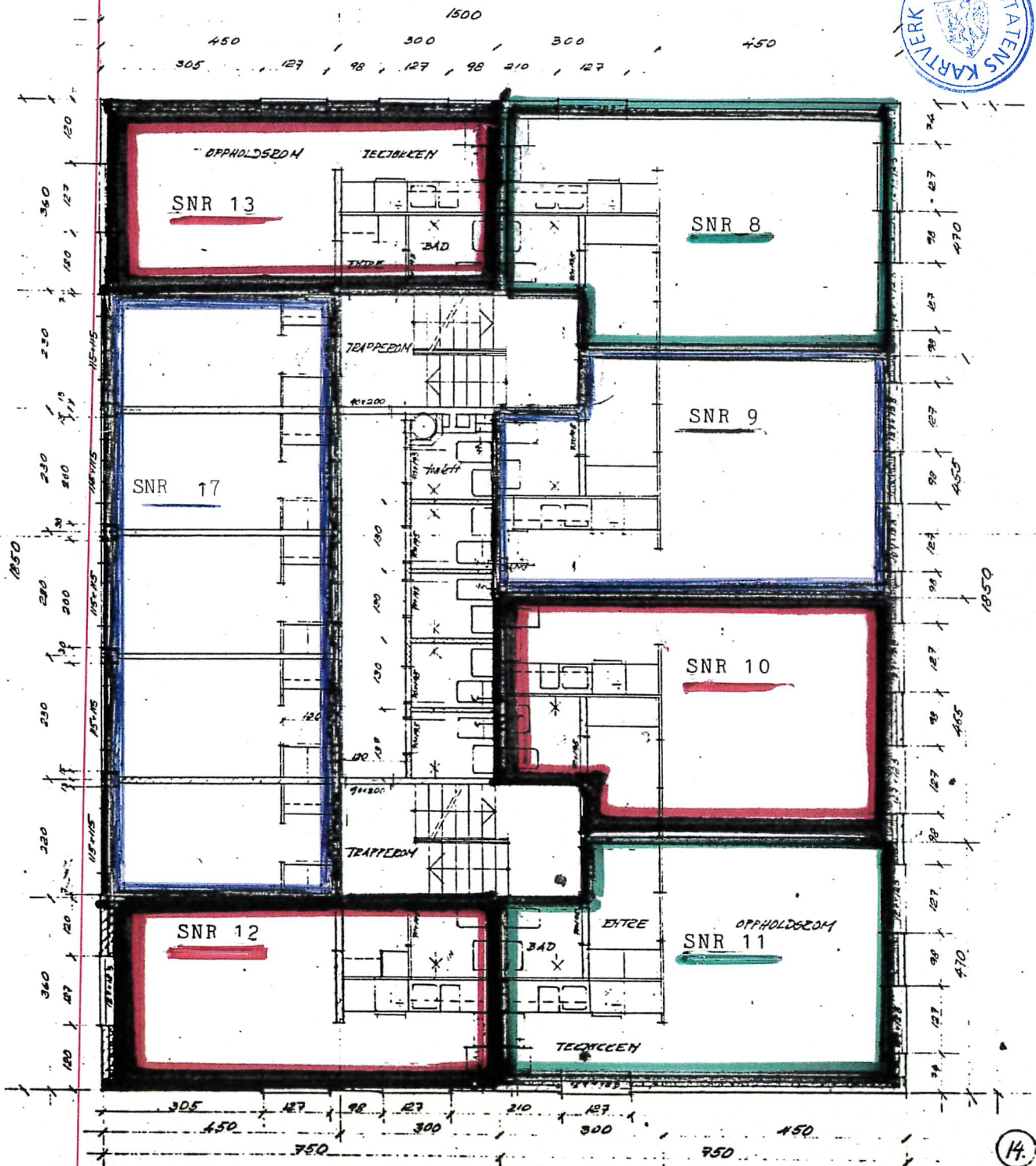
[Handwritten signature]

Situasjonsplan 2 etg.
seksjonsnr. 8,9,10,11,12,13
og 17 av Dronningensgt.14
gnr 20, bnr 293 i Larvik.

Larvik 10/12.86

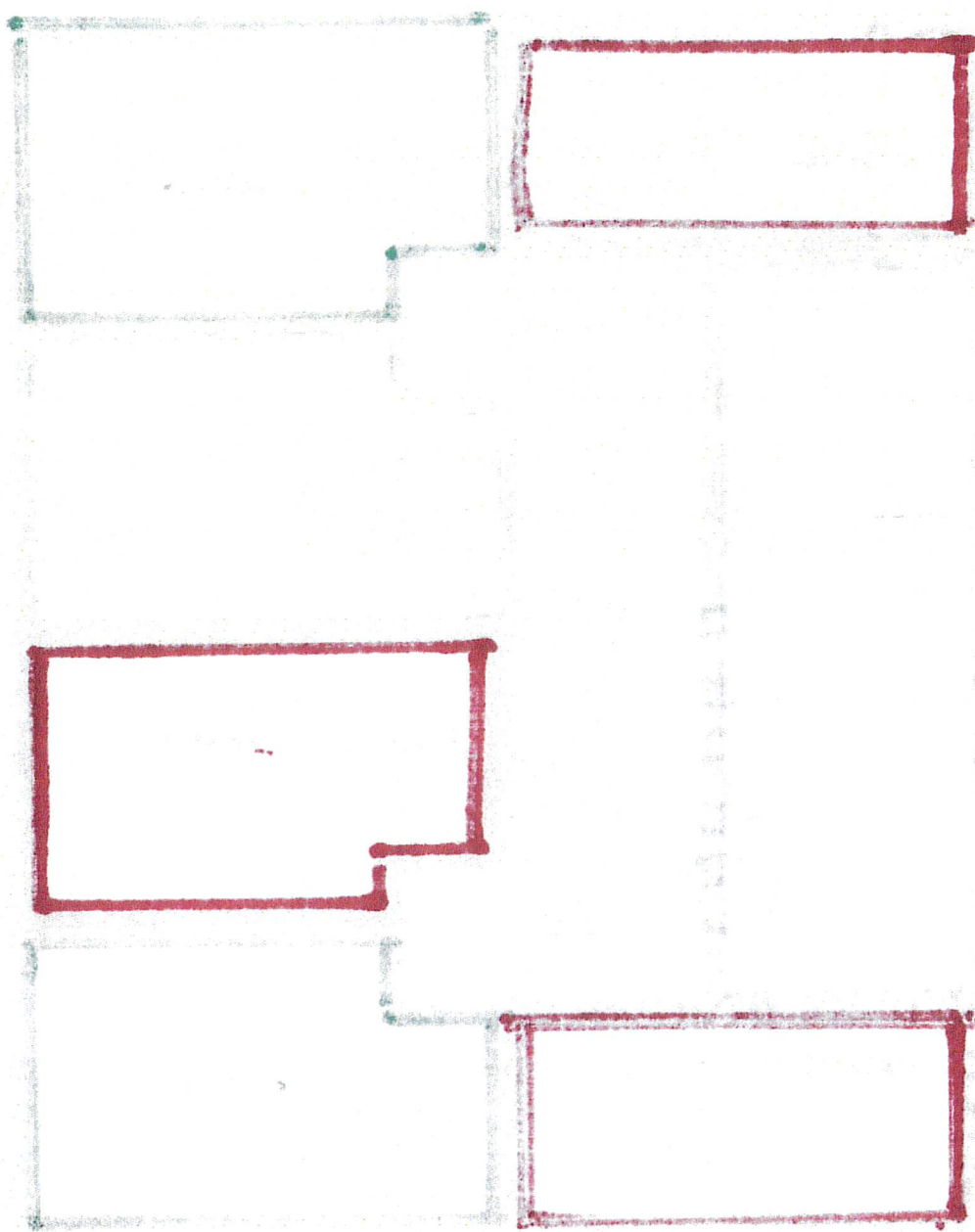
Eiendomsselskapet A/S

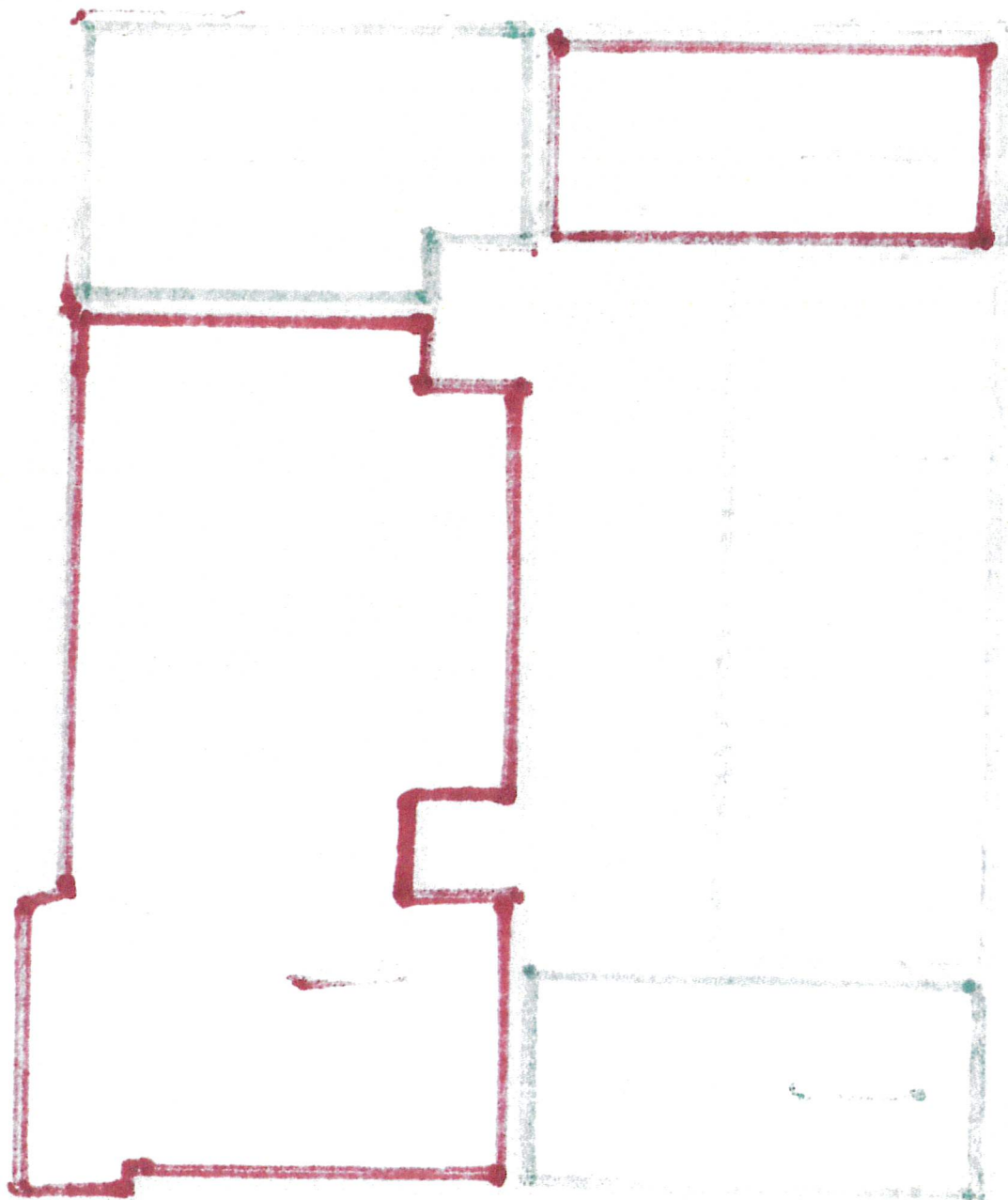
Morten Borgersen



14.

PLAN 2. ETG. M-1/50
DRONNINGENSGT. 14. LARVIK. SVERRE H. NILSEN
30. MAI 1962 ARKITEKT MINAL





17/11/11

Storgata 78 3262 LARVIK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1963
BRA: 24 m²
BRA-i: 23 m²
Rapportdato: 27.11.2025 (Gyldig til 27.11.2026)

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integreert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38137>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	TG3 settes på bakgrunn av manglende mekanisk avtrekk.
Våtrom: Bad	TG3 settes med bakgrunn i badets alder/tilstand.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 settes på bakgrunn av tilstand på vindu fra byggeår.
Avløpsrør	TG2 settes med bakgrunn i avløpsrørenes alder.
Vannledninger	TG2 settes med bakgrunn i mangel på stoppekran inne i boenheten, samt alder på vannrør.
Elektrisk	TG2 settes med bakgrunn i anleggets alder og manglende dokumentasjon.
Vannbåren varme	TG2 settes med bakgrunn i anleggets alder.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TGIU settes med bakgrunn i at VVB er felles.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.11.2025

Rapportdato
27.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Jørgen Vågen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Selger egenerklæring var ikke fremlagt på befairnsdagen, og dermed ikke vurdert.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jarle Dalen Myrengen**

Telefon: **93068094**

Firma: **Takstmann og Tømrer Jarle Dalen Myrengen**

Epost: **tomrer.dalen@gmail.com**

Adresse: **Hesteløkka 4, 3282 Kvelde**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Storgata 78, 3262 Larvik**

Kommunenr: **3909**

Gårdsnr: **3020**

Bruksnr: **293**

Festenr:

Seksjonsnr: **15**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1963**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Selveierleilighet i blokk, beliggende på Torstrand i Larvik kommune. Leiligheten ligger i blokkens 3. etasje. Adkomst via felles inngangsparti med callinganlegg og trapp. Oppvarming via radiatorer. Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Blokken er oppført i betong/murkonstruksjoner. Fasade med teglstein og fasadeplater. Vinduer i 2 og 3-lags glass. Ett vindu fra byggeår. To vinduer fra 2014. Inngangsdør med klassifiseringen B-30.

Leiligheten inneholder: Entre, bad, kjøkken og stue. Samt bod i felles kjelleretasje.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Selveierleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	24	23	1	0	0
Totalt m²	24	23	1	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	23	23	0	Entre, bad, stue og kjøkken.	
Totalt m²	23	23	0		

Kommentar til arealberegning

BRA-e er bod i kjeller via fellesareal.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2 og 3-lags glass.	
Inngangsdør med klassifiseringen B-30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på kjøkken og ett i stue fra 2014.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vindu fra byggeår bærer preg av elde/slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vindu fra byggeår bør påregnes skiftet i tiden som kommer.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Det ble ved hjelp av stikkprøveprinsippet målt høydeforskjeller i stue/kjøkken.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.3 Kjøkken



Manglende avtrekk.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum i metall med ett-greps blandeblender. Nisje for kjøleskap. Frittstående komfyr. Det er ikke etablert komfyrvakt.	
Det ble ikke registrert skader av særlig betydning. Kun enkelte hakk/bruksslitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Oppsummering av avtrekk	TG-3
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.	
Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Til informasjon: Takhøyden i stue ble målt til 2,37 meter.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Avløpsrør i plastmateriale og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent hva som er gjort når.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Avløpsrør i plastmateriale har ukjent alder, og dermed ukjent restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Kobberrør fra ukjent årstall.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er fra byggeåret og eldre ukjente årstall, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er trolig felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Egen stoppekran i boenheten bør etableres.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Skrusikringer

Felles sikringsskap plassert i felles gang,.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ukjent hva som er gjort når. Deler av anlegget antas å være fra byggeår.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Leiligheten har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Kursoversikt er uoversiktlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Leiligheten har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anlegget bør etterses av fagmann.	

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det ble informert om at VVB er felles. VVB er derfor ikke vurdert i denne rapporten.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu i ventil på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.11 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Alle vegger tilstøtende mot våtsoner er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Badet har en alder som tilsier at lekkasjesikkerheten ikke lenger er tilfredstillende. Det ble blandt annet registrert sprukne veggfliser, Skjolder/merker i gulvoverflate. Det er ikke etablert tilluft til rommet. -Medfører redusert effekt av avtrekksvifte.

Anbefalte tiltak

Badet bør påregnes totalrenovert.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.12 Øvrig: Øvrige innvendige overflater.

Beskrivelse

Gulver med belegg. Vegger med malte slette flater. Himlinger mer med malte slette flater og lister. Slett innerdør. Skyvedørgarderobe i entre. Plassbygget seng med stige i stue.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Ingen vesentlige avvik/skader registrert.

Kjøper må selv vurdere de innvendige overflaters kvalitet opp mot forventninger og krav.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Varmesentral



Reguleringsplankart

Eiendom: 3020/293/0/15
Adresse: Storgata 78
Dato: 26.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Område for forretning
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk)
-  Almennytlig forsamlingslokale (grendehus m)

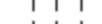
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Jernbane
-  Havneområde (landdelen)

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Turveg
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Frisiktsone ved veg
-  Bevaring av bygninger og anlegg
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Bolig/Forretning
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Bolig/Kontor

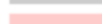
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde
-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Undervisning
-  Idrettsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang- og sykkelveg
-  Sykkelanlegg
-  Parkeringsplasser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift bredde

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Tiltak

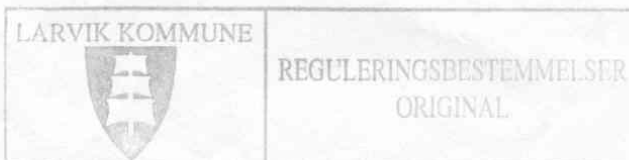
-  Rive bygning
-  Bygning Tiltak

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning

-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

LARVIK KOMMUNE



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TORSTRAND.

Dato for siste revisjon av planen .13.11.1987

Dato for bystyrets vedtak10.12.1987

§ 1.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området er regulert til:

- A. Byggeområde for boliger, tillatt tomteutnyttelse 50% (B).
- B. Byggeområde for boliger, tillatt tomteutnyttelse 100% (B1).
- C. Byggeområde for kombinert bolig- og forretningsformål (F).
- D. Byggeområde for forretningsformål (F).
- E. Områder for særskilt angitte almennyttige formål (A).
- F. Byggeområde for kombinert kontor- og boligformål (F20).
- G. Trafikkområder.
- H. Friområder (L).
- I. Spesialområde bevaring (§ 25.6).

§ 2.

Byggeområde for boliger (B).

Tillatt tomteutnyttelse, TU= 50%.

Områdene skal nyttes til boligbebyggelse i inntil 2.etg. med tilhørende anlegg.

Tilbygg,påbygg,nybygg,garasjer og uthus skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området med hensyn til form, takform, etasjeantall,dimensjon,materialbruk og dør/vindusutforming. Bebyggelsen skal være frittliggende.

§ 3.

Byggeområde for boliger (B1),Blokkbebyggelse i 3-5 etg.

Tillatt tomteutnyttelse, TU= 100%.

Garasjer og uthus kan tillates under forutsetning av at det ved situasjonsplan vises at det er sikret tilfredsstillende oppholds plass ute for beboerne. Eventuelle garasjer skal tilpasses hovedhuset med hensyn til takform og materialvalg.

§ 4.

Byggeområde for kombinert bolig- og forretningsformål (F).

Tillatt tomteutnyttelse, TU=50%.

Områdene skal nyttes til bygninger for forretninger, kontorer, mindre håndverksbedrifter samt boliger med tilhørende anlegg. Ved eventuell riving/gjenoppbygging eller tilbygg/påbygg innenfor områdene gjelder disse bestemmelsenes § 2 tilsvarende.

§ 5.

Byggeområde for kombinert kontor- og boligformål (F20).

Område F-20 som idag er industriområde kan gå over til kombinert kontor/boligområde når aktiviteten opphører.

Tillatt tomteutnyttelse, TU=110%.

Området skal ikke nyttes som forretningsområde. Før byggemelding innenfor området innsendes skal det foreligge bebyggelsesplan som er godkjent av bygningsrådet.

§ 6.

Byggeområde for forretningsformål (F).

Tillatt tomteutnyttelse, TU=50%. 150%

Områdene skal nyttes til forretningsbebyggelse. Ved eventuell riving og gjenoppbygging eller tilbygg/påbygg gjelder disse bestemmelsenes § 2 tilsvarende.

§ 7.

Områder med skærskilt angitt almennyttige formål.

Tillatt tomteutnyttelse, TU=50%.

Områdene skal nyttes til menighetshus med tilhørende parkering. Ved eventuell riving og gjenoppbygging eller tilbygg/påbygg gjelder disse bestemmelsenes § 2 tilsvarende.

§ 8.

Trafikkområdene.

I trafikkområdene skal det anlegges kjøreveger med fortau, gang/sykkelveger og gatetun. Parkering, torg og fartsdempende humper kan anlegges innenfor trafikkområdene.

Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling av kjøreveger, parkering og fortau som er vist på planen. Vestfoldbanen (jernbaneområde) inngår i trafikkområdene.

Gangveg kan nyttes som adkomst til eiendommene Glassverks-gata 2, 4 og 8.

§ 9.

Friområdene.

Friområde L1 er lekeplass. Nødvendig byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som lekeplass, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet. Friområde L2 er parkområde på Torstrand Torg. I området tillates ikke bygningsmessige konstruksjoner.

§ 10.

Spesialområdene. Bevaringsområder.

- 10/9.1. Eksisterende bygninger som inngår i planen som spesielt verneverdige, tillates ikke revet. De bygninger som må rives p.g.a. brann eller annen alvorlig skade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer det som var tidligere. Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter m.h.t. former, materialer, etc. bli opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere.
- 10/9.2. Andre eksisterende bygninger som inngår i planen kan på- og tilbygges dersom bebyggelsens karakter med hensyn til former, materialer etc. blir ført tilbake til det som har vært tidligere eller tilpasses den spesielt verneverdige bebyggelse i området. Nybygg kan føres opp dersom de gis en plassering og utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelsen i området.
- 10/9.3. Gjerder, gatebelysning, gatebelegg, fortausbelegg, skilt og reklamebruk skal tilpasses strøkets karakter, etter bygningsrådets skjønn.

Storgata 78

Nabolaget Tollerodden/Torstrand - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

🚶 Føyka	0 min 🚶
Linje 01, 04, 208, 210, 214, 215	0 km
🚶 Larvik stasjon	6 min 🚶
Linje RE11, RX11	0.5 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	20 min 🚗

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.)	4 min 🚶
507 elever, 37 klasser	0.3 km
Langestrand skole (1-7 kl.)	23 min 🚶
93 elever, 6 klasser	1.9 km
Østre Halsen skole (1-7 kl.)	6 min 🚗
376 elever, 20 klasser	2.6 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚗
231 elever, 18 klasser	2.4 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚗
388 elever, 24 klasser	2.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole	17 min 🚶
1620 elever	1.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Prinsegata Parkeringshus, Larvik	10 min 🚶
🚗 Amfi Larvik	12 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 68/100

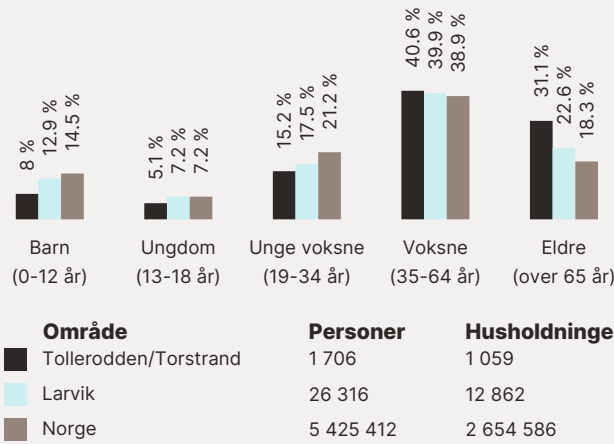


Kvalitet på skolene
Bra 67/100



Naboskapet
Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Jegersborg barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
36 barn	0.8 km
Torstrand barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
35 barn	0.8 km
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 ...)	12 min 🚶
27 barn	0.9 km

Dagligvare

Kiwi Torstrand	6 min 🚶
PostNord	0.5 km
Meny Larvik Sentrum	11 min 🚶



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Gateparkering
Lett 82/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100



Kvalitet på barnehagene
Bra 72/100

Sport

- 

Torstrand skole
Aktivitetshall, ballspill

2 min 
0.1 km
- 

Mesterfjellet U-skole Ballbane
Ballspill

2 min 
0.1 km
- 

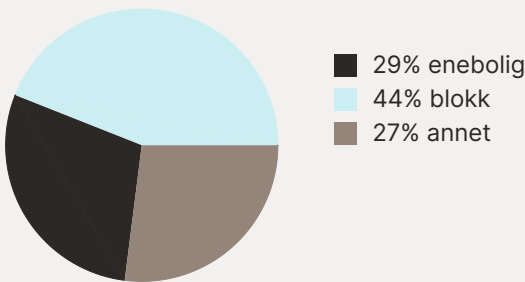
Family Sports Club Torstrand

8 min 
- 

Spent Larvik Sentrum

11 min 

Boligmasse



«Det er stille her, og et gammelt historisk område.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

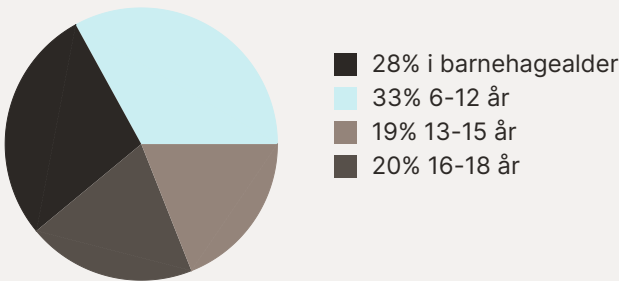
AMFI Larvik

11 min 
- 

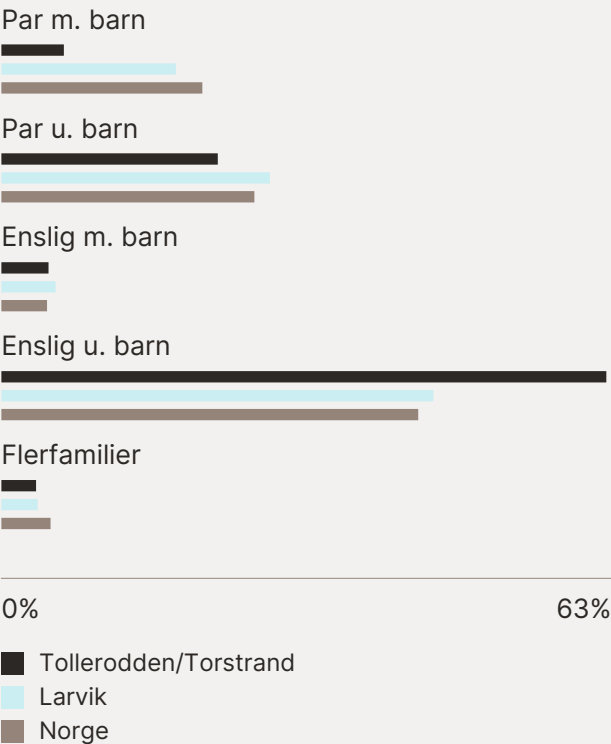
Apotek 1 Ørnen Larvik

11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

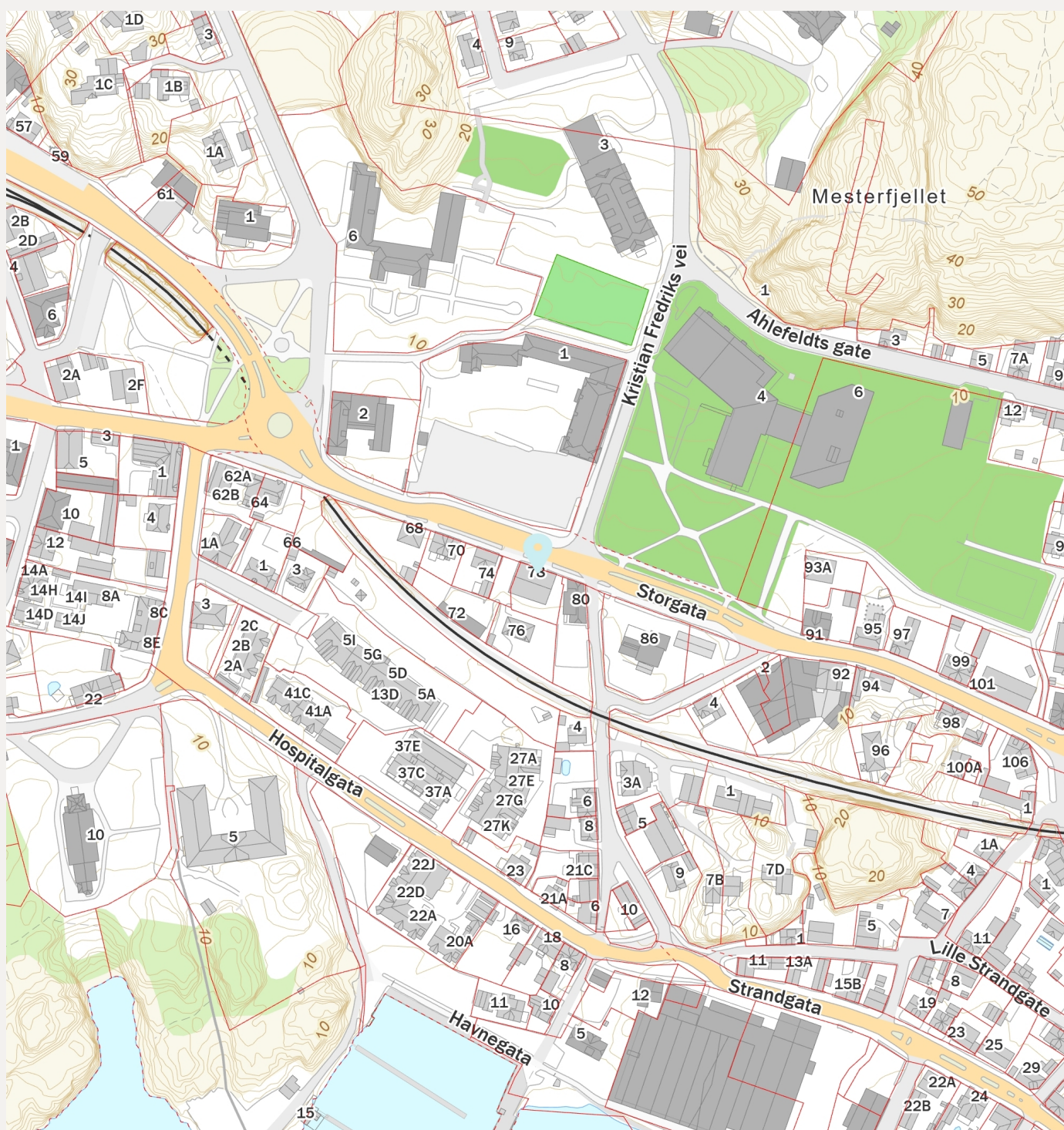
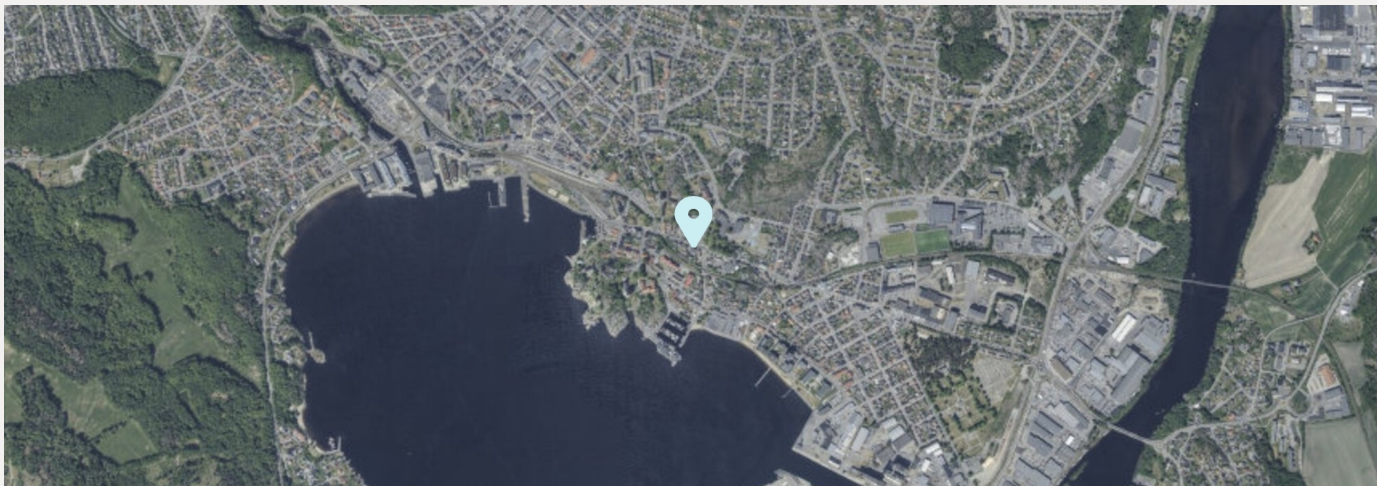


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	20%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



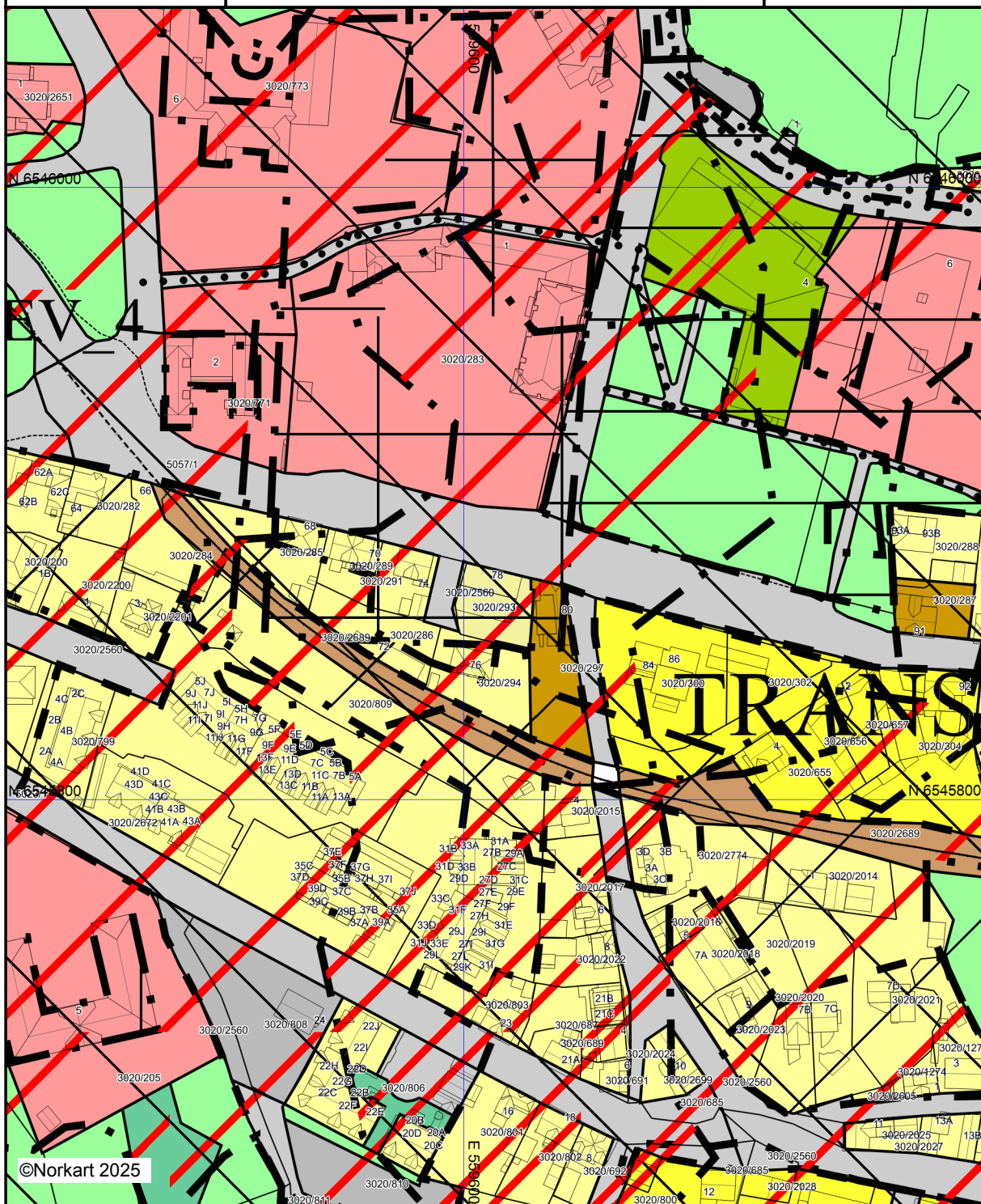


Kommuneplankart

Eiendom: 3020/293/0/15
Adresse: Storgata 78
Dato: 26.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)

-  Naturområde - nåværende
-  Park - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
-  Småbåthavn - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-1)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gangveg - nåværende
-  Jernbane - nåværende
-  Jernbane tunnel - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift areal

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

4) Ras og skredfare; Skred i bratt terreng

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonene Snøskred – H310_3, Steinsprang – H310_4 og Jord- og flomskred – H310_5 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Sikkerhet mot skred i bratt terreng (snøskred, steinsprang, steinskrud, jordskrud, flomskred og sørpeskrud) skal utredes i samsvar med NVEs veileder «Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng».

5) Flomfare – H320 1:

I områder som ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, skal det utføres undersøkelser i tråd med NVE Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom før tiltak kan iverksettes.

§ 10-3 Infrastruktursone. Pbl § 11-8 b, jf. § 12-6

Krav vedrørende infrastruktur – fjernvarme – H410 1.

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Larvik by, skal ny bygningsmasse større enn 1000 m² BRA og hovedombygging over 1000 m² BRA bygges ut med vannbåren varme og knyttes til fjernvarmeanlegget.

§ 10-4 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c og f, jf. § 12-6

Retningslinjer – Ikke juridisk bindende:

a) Grønnstruktur- H5401

Hensynssone for verdifull grønnstruktur er avsatt innenfor boligområder hvor det finnes spesielt viktig vegetasjon og/eller landskapsformasjoner, som bidrar til opplevelses- og nærmiljøverdier, og som bør bevares.

Ved gjennomføring av tiltak innenfor denne sonen skal hensyn til bevaring av terreng, vegetasjon og store enkelttrær vurderes spesielt og være førende for hvordan nye tiltak plasseres og utformes. Ved regulering innenfor sonen skal de grønne verdiene vurderes sikret som formål grønnstruktur eller med andre tilsvarende virkemidler.

b) Hensyn friluftsliv – H5301.

Områdene som er avsatt med hensyn friluftsliv, er områder som er statlig sikret friluftslivsområder. Tiltak innenfor disse områdene må gjøres i tråd med verneforskriften til vedkommende område.

c) Hensyn bevaring naturmiljø

Utvalgte naturtyper H5601:

Utvalgte naturtyper, herunder hule eiker, slåttemark og åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone, skal bevares i henhold til naturmangfoldlovens § 4 og forskrift om utvalgte naturtyper § 52, jf. bestemmelse om naturmangfold § 3-1 pkt.1.

Nasjonal laksefjord H560 2.

Numedalslågens laksebestand skal gis en særlig beskyttelse mot skadelige inngrep og aktiviteter i vassdraget og de nærliggende fjord- og kystområdene. Det skal også beskyttes mot oppdrettsvirksomhet, forurensning og mynningsinngrep.

Nasjonalt laksevassdrag (Lågen) H560 3.

Numedalslågens laksebestand skal gis en særlig beskyttelse mot skadelige inngrep og aktiviteter i vassdraget og de nærliggende fjord- og kystområdene. Det skal også beskyttes mot oppdrettsvirksomhet, forurensning og mynningsinngrep.

Gyteområder for fisk H5604

Innenfor gyteområder for fisk skal man ta vare på ressursgrunnlaget og fiskeinteresser. Innenfor gyteområder er det ikke tillatt med tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske, det vil si kabler, rør, flytebrygger, kaier, plassering av anlegg, fortøyningsinnretninger og dumping.

Fredningsområder for Hummerfiske H5605

Innenfor hensynssonen er det forbudt å fiske med andre redskaper enn håndsnøre, fiskestang, juksa, dorg eller snurpenot.

Bløtbunnsområder H5606

Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert bløtbunnsområder jf. §3-1, pkt. 12).

Tareskog H5609

Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert tareskog.

d) Hensynssone H9101 – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplanen skal gjelde foran kommunedelplan for Larvik by 2025-2037 jf. liste i § 2-5 pkt. 3 som gjelder forholdet mellom kommunedelplanen for Larvik by 20245-20337 og eldre reguleringsplaner.

§ 10-5 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6

1) Båndlegging etter lov om naturmangfold – H720 1

Områder som er vernet etter naturmangfoldloven kapittel V (nasjonalparker, naturreservater mv.), regnes som verneområder. Skjøtselstiltak innenfor verneområdene er tillatt. Andre tiltak innenfor verneområdene kan tillates dersom de er i tråd med forskriften som ivaretar området.

2) Båndlegging etter lov om kulturminner – H730 1

Alle områder som er båndlagt etter lov om kulturminner, skal forvaltes i tråd med bestemmelsene i fredningsvedtaket/ fredningsforskriften, eventuell forvaltningsplan og kulturminneloven. I områder avsatt med hensyn bevaring kulturmiljø – kulturminner skal de automatisk og vedtaksfredete kulturminnene bevarer og sikres, jf. § 2-15.

3) Båndlegging etter andre lover – H740 1

Hensynssonen for Siljanvassdraget inkl. Farrisvannet og Dalaelvavassdraget er båndlagt etter RPR for vernede vassdrag. I følge RPR for vernede vassdrag skal man unngå inngrep i selve vannstrengen, dersom det ikke er for å fremme naturmangfoldet i vassdraget. Samt unngå inngrep som endrer landskapet, naturen og/eller kantvegetasjonen langs vannstrengen. Alle former for omdisponering av arealer i vassdragsbeltet bør unngås.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

Eksempler på tiltak som kan skade verneverdiene i vassdrag; Veibygging, Masseuttak, vannuttak, flomvern, utbygging, kraftledninger, Oppdyrking, beite, bakkeplanering, bekkelukking, hogst, grøfting, fiskeoppdrett.

4) Båndlegging etter andre lover – H740 2

Hensynssone for ledningsnett til Lede og Statsnett er båndlagt etter energiloven. Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

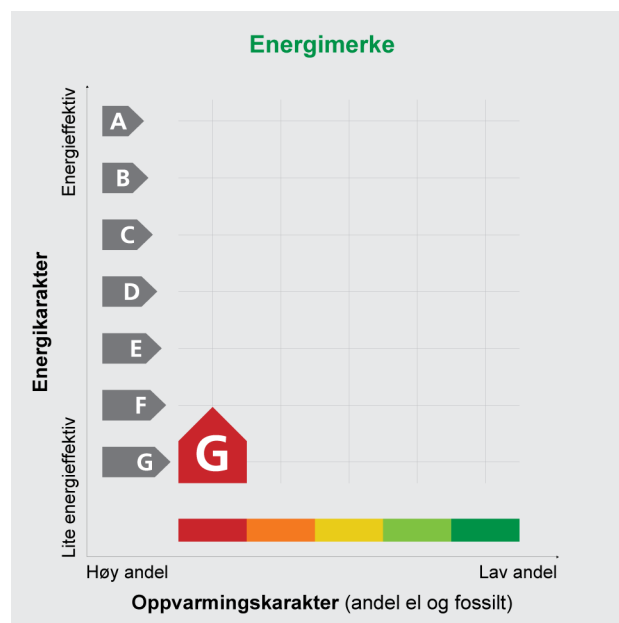
Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

ENERGIATTEST

Adresse	Storgata 78
Postnr	3262
Sted	LARVIK
Leilighetsnr.	
Gnr.	3020
Bnr.	293
Seksjonsnr.	15
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2022-1420391
Dato	06.07.2022

Innmeldt av Petter Christiansen



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

merke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	1963	
Bygningsmateriale:	Mur/tegl	
BRA:	23	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg
Teknisk installasjon		
Oppvarming:	Elektrisitet Olje	
Ventilasjon:	Kun naturlig	
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Olje/parafin kjel	

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

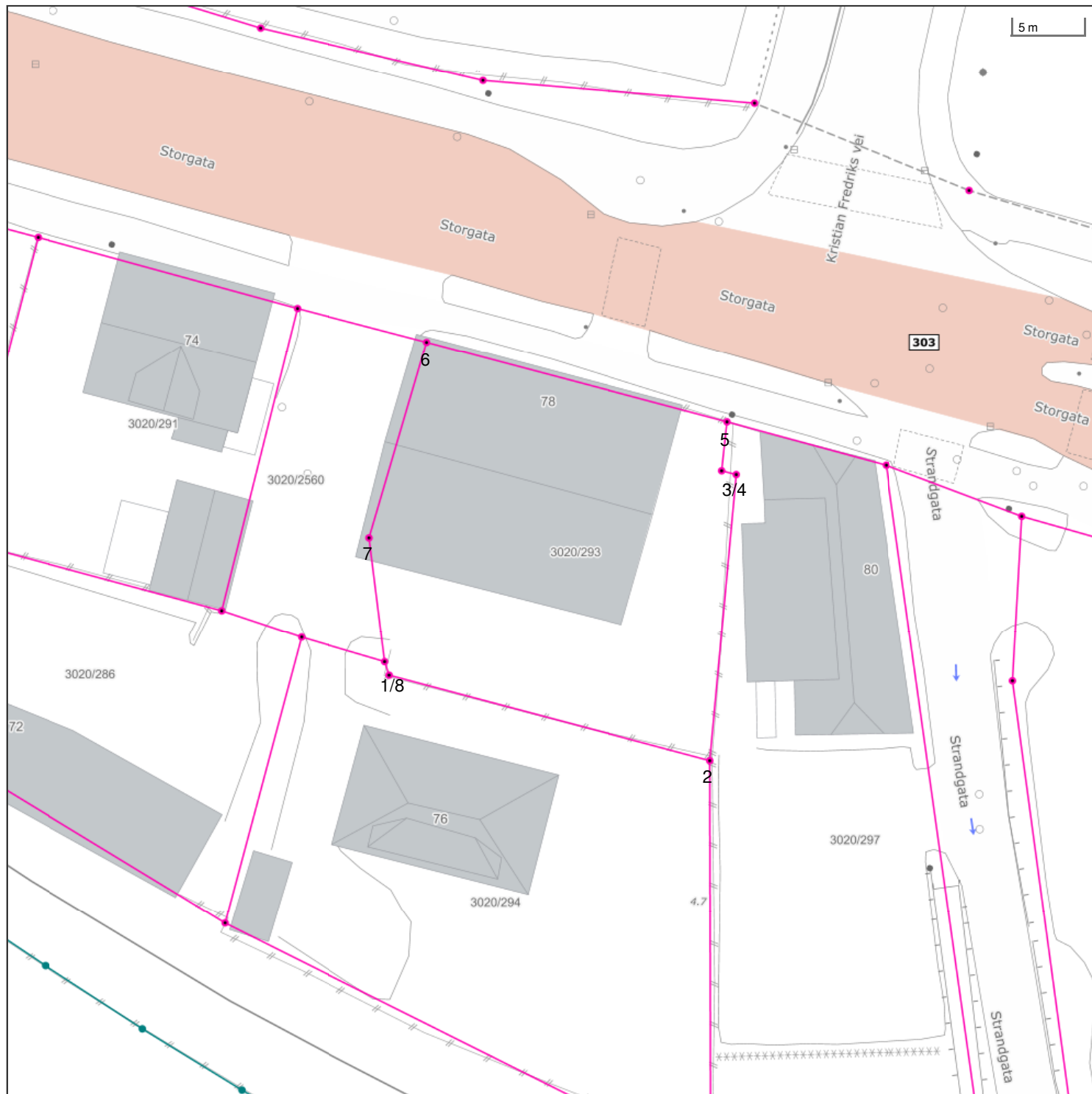
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Eiendomskart for eiendom 3805 - 3020/293//9



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	564,20 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6545863,4	Øst	559610,48

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6545854,01	559598,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,01	
2	6545848,36	559621,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,32	
3	6545868,48	559622,94	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,18	
4	6545868,73	559621,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,06	
5	6545872,16	559622,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,44	
6	6545877,43	559601,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,85	
7	6545863,65	559597,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,30	
8	6545854,96	559598,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,78	

Egenerklæring

Storgata 78, 3262 LARVIK

27 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storgata 78	Storgata 78	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

05.10.2022

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Vågen, Jørgen Isaksen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Har vært tett sluk på badet som førte til noe vann på gulvet

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flyttet servant på bad

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gustavsen VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av bryterpille for styring av lys

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sommerfelt Elektro AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av bryterpille for styring av lys på bad

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sommerfelt Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Flyttet servant på bad

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gustavsen VVS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Usikker på om radiatorer fungerer

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
Jeg ble fortalt at det var utført radonmåling ved kjøp av leiligheten i 2014. I etterkant av dette har sameiet utført egne radonmålinger i blokka.
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Det har vært konflikter i sameiet med ubetalte felleskostnader. Jeg har fått inntrykk av at problemstillingen er på bedringens vei.

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95644647

Egenerklæringsskjema

Name

Vågen, Jørgen Isaksen

Date

2025-11-27

Identification

 **bankID** Vågen, Jørgen Isaksen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Vågen, Jørgen Isaksen

27/11-2025
08:14:01

BANKID

Situasjonsplan mål = 1/100.

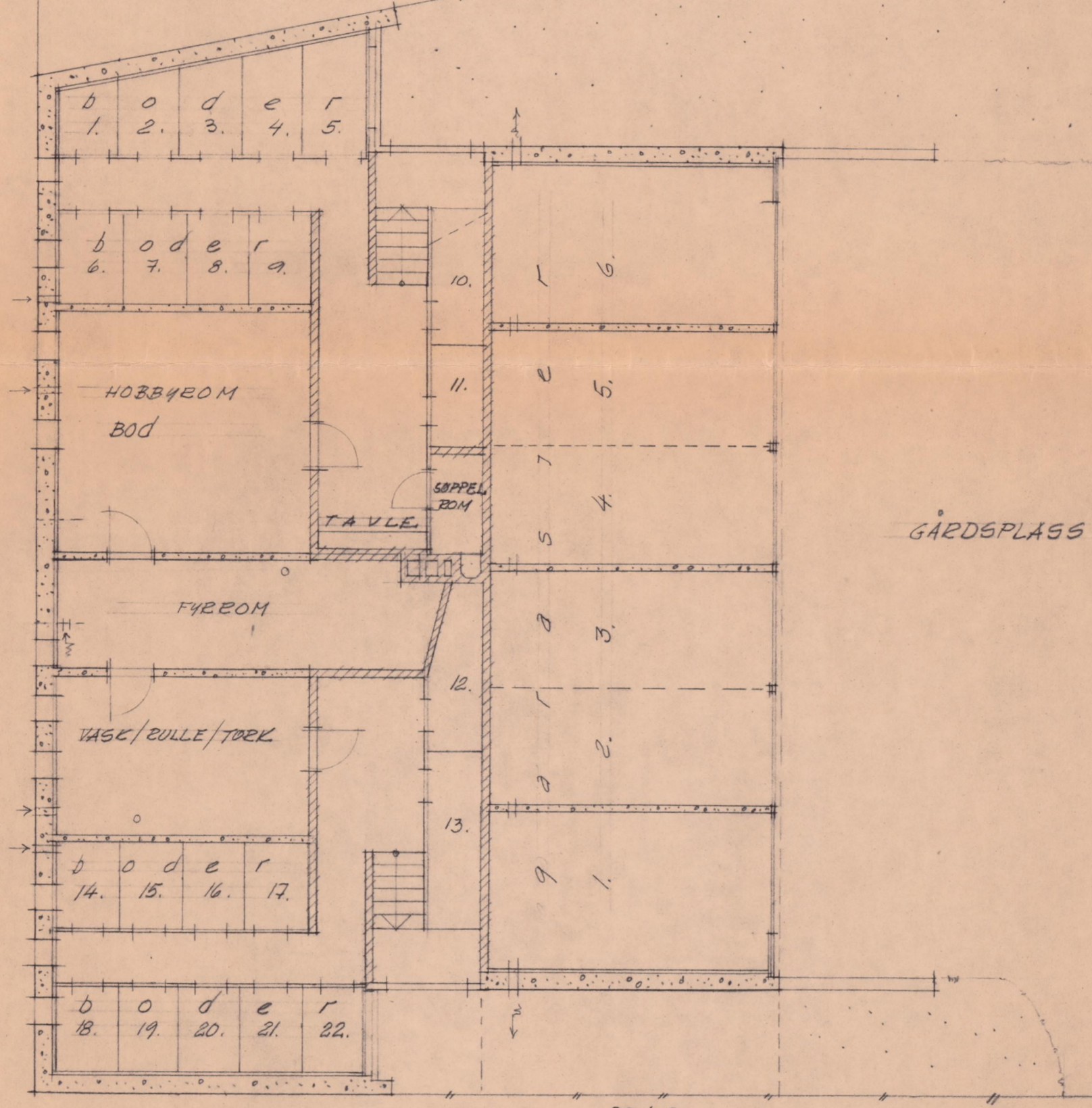
N

2384

2432

D R O N N I N G E N S G A T E

1992

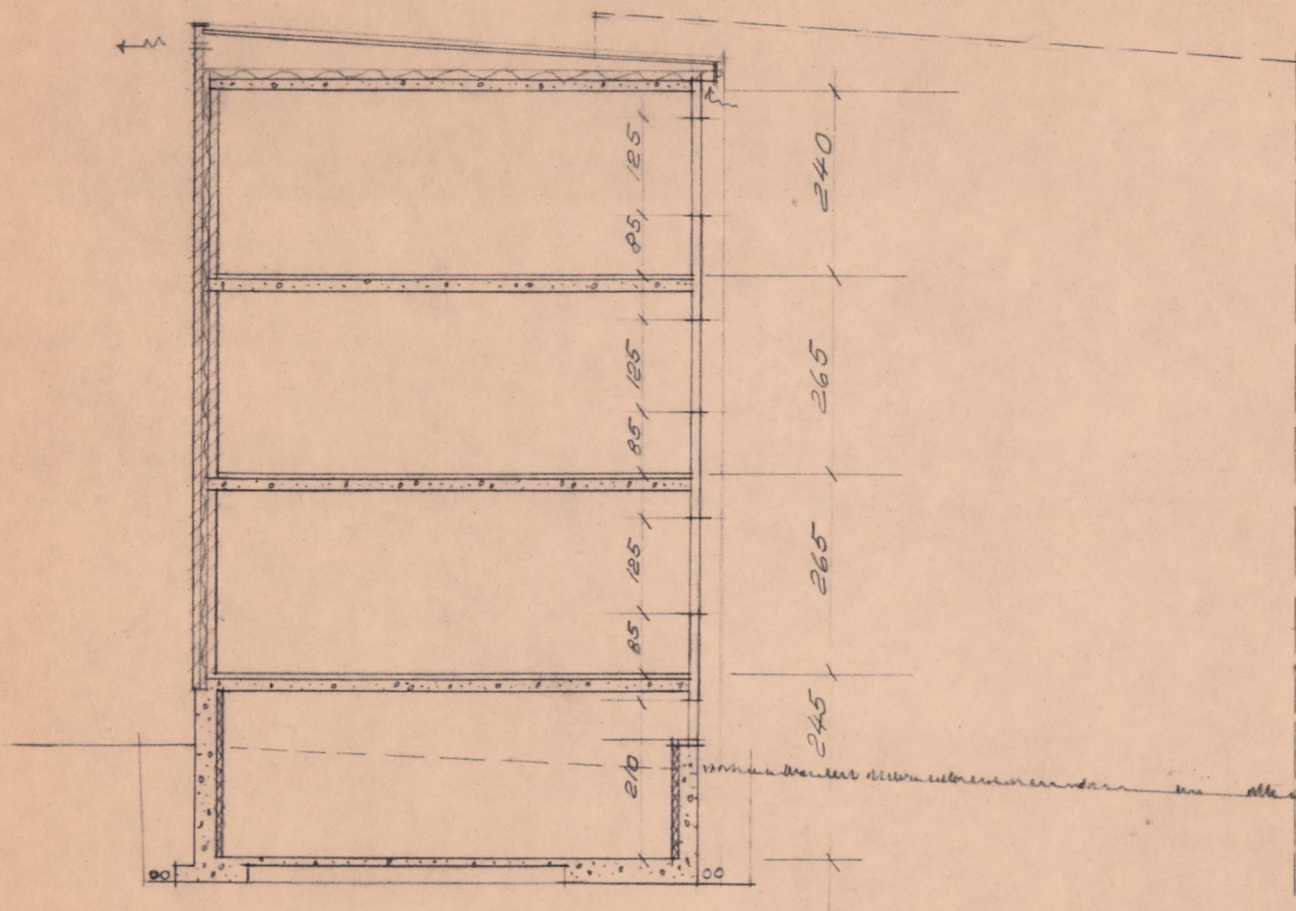


2369

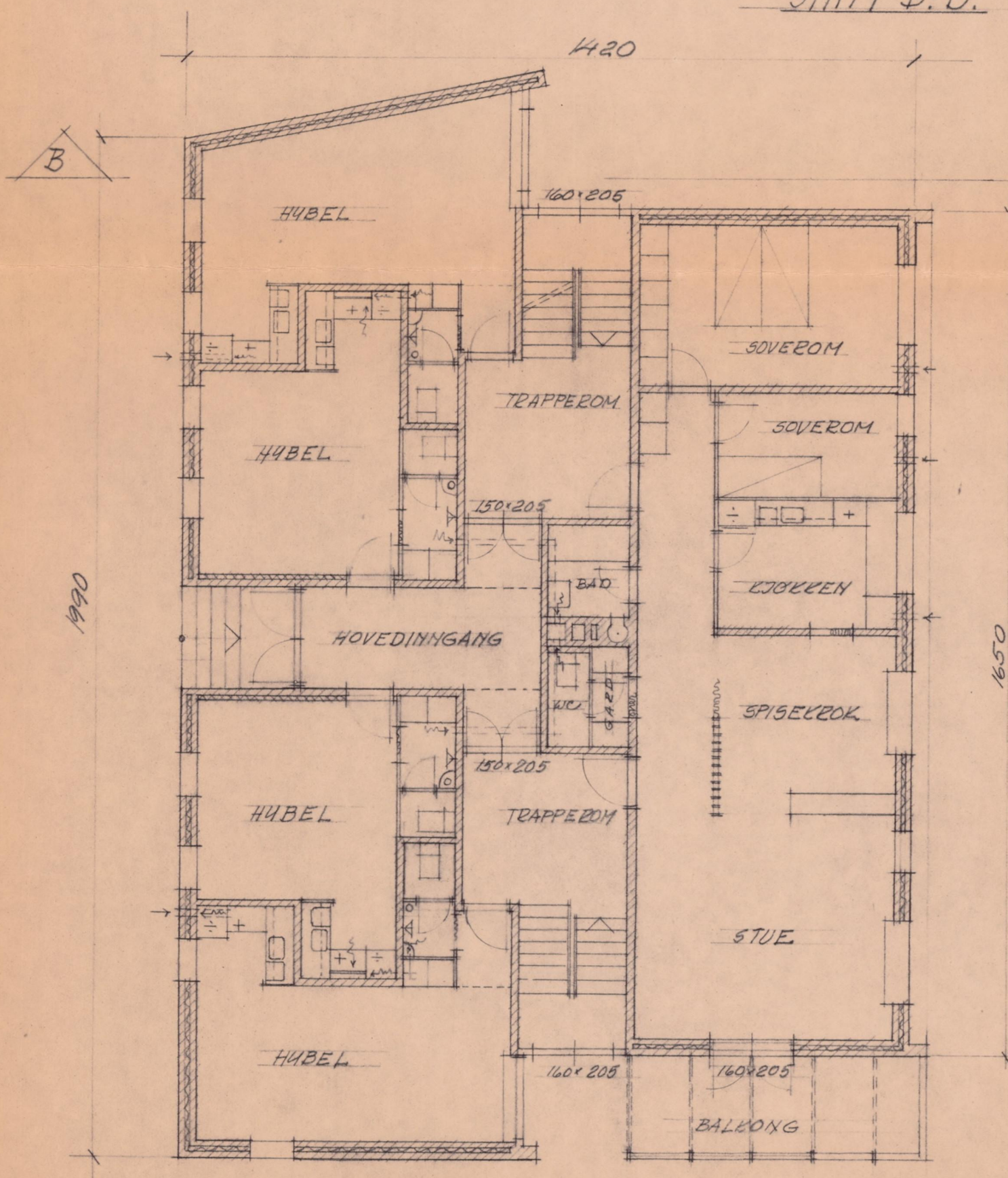
KJELLER

Larvik
Bygn. råd
Nr. 3/62

D R O N N I N G E N S G A T E 14 • L A R V I K •
S V E R R E N O R M A N N N I L S E N
A r n e B r u n - T r u l s e n • A R K I T E K T M A L
L A R V I K • D E S . 1 9 6 1 .



SNITT B-B.



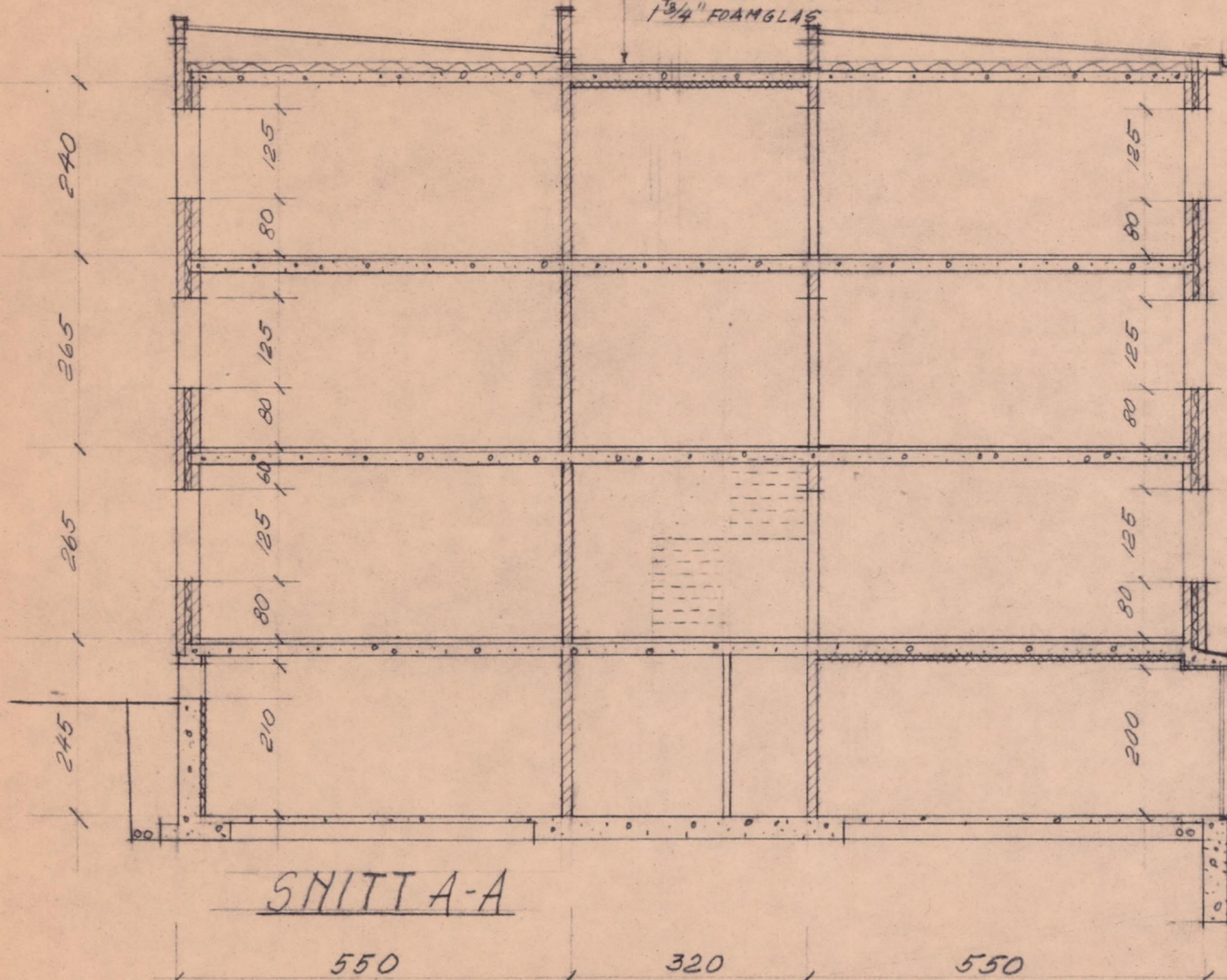
PLAN AV 1. ETASJE

1:100

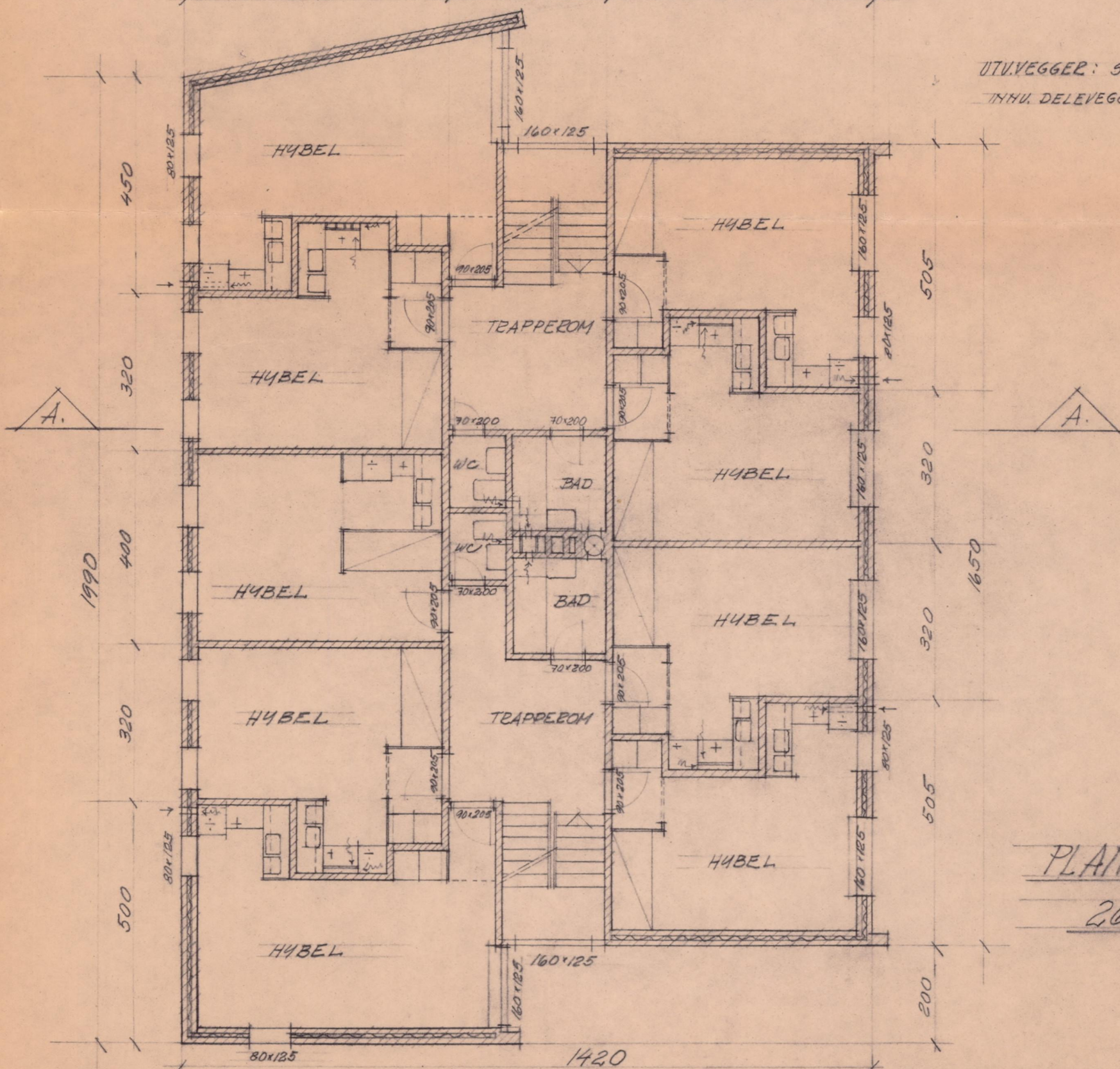
Larvik
Bygn. råd
Nr. 3/62

DRONNINGENSGATE 14 • LARVIK.
SVERRE NORMANN NILSEN
Arne Bruun-Trielsen · ARKITEKT M.NAL
LARVIK · DES. 1961.

TAKTERRASSE m/
biller
folie og 2cm sand
Agvarite Alu - Gicrol
1 3/4" FRAMGLAS



UTV. VEGGER: SCALLMUR I TEGL m/10cm steinull
INNV. DELEVEGGER: 20-TEGL

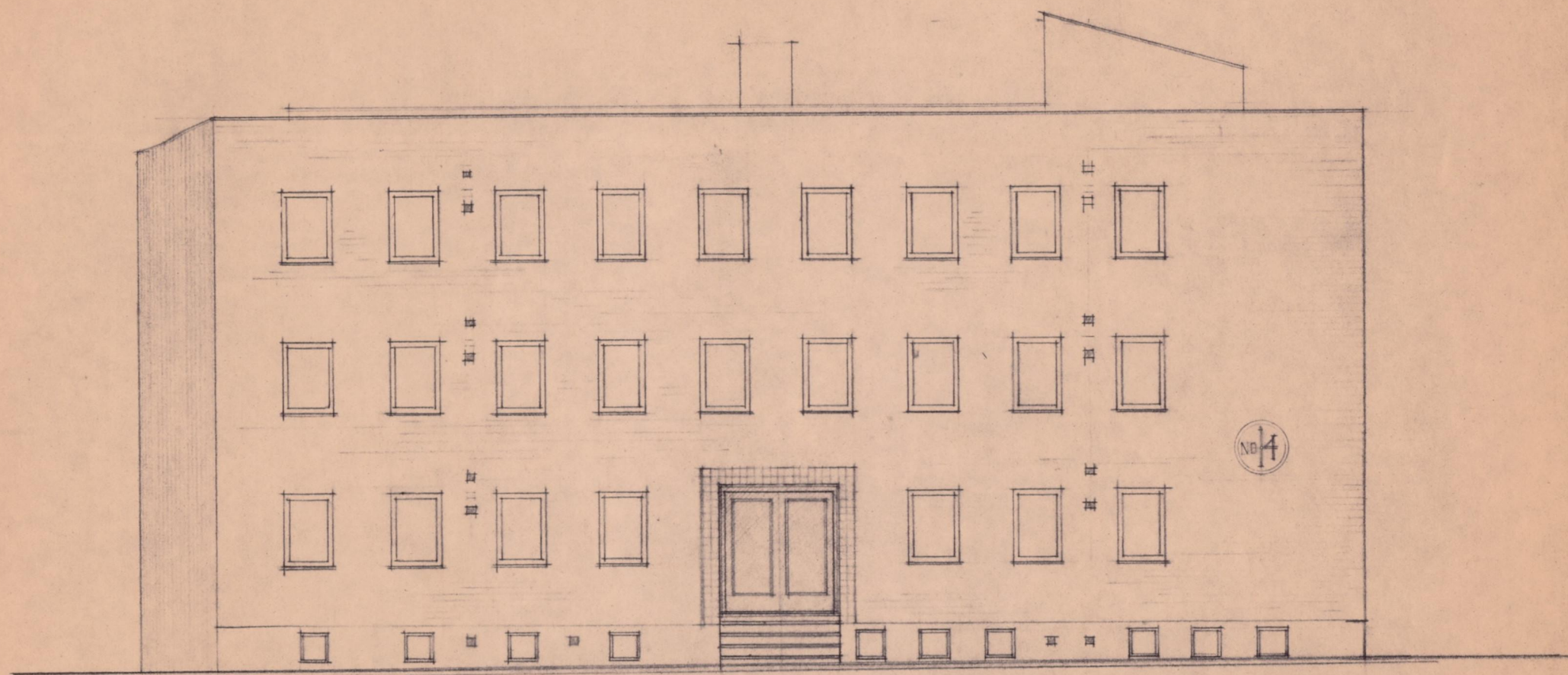


PLAN 2. og 3. ETASJE

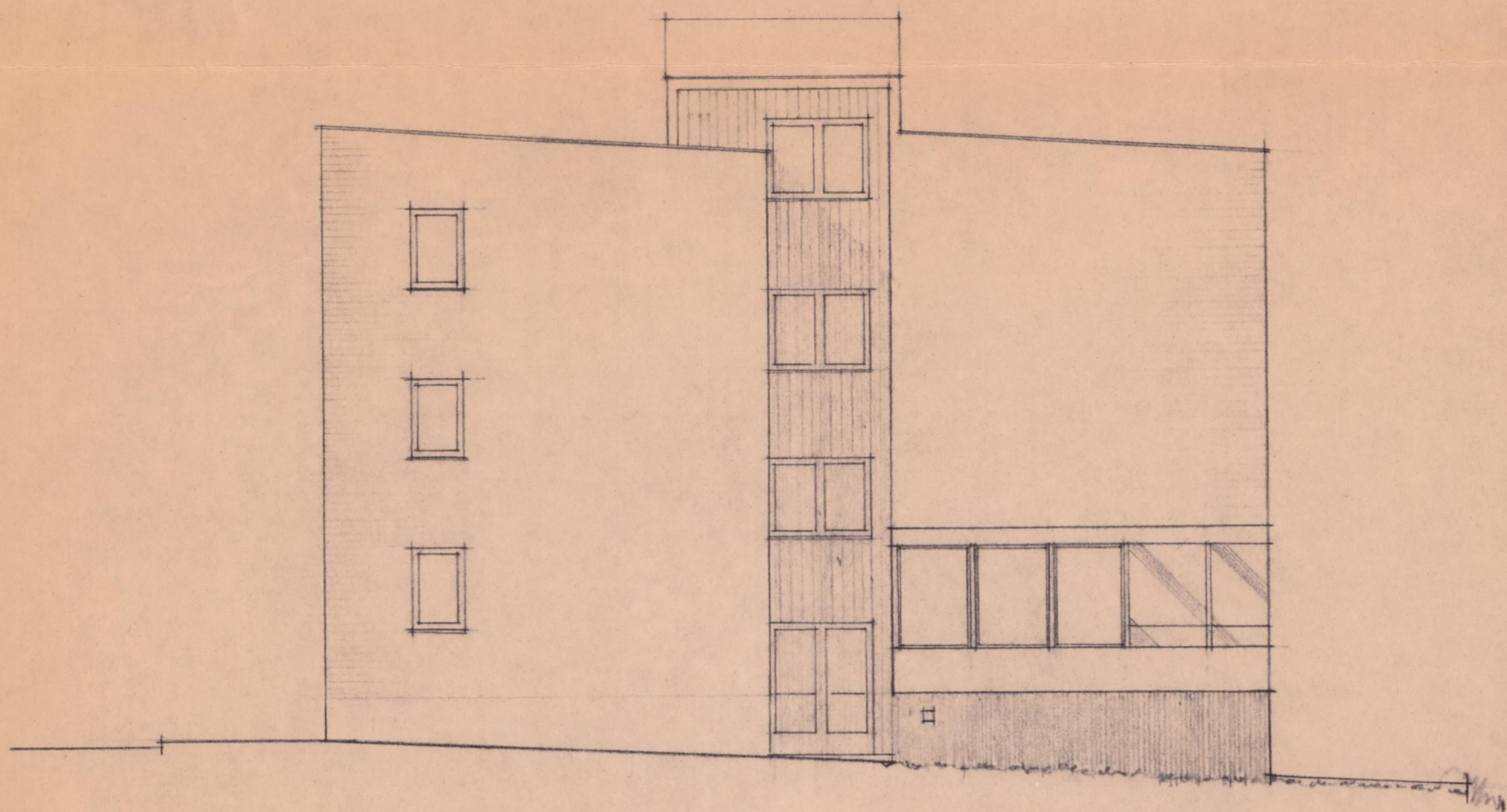
260 M² M-1/100

Larvik
Bygn. råd
Nr. 3/62

DRONNINGENSGATE 14. LARVIK.
SVERRE NORMANN NILSEN
Arne Bruun-Trulsen ARKITEKT MNAL
LARVIK: DES. 1961.



mot nord og Dronningens gate.

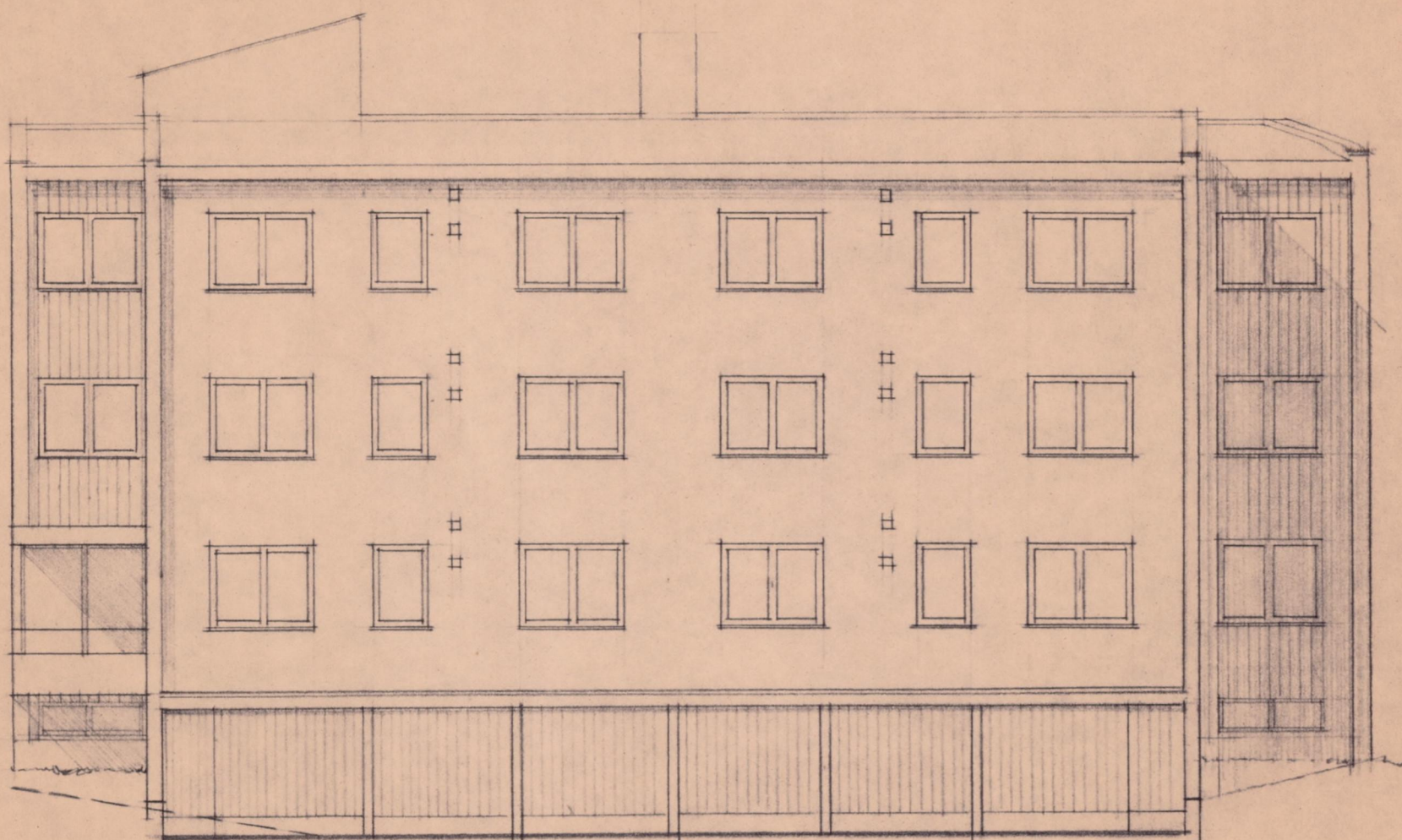


mot vest

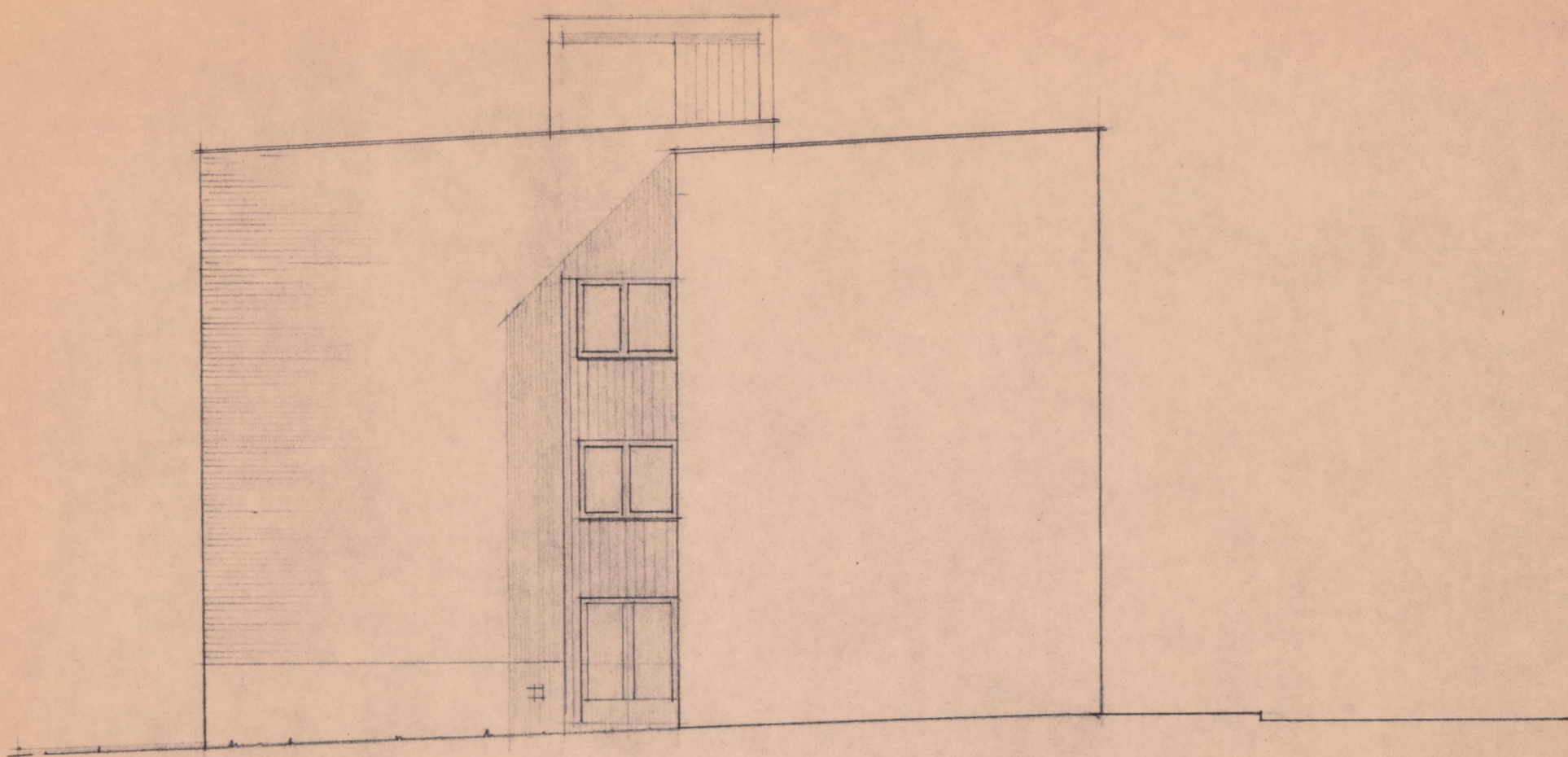
FASADER • M = 1/100 •

Larvik
Bygn. råd
Nr. 3/62

DRONNINGENS GATE 14 • LARVIK •
SVERRE NORMANN NILSEN
Arne Bruun-Trulsen • ARKITEKTMYAL
LARVIK DES. 1961.



mot syd



mot øst

FASADER • M = 1/100 •

Larvik
Bygn. råd
Nr. 3/62

DRONNINGENS GATE 14 • LARVIK •
SVERRE NORMANN NILSEN
Arne Bruun-Tulsen • ARKITEKT MÅL

LARVIK • DES. 1961.

BEV10 Hovland gård

Hovedbygningen på Hovland er fredet etter kulturminneloven og har egne fredningsbestemmelser. Utenfor selve gårdstunet kan det tillates nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses gårdstunet og eksisterende bygg med hensyn til plassering, høyder, materialvalg, form og farge. Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner. Uttalelse fra kulturminnemyndigheten skal innhentes dersom det søkes om å gjøre noe innenfor bevaringsområdet. Eksisterende allé skal bevares som kulturhistorisk element og landskapselement. Ved behov for å felle trær i alleen skal dette vurderes av arborist, og trær som må felles skal erstattes med tilsvarende trær av samme antall.

Bebyggelsen i tunet kan brukes til bolig og kontorer. Eksisterende uthusbygninger øst for tunet kan nyttes til mindre håndverksbedrifter, bolig, kontorer eller lager dersom dette ikke er til sjenanse for naboer.

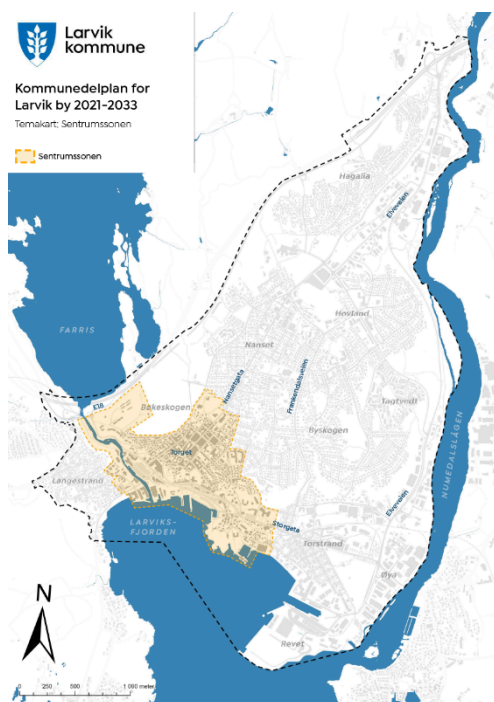
BEV11 Vestre Halsen

Trehusbebyggelsen med sin skala og sitt volum skal bevares.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

Innenfor område BEV4 Herregården og Tollerodden skal kart T2-2 Eksisterende strukturer og Verdikart T3-1 i Kulturhistorisk stedsanalyse for Tollerodden–Herregården (DIVE), datert april 2020, benyttes som veiledende i plan- og byggesaker inntil ny reguleringsplan for området foreligger.

§ 9-3 Bestemmelsesområde (Sentrumsområde) (pbl § 11-9)



Temakart Sentrumssonen

1) Innenfor bestemmelsessone sentrum (sentrumssonen) gjelder egne krav til parkering og uteoppholdsareal, se §§ 2-9 og 2-10.

2) Arkitektur og estetikk

- a) Nye bygg, gater og byrom skal utformes med høy kvalitet. Nye bygg skal ha variasjon i farge- og materialbruk, og skal benytte materialer av høy kvalitet. Farge- og materialpalett skal være tilpasset bybildet i Larvik sentrum. Fasadene skal ha et vertikalt uttrykk gjennom bruk av brudd i farge- og materialvalg. Bruddene skal strekke seg i bygningens fulle høyde.
- b) Balkonger skal ikke krage ut over offentlig gate eller byrom. Innglassing av balkonger tillates kun i eller innenfor fasadeliv. Dersom det ønskes innglassing skal dette omtales og redegjøres for i den estetiske redegjørelsen, som beskrevet i pkt. c) under.
- c) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal forslagsstiller utarbeide en estetisk redegjørelse, som viser hvordan byggetiltak i planen er tilpasset bybildet med en farge- og materialpalett for prosjektet. Farge- og materialpaletten skal følge planen og ligge til grunn ved etterfølgende rammesøknad.

Ved søknad om nybygg på mer enn 400 m² BRA der det ikke utløses plankrav skal det til rammesøknad følge en estetisk redegjørelse.

- d) Estetisk redegjørelse til bruk i plan- og byggesaker skal utarbeides av forslagsstiller, og skal som et minimum inneholde følgende:
 - en enkel analyse av estetisk uttrykk, material- og fargebruk i tiltakets omkringliggende kvartaler
 - en redegjørelse for tiltakets arkitektur, materialbruk og fargesetting i prosjektet med tilhørende beskrivelse av hvordan dette er tilpasset omkringliggende bebyggelse.
- 3) I bygg med krav om besøksintensiv virksomhet i 1.etasje skal fasaden i 1. etasje mot offentlig fortau, gate og/eller byrom utformes med en åpen karakter med en stor overvekt av vindus- og dørflater, og med farge- og materialbruk som danner en kontrast eller tydeliggjøring mot øvrig fasade. Forretninger, serveringssteder og servicefunksjoner skal ha hovedinngang mot gate. I bygg med besøksintensiv virksomhet i 1.etasje tillates ikke foliering eller tildekking av mer enn 1/3 av vindusflaten pr. vindu i 1.etasje mot offentlig fortau, gate eller byrom.
- 4) Det tillates ikke garasjeanlegg på bakkeplan i fasade mot offentlig fortau, gate eller byrom og uteoppholdsarealer.
- 5) Uteservering og gatesalg
 - a) For forretninger, service- og/eller serveringssteder kan gatesalg og uteservering tillates inntil 3 meter ut fra fasaden dersom krav om fortau/gangsbredde på minimum 2 meter, areal for kollektivholdeplass, varelevering og utrykning er ivarettatt. Andre løsninger kan vurderes i hvert enkelt tilfelle.
 - b) For forretninger, service- og/eller serveringssteder med fasade ut mot torget, Sigurds gt. mellom torget og Lilletorget, samt Nansetgata mellom torget og Lilletorget, tillates frittstående serveringsområder uten direkte tilknytning til fasade. Plassering, utstrekning og avgrensning må godkjennes av kommunen.
 - c) Frittstående gatesalg og serveringsarealer skal plasseres med hensyn til tilgjengelighet for fotgjengere og syklist, kollektivholdeplasser, varelevering og utrykning.

Frittstående gatesalg og serveringsarealer skal plasseres med hensyn til tilgjengelighet for fotgjengere og syklist, kollektivholdeplasser, varelevering og utrykning.

Retningslinje a-d) – Ikke juridisk bindende:

- a) *Utviklinga av Larvik sentrum skal bidra til å nå kommunens bærekraftsmål, og til å gjøre det enklere for flere å leve miljøvennlig i hverdagen. Handels- og servicetilbud, kontor og offentlige arbeidsplasser skal som hovedregel lokaliseres i sentrumssonen, og det skal tilrettelegges for etablering av flere besøksintensive virksomheter. Det er et mål å utvikle flere boliger i sentrumssonen, slik at flere har gangavstand til butikk- og tjenestetilbud, arbeidsplasser og sosiale møteplasser fra egen bolig. Sentrumssonen avgrenser «10-minuttersbyen», som tar utgangspunkt i at det er maksimalt ti minutters gangavstand til sentrumskjernen rundt Torget. For sentrumssonen gjelder det egne krav til parkering og uteoppholdsarealer.*
- b) *Sentrumstrategien, datert 05.02.2025, skal være retningsgivende og legges til grunn for alle utviklingsprosjekter i sentrumssonen.*
- c) *Formingsveileder for Larvik sentrum, datert 02.09.2011, skal være retningsgivende for utforming i sentrumssonen.*
- d) *Med materialer av høy kvalitet menes eksempelvis naturstein, murpuss og tegl i ulike farger. Ordinær panelkledning bør ikke brukes som hovedelement i fasader, med mindre det dreier seg om frittliggende småhusbebyggelse, nye bygg og tilbygg i områder som domineres av trekledning.*
- e) *Detaljering bør brukes for å skape variasjon og liv i fasadene. Detaljering kan være gesimsbånd, vertikale eller horisontale fasadebånd, karnapper og risalitter, inntrukne vinduer, vindusomramming eller lignende.*
- f) *Avstanden mellom brudd i fasader bør være kortere enn avstanden fra bakkeplan til gesims.*

§ 9-4 Bestemmelsesområde transformasjon (pbl § 11-9)

1) Fellesbestemmelse for bestemmelsessonene for transformasjon

Innenfor sonene kan det fortettes og bygges med høyere utnyttelse enn i omkringliggende områder.

Ved plassering av ny bebyggelse og endring av eksisterende bebyggelse skal det legges stor vekt på å bevare eksisterende terreng og vegetasjon, og bebyggelsen skal tilpasses tomtens naturlige topografi. Vesentlige terrenginngrep i form av sprengningsarbeider eller masseuttak for å oppnå høyere utnyttelse eller mønehøyde tillates ikke.

Bebyggelsen skal utformes som bymessig kvartalsbebyggelse, og skal videreføre eksisterende kvartalsstruktur og gateløp. Med kvartalsbebyggelse menes her kvartaler hvor bygninger som hovedregel ligger vegg i vegg med byggelinje langs fortau, danner en tydelig gatestruktur og med gårdsrom/uteoppholdsareal i midten.

Sammenhengende bygningsvolum skal utformes med vertikalitet, slik at bygningene oppleves som oppbrutt i fasade og gesims gjennom variasjon i antall etasjer, detaljering i fasaden, material- og fargebruk.

Balkonger skal ikke krage ut over offentlig gate eller byrom. Innglassing av balkonger tillates kun i eller innenfor fasadeliv.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal forslagsstiller utarbeide en estetisk redegjørelse, som viser hvordan byggetiltak i planen er tilpasset omgivelsene med en farge- og materialpalett for prosjektet. Farge- og materialpaletten skal følge planen og ligge til grunn ved etterfølgende rammesøknad.

sammenhengen mellom disse elementene utgjør et helhetlig kulturmiljø som dokumenterer områdets industrielle historie og skal bevares.

Konstruksjoner, kulturlag og gjenstander under bakken fra tidlig jernverkshistorie skal sikres som kilde for kunnskap og opplevelse. Tiltak i grunnen kan tillates dersom det kan dokumenteres at verneverdige kulturlag, historiske spor og gjenstander ikke går tapt.

BEV 3 – Storgata, Steinane og Bøkkerfjellet

Kulturmiljøet i Storgata, Steinane og Bøkkerfjellet dokumenterer grevskapet og kjøpstedets historie tilbake til 1600-tallet, som skal bevares. Bygningene i delområdene utgjør sammen med gateløp, hager og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø.

Patrisierbebyggelsen langs Storgata med tilhørende terrasserte hager, og de “hengende hagene” skal bevares. Byggelinjen mot Storgata skal videreføres.

I Steinane er det viktig å bevare særpreget med de smale, bratte gatene hvor den eldre bebyggelsen ligger vendt mot gatene, men med hager i bakkant. Det er viktig å bevare trehusbebyggelse med eksisterende skala og volum.

Den visuelle opplevelsen av Bøkkerfjellet fra sjøfronten skal ivaretas. Bøkkerfjellet kan videreutvikles som sentrumspark med tilhørende funksjoner inkludert heis som forbindelse til Sanden/Indre havn.

BEV 4 – Herregården og Tollerodden

Eksisterende bygninger, parkanlegg, hager med vegetasjon, landskapsformasjoner, trapper, murer, gjerder, porter, gateløp og småbåthavna Skottebrygga utgjør et helhetlig kulturmiljø som dokumenterer grevskapshistorien og den maritime historien tilbake til 1600-tallet, og skal bevares. Larvik kirke og Herregården skal være områdets dominerende og monumentale bygninger.

BEV 5– Torstrand

Eksisterende gateløp og bebyggelsesstruktur med bygninger vendt mot gatene og hager i bakkant, utgjør et helhetlig kulturmiljø som skal bevares.

BEV 6 – Svaleveien

Det helhetlige kulturmiljøet med trehus, gateløp og hager er eksempel på et boligområde planlagt under ett, med en tidstypisk 1970-tallsarkitektur og bebyggelsesstruktur som skal bevares. Bygningene har enkle og tydelige former og knappe detaljer som er sårbare for inngrep og ombygging. Det helhetlige preget må videreføres ved vedlikehold og oppgradering.

BEV 7 – Bøkeli

Nye tiltak skal innordnes områdets helhetlige preg, med bebyggelsesstruktur med bygninger vendt mot gatene og hager i bakkant. Det skal ikke fortettes i hagene, men mot gateløpene.

Traséen til gamle Sørlandske hovedvei med brostein, høye murer og smijernsgelendre skal bevares.

Sør for Nedre Bøkeliggate skal bygninger utformes i murpuss eller tegl. Nord for Nedre Bøkeligate skal bygninger utformes i tre.

BEV 8 – Torget

Ved planlegging og tiltak i området skal gateløp, grøntområder og bebyggelsesstruktur bevares for å tydeliggjøre de historiske sammenhengene som viktige kvaliteter for byens videre utvikling.

BEV 9 Nanset

Bebyggelsesstruktur og bygninger og hager fra 1900–1938 skal bevares. Gjeldende byggelinje mot Nansetgata skal opprettholdes. Hagene skal ikke fortettes.

BEV10 Hovland gård

Hovedbygningen på Hovland er fredet etter kulturminneloven og har egne fredningsbestemmelser. Utenfor selve gårdstunet kan det tillates nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses gårdstunet og eksisterende bygg med hensyn til plassering, høyder, materialvalg, form og farge. Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner. Uttalelse fra kulturminnemyndigheten skal innhentes dersom det søkes om å gjøre noe innenfor bevaringsområdet. Eksisterende allé skal bevares som kulturhistorisk element og landskapselement. Ved behov for å felle trær i alleen skal dette vurderes av arborist, og trær som må felles skal erstattes med tilsvarende trær av samme antall.

Bebyggelsen i tunet kan brukes til bolig og kontorer. Eksisterende uthusbygninger øst for tunet kan nyttes til mindre håndverksbedrifter, bolig, kontorer eller lager dersom dette ikke er til sjenanse for naboer.

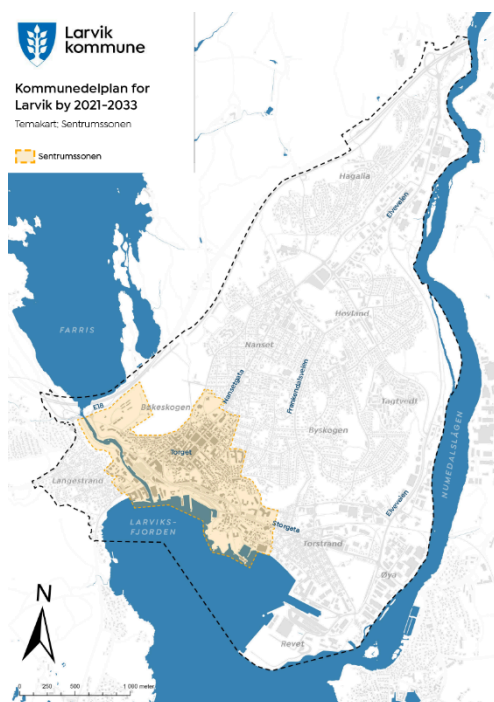
BEV11 Vestre Halsen

Trehusbebyggelsen med sin skala og sitt volum skal bevares.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

Innenfor område BEV4 Herregården og Tollerodden skal kart T2-2 Eksisterende strukturer og Verdikart T3-1 i Kulturhistorisk stedsanalyse for Tollerodden-Herregården (DIVE), datert april 2020, benyttes som veiledende i plan- og byggesaker inntil ny reguleringsplan for området foreligger.

§ 9-3 Bestemmelsesområde (Sentrumsområde) (pbl § 11-9)



Temakart Sentrumssonen



Larvik
kommune

Arealplan

Vedtatt med innsigelser 02.07.2025, KST-152/25

Kommunedelplan for Larvik by 2025–2037

Bestemmelser og retningslinjer



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLAN FOR LARVIK BY 2025-2037

De juridiske bindende bestemmelsene er angitt med vanlig skrift, paragrafer og tall. Retningslinjene er ikke juridisk bindende og framkommer i rammer og med skrift i kursiv.



Larvik
kommune

Innhold

§ 1 PLANENS HENSIKT	4
§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER	5
§ 2-1 Arealnøytralitet	5
§ 2-2 Plankartet	5
§ 2-3 Plankrav og unntak fra plankrav (pbl §§ 11-9 og §11-10 pkt. 1, jf. § 11-7 nr. 1)	5
§ 2-4 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2025-2037) og andre kommune(del)planer	7
§ 2-5 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2025-2037) og eldre reguleringsplaner	7
§ 2-6 Rekkefølgekrav	9
§ 2-7 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, pkt. 2)	10
§ 2-8 Vei, vann- og avløpsanlegg, renovasjon og tekniske anlegg (pbl § 11-9, pkt. 3)	11
§ 2-9 Parkering (pbl § 11-9, pkt. 5)	11
§ 2-10 Krav til minste uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5)	12
§ 2-11 Krav til etablering av lekeareal møte-/lekeplass	14
§ 2-12 Skilt og reklame (pbl § 11-9, pkt. 5):	17
§ 2-13 Landskap og terrenginngrep (pbl § 11-9, pkt. 6)	18
§ 2-14 Rekreasjon (pbl § 11-9, pkt. 6)	18
§ 2-15 Krav til bevaring av bygg med antikvarisk verdi (pbl § 11-9, pkt. 7)	20
§ 3 BESTEMMELSER KNYTTET TIL SÆRSKILTE TEMA	20
§ 3-1 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6)	20
§ 3-2 Vannforvaltning (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)	24
§ 3-3 Klima og samfunnssikkerhet (Miljøoppfølging) (pbl §11-9 pkt. 6 og 8)	26
§ 3-4 Energi	27
§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG	27
§ 4-1 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2)	27
§ 4-2 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr.1 og pbl § 11-10 nr.1 og 2)	29
§ 4-3 Kjøpesenter (pbl § 11-10 nr. 2)	29
§ 4-4 Forretning og andre områder for handel (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)	30
§ 4-5 Offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-10 nr. 2 og 4, jf. pbl § 11-7 nr.1pbl § 11-7 nr. 1)	30
§ 4-6 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 2)	31
§ 4-7 Uteoppholdsareal (pbl § 11-10 nr. 2 og 3)	31
§ 4-8 Grav- og urnelund (pbl § 11-10 nr. 2)	31
§ 4-9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2)	31
§ 5 SAMFERDSELSANLEGG	33
§ 6 GRØNNSTRUKTUR	34
§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL	34
§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE	34
§ 8-1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-11 nr. 3 og 4, jf. 11-7 nr. 6)	34
§ 8-2 Friluftsområde i sjø og drikkevann (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)	35
§ 8-3 Småbåthavner (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)	35
§ 8-4 Fiske- og låssettingsplasser (pbl § 11-11 nr. 3)	36
§ 9 BESTEMMELSESONMRÅDER	36
§ 9-1 Bestemmelsesområde - #1 Byggeforbudsone langs sjø og vassdrag (pbl § 1-8)	36
§ 9-2 Bestemmelsesområde bevaring - #2 (BEV_1-11) (pbl § 11-9)	37

§ 9-3 Bestemmelsesområde (Sentrumsområde) (pbl § 11-9)	39
§ 9-4 Bestemmelsesområde transformasjon (pbl § 11-9)	41
§ 9-5 Bestemmelsesområde Eplehagebyen (HAG_1)	47
§ 9-6 Bestemmelsesområde Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1)	47
§ 9-7 Bestemmelsesområde Siktlinje over jernbanen (SIKT_1)	47
§ 10 HENSYNSSONER	48
§ 10-1 Sikringssoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6	48
§ 10-2 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6	48
§ 10-3 Infrastruktursone. Pbl § 11-8 b, jf. § 12-6	49
§ 10-4 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c og f, jf. § 12-6	49
§ 10-5 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6	50

§ 1 PLANENS HENSIKT

Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037 har som hensikt å ivareta en helhetlig overordnet arealplanlegging. Ved å følge opp vedtatt arealstrategi i Kommuneplanens samfunnsdel 2024-2040, samt nasjonale, regionale, og kommunale planer og føringer, skal planen bygge opp under de tre dimensjonene for bærekraft; økonomiske forhold, sosiale forhold og klima og miljø. På denne måten skal planen blant annet bidra til å styrke innbyggernes helse, miljø og samfunnssikkerhet i et langsiktig perspektiv og ivareta naturen for fremtidige generasjoner.

Planen skal utvikle det vekstkraftige gjennom å legge til rette for:

- at Larvik by skal være attraktivt og urbant tyngdepunkt i kommunen hvor 70 % av framtidig boligbehov dekkes i Larvik by. Handel- og kontorarbeidsplasser lokaliseres som hovedregel i Larvik sentrum. Knutepunktutvikling skal utvikles rundt jernbanestasjonen på indre havn.
- et bærekraftig og konkurransedyktig næringsliv. Det skal videreutvikles en næringsakse fra Larvik havn via Hegdal og Bommestad til Danebu.

Planen skal ta vare på det uerstattelige ved å:

- ha en nullvisjon for nedbygging av dyrka og dyrkbar jord, og tiltak i konflikt med viktige fiske- og låssettingsplasser
- ta vare på karbonrike arealer
- stanse og reversere tap av natur både til lands og til vanns
- ta vare på biologisk mangfold og økosystemer i havet, langs kysten, i innsjøer og på land
- sikre tilgjengelighet for allmennheten til natur- og friluftsområder
- hindre forurensning og sikre rent drikkevann fra Farrisvannet i et uendelig perspektiv
- sikre viktige landskapstrekk og landskapsrom
- ivareta kystkulturstedene, kulturmiljøer og byenes og tettstedenes stedsidentitet
- ta vare på vår rike kulturarv med autentisk historisk forankring i vikingtid, grevskapstid, • industrisamfunn og sjøfart

Planen skal motvirke det utenkelige ved å:

- planlegge for å minimere skade av klimaendringer og andre uønskede hendelser
- bærekraftige byer og tettsteder setter av nok sammenhengende areal for å ivareta en helhetlig håndtering av vannets kretsløp i et endret klima.
- unngå utbygging i områder som er utsatt for naturfare
- redusere klimagassutslippene som bidrag til at Norge når sine internasjonale forpliktelser. Hele Larvik-samfunnet må bidra for at målene skal nås.
- tilrettelegge for miljøvennlige transportformer
- unngå tap av biologisk mangfold og økosystemer i havet, langs kysten og på land

§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 2-1 Arealnøytralitet

Nye utbyggingsprosjekter skal i hovedsak skje som gjenbruk og fortetting av allerede utbygde arealer, og allerede avsatte områder i kommuneplanens arealdel. Dersom det er samfunnsmessige gode grunner til å bygge ned arealer som er viktige for sårbare og rødlistede arter og naturtyper i kommunen, skal man restaurere tilsvarende andre steder i kommunen. Dersom det må gjøres kompensierende restaurering av økosystemet i og rundt drikkevannskilder må dette skje i umiddelbar nærhet av samme drikkevannskilde.

Retningslinje -Ikke juridisk bindende

Hva man skal restaurere må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det må vurderes om man skal restaurere samme areal, samme naturtype eller om man skal restaurere en annen naturtype. Vurderingene må bygge på nyeste kunnskap.

§ 2-2 Plankartet

Arealplankartet med formål, hensynssoner og bestemmelsesområder er juridisk bindende. Temakartene er veiledende ved utarbeidelse av kommunedelplaner, reguleringsplaner og øvrig saksbehandling.

Følgende temakart er utarbeidet for kommunedelplanen:

- Bestemmelsesområde sentrumssonen
- Bestemmelsesområde transformasjon
- Antikvariske bygg
- Lekeplasser
- Bylivsgater (krav om publikumsretta virksomhet på bakkeplan)
- Boligsoner - Enhetlig bebyggelsesstruktur og Eplehagebyen
- Oversikt over nasjonale, regionale og lokale kulturmiljøer

§ 2-3 Plankrav og unntak fra plankrav (pbl §§ 11-9 og §11-10 pkt. 1, jf. § 11-7 nr. 1)

- 1) I tillegg til plankravet i pbl 12-1 3. ledd vil kommunen kreve reguleringsplan i uregulerte områder innenfor formålet bebyggelse og anlegg før det kan gis tillatelse til følgende tiltak:
 - oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg.
 - bruksendring av eksisterende bebyggelse når tiltaket/endringen utgjør mer enn 500 m²-BRA.
 - opprettelse av ubebygde grunneiendom.
- 2) **Innsigelse. Bestemmelsen er vedtatt, men trer ikke i kraft før mekling er gjennomført og innsigelsen avklart.**

Følgende tiltak er unntatt fra plankravene i § 2-3 pkt. 1:

- Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og bruksendring av bygninger på eiendommer avsatt til næringsformål og forretninger, når tiltaket/endringen utgjør inntil 1000 m²-BRA, og gesims- eller mønehøyde er mindre enn 16 meter.

- Oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygninger på eiendommer avsatt til sentrumsformål, idrettsformål, grav og urnelund, kombinert bebyggelse og anleggsformål og offentlig eller privat tjenesteyting, når tiltaket/endringen utgjør inntil 500 m²-BRA, og gesims- eller mønehøyde er mindre enn 16 meter.
- Oppføring av frittliggende garasje og uthus/anneks, tilbygging, påbygging, underbygging av eksisterende bolig- og/eller fritidsbebyggelse eller plassering av konstruksjon eller anlegg på tomt avsatt til boligbebyggelse.
- Bruksendring av bygninger på eiendommer avsatt til sentrumsformål, når endringen utgjør inntil 1000 m²-BRA. Det forutsettes at kravene i gjeldende arealplan til uteoppholds- og lekeareal, sikkerhet mot naturfare, parkeringsforhold, tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, at trafikksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt, og at bruksendringen ikke berører kulturminner eller naturverdier. Listen er ikke uttømmende. Sikkerhet mot naturfare skal utredes i henhold til NVEs veiledere 1/2019 (Sikkerhet mot kvikkleireskred) og 3/2022 (Sikkerhet mot flom).
- Gjenoppføring av bygninger etter rivning, brann eller annen skade. Ved gjenoppføring av boligbygg gjelder bare unntaket så lenge antall boenheter er det samme som før rivning.

3) *Innsigelse. Bestemmelsen er vedtatt, men trer ikke i kraft før mekling er gjennomført og innsigelsen avklart.*

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse, såfremt at tiltaket ikke medfører mer enn fem (5) boenheter per eiendom (medregnet eksisterende boenheter). Dette forutsatt at kravene i gjeldende arealplan er oppfylt både for eksisterende og ny bebyggelse og eiendom, slik at krav til uteoppholds- og lekeareal, sikkerhet mot naturfare, parkeringsforhold og trafikksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt. Listen er ikke uttømmende. Sikkerhet mot naturfare skal utredes i henhold til NVEs veiledere 1/2019 (kvikkleire/områdestabilitet) og 3/2022 (flom).

Dette unntaket gjelder ikke innenfor områder i Eplehagebyen (HAG_1), Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1) eller Sone med særlige hensyn - grønnstruktur.

4) *Innsigelse. Bestemmelsen er vedtatt, men trer ikke i kraft før mekling er gjennomført og innsigelsen avklart.*

Innenfor Eplehagebyen (HAG_1) og Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1) er følgende tiltak unntatt fra plankravene i § 2-32 pkt. 1, forutsatt at kravene i gjeldende arealplan er oppfylt både for eksisterende og ny bebyggelse og eiendom, bl.a slik at kravet til uteoppholds- og lekeareal, parkeringsforhold, sikkerhet mot naturfare, trafikksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt (listen er ikke uttømmende):

- Oppføring av én enebolig på, og oppretting av én, ubebygget tomt avsatt til boligbebyggelse, så lenge tomten er større enn 600 m². Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m² etter fradeling. Unntaket for oppføring av én enebolig gjelder også for tomter som er mindre enn 600 m² dersom søknad om oppretting av tomten ble mottatt før 15.09.2021.
- På eiendommer som er bebygget med ett frittliggende småhus, tillates oppføring av ytterligere én frittliggende enebolig uten plankrav, forutsatt at:
 - o eiendommen er minst 1200 m² stor, og
 - o det dokumenteres med utomhusplan at opprettelse av bebygd eiendom på minst 600 m² kan skje etter utbygging uten dispensasjon, jf. pbl § 19-2. Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m² etter fradeling.

Sikkerhet mot naturfare skal utredes i henhold til NVEs veiledere 1/2019 (Sikkerhet mot kvikkleireskred) og 3/2022 (Sikkerhet mot flom).

- 5) I noen eldre reguleringsplaner stilles det krav om utarbeiding av bebyggelsesplan før det kan gis tillatelse til tiltak. Dette kravet skal ikke gjelde dersom tiltaket er unntatt plankravet etter denne bestemmelsens pkt. 1)– 4). Med bebyggelsesplan i eldre reguleringsplaner forstås her detaljregulering.

Retningslinje a-c)- Ikke juridisk bindende:

- a) *Med småhus menes: Frittliggende bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens maksimale gesimshøyde er 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter.*

Med enebolig menes: Frittliggende bygning beregnet på én husstand, men som også kan inneholde én sekundærleilighet på maksimalt 70 m²-BRA som kan benyttes som en selvstendig boenhet med alle nødvendige romfunksjoner. Sekundærleiligheten skal være underordnet hovedenheten i størrelse. Bygningen kan ha inntil tre målbare plan med en maksimal gesimshøyde på 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Det kan bygges 50 m²x2 som hybel/leilighet.

- b) *I tillegg til plankravene i denne bestemmelsen kan det ikke gis tillatelse til utvidelse av eksisterende småbåthavner eller til etablering av nye småbåthavner før området inngår i en reguleringsplan. Dette plankravet følger av bestemmelsenes § 8-3.*

§ 2-4 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2025-2037) og andre kommune(del)planer

Ved motstrid mellom Kommunedelplan for Larvik by (2025-2037), Kommuneplanens arealdel (2025-2037), Kommunedelplan for Stavern by (2025-2037), Kommunedelplan for Steinressurser (2012-2024), Kommunedelplan for Camping (2015-2027) eller Kommunedelplan for Sykkelfrafikk i Larvik og Stavern, skal kommunedelplanene gå foran arealdelen.

§ 2-5 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2025-2037) og eldre reguleringsplaner

- 1) Hovedregel ved motstrid mellom planer:

Ved motstrid skal Kommunedelplan for Larvik by (2025-2037) gjelde foran eldre reguleringsplaner, jf. pbl § 1-5. Der det ikke er motstrid mellom planene skal de utfylle hverandre.

- 2) Unntak fra hovedregelen ved motstrid mellom planer:

De eldre reguleringsplanene som er listet opp i § 2-5 pkt. 3 skal gjelde foran Kommunedelplan for Larvik by ved motstrid.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

Med «motstrid» menes at det er forskjellige arealformål eller bestemmelser i kommuneplanens arealdel og en vedtatt reguleringsplan. At det er motstrid med arealformål er at et område i en plan f.eks. er avsatt/regulert til hovedformål "Bebyggelse og anlegg", mens det i den andre planen er avsatt/regulert til hovedformål "Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur", "Grønnstruktur", "LNF" eller "Bruk og vern av sjø og vassdrag". At det er motstrid i bestemmelsene kan være at det er ulike bestemmelser om lekeplasser.

Detaljer i en reguleringsplan, dvs. internveier, lekeplasser og renovasjon er ikke i strid med at det er vist som boligformål i kommuneplanens arealdel.

3) Liste over eldre reguleringsplaner som skal ha forrang

Planident	Plannavn
63.10	Yttersø gård og friområde
1998.09.01	Johan Sverdrupsgt. – Berggt. – Nedre Bøkeligt. – Treschowsgt.
2000.04.02	Batteritomta - Vestre kvartal
2006.04.01	Kvartal 12, Larvik sentrum
2006.11.01	Bryggeri/meierikvartalet, Kvartal 18 og 19
2007.05.01	Kvartal 8, Larvik sentrum
2007.07.01	Marius Brygge
200941	Hammerdalen – Verneplan
201011	Prinsekvartalet, deler av
201011	Torstvedt syd
201017	Mesterfjellet skole- og familiesenter
201109	Kvartal 9, Larvik sentrum
201111	Ny 1-7 skole på Fagerli/Torstvedt
201113	Strandgata 30b og Fiskeriveien 1,3 og 5
201206	Områdeplan for Faret-Nordby
201301	Sanden, felt G
201302	Frostvedtveien 92, gbnr. 2005/508
201304	Kvartal 33, gamle brannstasjon
201305	Grandkvartalet
201401	Nansetgata 65, gbnr. 2011/58 og 2011/1
201403	Stubberudfeltet – Sikirngstiltak mot Kvikkleireskred
201404	Kverken 1
201407	Øvre Verksgård, gbnr. 3020/2817
201408	Langesgate, gbnr. 3020/1497

201501	G/s-vei Yttersø - Kråkelund
201617	Vestre Fagerli
201703	Borgejordet
201714	Storefjellhagen
201709	Elveveien 8 og 10
201802	Storgata 49
201816	Øvre Nanset, gbnr. 2011/3 og 2011/687
201819	Gamle Nanset skole, gbnr. 2005/18, 33, samt del av 2005/2
201820	Yttersøveien 21
201901	Storgata 47
201911	Vestre Fjellheim
202007	Farris Bad/Fritzøe Brygge- flomsikringsmolo
202011	Torstvedt syd
202012	Nansetgata 95 m. fl. - Gbnr. 2005/873
202210	Reidar Teigens vei 10 og 12
202307	Bøkestredet
202308	Elveveien 4
202318	Frankendalsveien 101

- 4) Der hvor eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i pkt. 3 setter begrensinger i garasjestørrelse, tillates inntil 50 m²-BYA såfremt andre bestemmelser er oppfylt innenfor tomtearealet.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:

Med «eldre reguleringsplaner» menes regulerings- og bebyggelsesplaner som ble vedtatt før Kommunedelplan for Larvik by.

§ 2-6 Rekkefølgekrav

- 1) I plansaker, byggesaker og utbyggingsprosjekter der naturmangfoldet kan bli berørt, skal det vurderes om det må utføres supplerende kartlegginger av artsmangfold og naturtyper, med mål om å fange opp de faktiske naturverdiene i området, og for å supplere kartleggingen etter Miljødirektoratets instruks (NIN) eller etter siste gjeldende kartleggingsmetode.

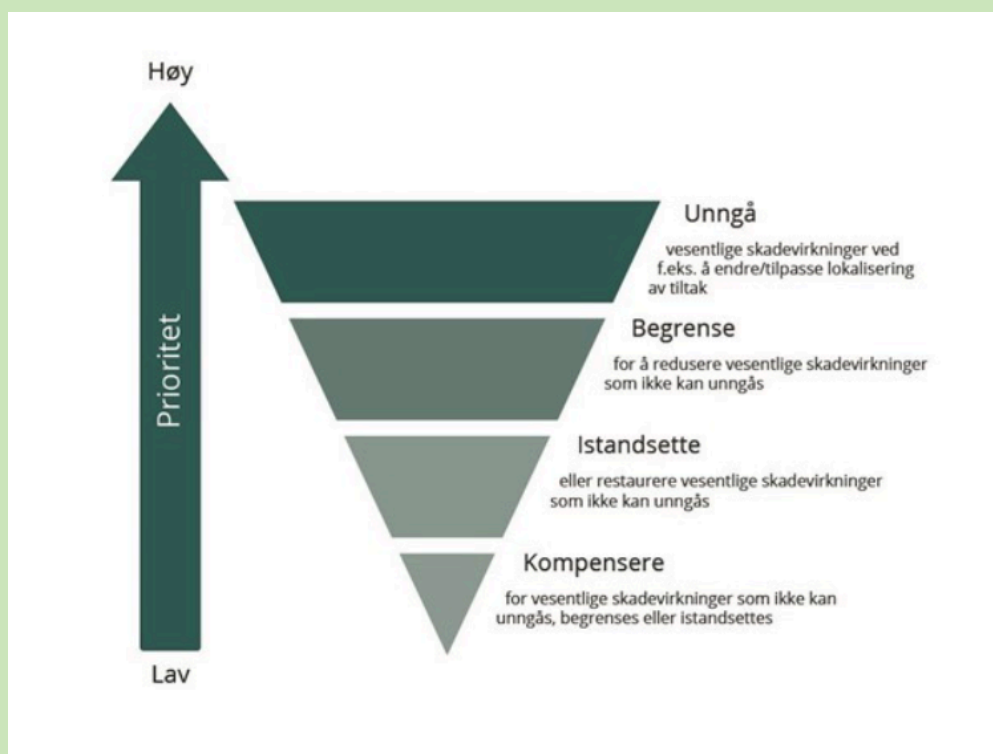
Retningslinje a-b): Ikke juridisk bindende:

- a) Det skal utføres kartlegginger etter NIN metoden – Miljødirektoratets instruks (land og sjø) og vurderes om det skal utføres kartlegginger etter DN håndbok 13.
- b) Naturkartleggingene må foretas på egnet årstid avhengig av hva som skal kartlegges.

- 2) Dersom kartleggingene viser at det er viktig naturmangfold innenfor området, skal disse ivaretas i plankart og bestemmelser.
- 3) I alle plansaker, byggesaker og utbyggingsprosjekter der naturmangfoldet kan bli berørt, skal det legges vekt på gode og helhetlige løsninger for ivaretagelse av naturen og dens økosystemer.
- 4) I reguleringsplaner nær viktige økologiske funksjonsområder, skal det innarbeides grønne passasjer inn/ut av området. Der det er hensiktsmessig kan planområdet utvides slik at viktige økologiske funksjonsområder utenfor planområdet sikres.
- 5) For utbygginger som gir negative konsekvenser i bygge- og anleggsfasen på naturmangfoldet, skal det fastsettes avbøtende tiltak i bygge- og anleggsfasen, jf. tiltakspyramiden.
- 6) Ved søknad om tiltak med risiko for skade på naturmangfold skal det vurderes hvordan skaden kan unngås, og fastsettes hvilke avbøtende tiltak som kan gjennomføres for å redusere risikoen jf. tiltakspyramiden.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

Med tiltak menes tiltakene i pbl §1-6.



Kilde: Miljødirektoratet veileder M-1941

Tiltakspyramiden viser hierarkisk fremstilling av tiltak for å unngå negativ påvirkning ved prosjekter. Pilen på venstre side symboliserer naturverdiene arealet har fra før. Det vil si at om det er et areal med høye naturverdier, så skal det være høyt prioritert på å unngå tiltaket.

§ 2-7 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, pkt. 2)

Kommunen kan inngå utbyggingsavtale innenfor rammene av de til enhver tid gjeldende vedtak fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-2.

§ 2-8 Vei, vann- og avløpsanlegg, renovasjon og tekniske anlegg (pbl § 11-9, pkt. 3)

- 1) Kommunale og private veier skal reguleres og bygges i tråd med veinormalen for Larvik kommune.
- 2) Vann- og avløpsanlegg skal reguleres og bygges i tråd med VA-norm for Larvik kommune.

Fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløpsnett, enten direkte eller via et privat avløpsnett, jf. pbl § 30-6. I områder uten offentlig nett skal all bebyggelse inkludert fritidsbebyggelse tilknyttes større fellesløsninger der dette er mulig.

- 3) Nødvendige arealer for renovasjon skal avsettes i nye reguleringsplaner. For boliger og fritidsbebyggelse skal løsninger for renovasjon utformes i tråd med forskrift om husholdningsavfall i Larvik kommune, samt Renovasjon i plan- og byggesaker – Tekniske retningslinjer for kommunene Larvik og Sandefjord.

For byggetiltak som overstiger 4 boenheter er det krav til felles renovasjonsløsning.

Ved utbyggingsprosjekter med flere enn 20 boenheter skal nedgravde løsninger velges.

Hentestedet for renovatør skal være lett tilgjengelig, og skal ligge maksimalt 10 meter fra godkjent adkomstvei.

Anlegget skal være universelt utformet.

§ 2-9 Parkering (pbl § 11-9, pkt. 5)

Følgende parkeringskrav gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker.

Bygnings-/tiltakstype	Grunnlag	Krav til antall parkeringsplasser	
		Innenfor sentrumssonen	Utenfor sentrumssonen
Bolig	Pr. boenhet	Bil: Min 0,2/maks 1 Sykkel: Min 1	Bil: Min 0,5 Sykkel: Min 1 Gjesteparkering bil: Min 0,2
Barnehage	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Maks 3	Min 4
Skole	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Maks 3	Min 4
Småbåthavn	Pr. båtplass	-	0,2
Næring - Lager/produksjon - Kontor - Forretning/tjenesteyting Kravet til parkering knyttet til lager/produksjon kan reduseres ved utarbeiding av reguleringsplan.	Pr. 100 m ² BRA Ved beregning av parkeringskravene skal BRA regnes uten tillegg for tenkte plan.	Lager/produksjon: Bil: min 0,5 Sykkel: min 0,5 Kontor: Bil: min 0,5/maks 1,5 Sykkel: min 1,5 Forretning/tjenesteyting: Bil: maks 1,5 Sykkel: min 1,5	Lager/produksjon: Bil: min 0,5 Sykkel: min 0,5 Kontor: Bil: min 0,5/maks 1,5 Sykkel: min 1,5 Forretning/tjenesteyting: Bil: min 0,5/maks 2 Sykkel: min 1,5

- Institusjoner, hoteller, forsamlingslokaler, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal ha tilstrekkelig med oppstillingsplass for biler og tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold. Fastsettelse av p-krav skal avklares i reguleringsplan eller byggesøknad.
- Ved etablering av boliger i bevaringsverdig bebyggelse (ref. temakart Antikvariske bygg) er det ikke krav til etablering av parkeringsplasser.
- I reguleringsplaner som omfatter holdeplass for ekspressbuss og trafikkknutepunkt skal det avsettes arealer til innfartsparkering.
- Parkeringsplass for bil på terreng skal inngå med 18 m² pr. parkeringsplass ved beregning av bebygd areal (BYA).
- Parkeringsplass for sykkel regnes ikke med i bebygd areal (BYA)

- Kravet til antall parkeringsplasser gjelder for hver eiendom. Kravet til parkering til bil, gjesteparkering og sykkelparkering skal summeres og rundes av til nærmeste hele tall hver for seg. Dersom kravet blir mindre enn 0,5 plasser blir det ikke krav til parkering.
- For nybygg i sentrum skal bilparkering fortrinnsvis etableres under terreng.

Retningslinje a-b) – Ikke juridisk bindende:

- Ved etablering av felles parkeringsanlegg bør minst 50% av p-plassene være avsatt for elbil med lademulighet og det skal fortrinnsvis etableres et felles smartladesystem.*
- Kravet til parkering skal som hovedregel dekkes innenfor omsøkt tiltak. Dersom etablering utenfor omsøkt tiltak er den eneste effektive måten å sikre at kravet om parkeringsplasser kan dekkes, kan dette tillates. For at parkeringskravet skal kunne dekkes ved etablering på nabogrunn forutsettes det at parkeringsløsningen er reell. I dette ligger bl.a. at plassene skal være brukbare, også med tanke på tilgjengelighet og adkomst.*

§ 2-10 Krav til minste uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5)

- 1) Ved all boligutbygging skal det avsettes et minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet, i henhold til kravene i tabellen nedenfor.
- 2) Uteoppholdsareal kan bestå av både privat og felles areal, men alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal i tråd med kravene i punkt 3.
- 3) Størrelsen på uteoppholdsarealene beregnes med følgende minsteareal per boenhet:

Type bolig	Innenfor sentrumssonen og i transformasjonsområdene		Utenfor sentrumssonen	
	MUA pr. boenhet	Fordeling av privat (P) og felles (F) areal	MUA pr. boenhet	Fordeling av privat (P) og felles (F) areal
Frittliggende småhusbebyggelse (bygninger med maks 2 boenheter)	Minimum 20 m ²	Privat. Privat uteoppholdsareal skal ligge i direkte tilknytning til boenheten.	Minimum 50 m ²	Privat. Privat uteoppholdsareal skal ligge i direkte tilknytning til boenheten.
Sekundærleilighet inntil 50 m ² BRA			Minimum 15 m ²	Privat. Privat uteoppholdsareal skal ligge i direkte tilknytning til boenheten.
Konsentrert småhusbebyggelse og firemannsboliger	Minimum 15 m ²	Minst 10 m ² privat, resten felles. Privat uteoppholdsareal kan etableres på terreng kun for boenheter med direkte utgang.	Minimum 30 m ²	Minst 10 m ² privat, resten felles. Privat uteoppholdsareal kan etableres på terreng kun for boenheter med direkte utgang.

Lavblokk/høyblokk (5 eller flere boenheter)	Minimum 10 m ²	Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal. Dette kan etableres på balkong eller terrasse.	Minimum 15 m ²	Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal. Dette kan etableres på balkong eller terrasse.
Bygninger med antikvarisk verdi iht. temakart for antikvariske bygg.	Minimum 5 m ²	Ikke krav til privat uteoppholdsareal.	Minimum 10 m ²	Ikke krav til privat uteoppholdsareal.

4) Uteoppholdsarealer skal:

- Ha gode solforhold som sikrer at deler av arealet er soleksponert.
- Ikke være smalere enn 6 meter, med unntak av terrasser og balkonger.
- Være skjermet mot sterkt trafikkert vei, støy, luftforurensning og andre helsefarlige forhold.

5) Følgende arealer kan ikke medregnes i MUA:

- Kjørearealer, manøvreringsarealer og parkeringsplasser.
- Arealer med støynivå over 55 dB(A).
- Arealer brattere enn 1:3, med mindre disse er funksjonelt opparbeidet for rekreasjon.
- Takterrasse på hovedtak

6) Felles uteoppholdsareal skal løses på terreng eller lokk. Privat uteoppholdsareal kan også løses på balkong, veranda eller terrasse.

§ 2-11 Krav til etablering av møte-/lekeplass

1) Ved utarbeiding av reguleringsplaner som legger til rette for mer enn 8 nye boenheter skal møte-/lekeplasser opparbeides innenfor eiendommen i henhold til tabellen under.

Transformasjonsområder med egne bestemmelser for møte/lekeplasser vil gå foran tabellen under.

Antall boenheter	Møteplass/nærlekeplass	Kvartalslekeplass	Nærmiljøpark
Innenfor sentrumssonen			
9-26 boenheter	Minimum 150 m ² Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	-	-
27-100 boenheter	Minimum 300 m ² Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	-	-

> 100 boenheter	Minimum 300 m ² Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	-	-

Antall boenheter	Møteplass/nærlekeplass	Kvartalslekeplass	Nærmiljøpark
Utenfor sentrumssonen			
9-26 boenheter	Minimum 150 m ² Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	-	-
27-100 boenheter	Minimum 300 m ² Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	Minimum 1400 m ² Der areal egnet for ballspill finnes innenfor en avstand på 500 meter fra kvartalslekeplassen, reduseres minimumskravet med 600 m ² . Kvartalslekeplassen skal være innen ca. 500 meter gangavstand fra bolig. Nærlekeplass kan inngå i kvartalslekeplass dersom begge arealene ligger innenfor planområdet.	-
> 100 boenheter	Minimum 300 m ²	Minimum 1400 m ² Der areal egnet for ballspill	Minimum 2,5 daa

	Arealet skal være innenfor prosjektet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	ikke finnes innenfor en avstand på 500 meter fra kvartalslekeplassen, reduseres minimumskravet med 600 m². Kvartalslekeplassen skal være innen ca. 500 meter gangavstand fra bolig. Nærlekeplass kan inngå i kvartalslekeplass dersom begge arealene ligger innenfor planområdet.	Nærmiljøparker kan være bydelsanlegg, parker, skoler el. Kvartalslekeplass kan inngå i nærmiljøpark, og kommer ikke som et tillegg. Dersom alle lekearealene ligger innenfor planområdet, kan både nærlekeplass og kvartalslekeplass inngå i nærmiljøpark, og kommer ikke som et tillegg. Nærmiljøparker skal være innen ca. 500 meter gangavstand fra bolig.
--	--	---	---

- 2) Krav til funksjoner og fysisk utforming skal være i hht. til landskapsnormalen for Larvik kommune.
- 3) Møte-/lekeplasser skal avsettes først i utbyggingsprosjekter og lokaliseres til arealer som har god kvalitet med tanke på sol-, lys-, støy- og andre miljøforhold. Støynivå må ikke overstige 55 dB(A) på lekeområdet.
- 4) Møte-/lekeplasser skal ha universell utforming og være egnet for lek og opphold for innbyggere i alle aldre.
- 5) Møte-/lekeplasser skal ha trygg trafiksikker atkomst og ikke være skilt fra boligene med sterkt trafikkert vei.
- 6) Arealer brattere enn 1:3 kan bare regnes inn dersom de er tilrettelagt for lek. Lekeplassene skal ligge på bakkeplan, være sammenhengende og ha en minimumsbredde på 6 meter.
- 7) Møte-/lekeplasser skal:
 - være skjermet mot sterk vind, støy, stråling, forurensning fra luft, trafikkfarer og andre helsefarlige forhold.
 - ha egnet gjerde/innhegning mot risikoområder/trafikkareal.
 - utstyres med benker eller andre sitteplasser.
 - planlegges for bruk til alle årstider
 - ha noe fast dekke for trille, rulle og syklemuligheter.
 - ikke ha trafokiosker og andre tekniske installasjoner (renovasjon) inne på arealene.
- 8) Illustrasjonsplan/utomhusplan for lekearealer skal legges ved reguleringsplaner.
- 9) Gjennom utbyggingsavtaler kan det sikres at utbyggingsområder som ikke oppfyller krav om kvartalslekeplass og nærmiljøpark, bidrar forholdsmessig opparbeiding av nye, og/eller kvalitetsheving av eksisterende kvartalslekeplass og/eller nærmiljøpark.

Retningslinje – ikke juridisk bindende

- Møte-/lekeplasser bør være tilgjengelig for allmennheten.
- De gunstigst beliggende og mest solfylte arealene bør brukes til møte-/lekeplass.
- Ved utforming av møte-/lekeplasser bør det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, så som topografi og store trær.
- Møte-/lekeplasser bør søkes samlet og sentralt fremfor å deles opp i flere mindre enheter.

§ 2-12 Skilt og reklame (pbl § 11-9, pkt. 5):

- 1) Skilt og reklameinnretningene skal underordnes og tilpasses bygningens arkitektur og områdets egenart, både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser, samt utforming og materialvalg.
- 2) Skilt og reklameinnretninger skal ha en utforming, format og farge som er tilpasset bygningens og omgivelsenes arkitektur og visuelle kvaliteter. Innretninger som bryter bygningens silhuett (utenfor hjørner, over gesims, på takflater o.l.) tillates ikke. Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten/annen tilsvarende flate. Dette gjelder tilsvarende for plakater og lignende i eller innenfor vindusflaten.
- 3) Fasadeskilt og uthengsskilt skal plasseres mellom 1 etg. og 2 etg./gesims.
- 4) Skilt/reklame skal ikke plasseres i frisiktsoner og på ledelinjer.
- 5) En virksomhet kan ha ett fasadeskilt og ett uthengsskilt pr. fasade.
- 6) En virksomhet kan ha ett fasadeskilt og ett uthengsskilt pr. fasade. Kommunen kan gjøre unntak dersom fasaden i seg selv er spesifikt utformet for å romme flere enn ett uthengs- eller fasadeskilt.
- 7) Ved tiltak som omfatter skilt og/eller reklameinnretninger på eller ved bygninger med flere virksomheter skal det utarbeides en skiltplan – dvs. en oversikt som viser innretningenes plassering, utforming, størrelse, materialbruk, belysning etc. Dette gjelder også frittstående skilt og reklameinnretninger (pylon o.l.). Frittstående skilt uten direkte tilknytning (maks avstand 4m) til virksomheten tillates ikke i sentrumssonen.
- 8) Følgende skilt og reklameinnretninger tillates ikke:
 - Plassering av skilt og reklameinnretninger på stolper, lysmaster o.l.
 - Blinkende lys, blits eller annen spesiell lysbruk for å påkalle oppmerksomhet
 - Lyskasser med tekst på gjennomlyst frontplate
 - Reklame på skoler, kirker, bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi
 - Sammenhengene bånd på fasade eller gesims med skilt, reklamebudskap eller logofarge
 - Uthengsskilt som går over flere etasjer

Retningslinje a-g) – Ikke juridisk bindende:

- a) Med skilt menes virksomhets- og informasjonsskilt.
- b) Med reklameinnretning menes tekst, plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, lys, seil, gatebukker, transparenter eller annet medium for formidling av budskap om varer, tjenester eller arrangementer.
- c) Ved arrangementer kan det tillates flagg i et begrenset omfang på stenger eller stolper som er særskilt satt opp til dette formålet, dersom det er i tråd med arrangementsveilederen.
- d) Minsteavstand for innretninger som henger ut over fortau skal være min. 2,5 meter fra bakkeplanet og min 1 meter fra kantstein.
- e) Skilt og reklame skal fjernes av virksomheten eller grunneier når virksomheten opphører/flytter.
- f) Reklame på markiser tillates ikke med unntak av logo/firmanavn på tilhørende virksomhet.
- g) Statens vegvesen eller Vestfold fylkeskommune skal godkjenne skilt som retter seg mot henholdsvis riksvei og fylkesvei.

§ 2-13 Landskap og terrenginngrep (pbl § 11-9, pkt. 6)

1) Landskap:

Åsprofiler, bekkeløp, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form- og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom. Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form.

Tiltak som bryter med historiske elementer og funksjoner tillates ikke.

Tettstedenes og øvrige enkeltbyggs historiefortellende egenskaper som byplanelement og som forbindelse mellom viktige byfunksjoner skal legges til grunn ved alle tiltak. Viktige historiske detaljer skal fortrinnsvis bevares eller rekonstrueres.

2) Terrengarbeider:

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon.

Terrengarbeider ved plassering av tiltak:

Alle byggetiltak skal tilpasses tomtens naturlige terreng. Det tillates ikke større terrenginngrep som vil virke ødeleggende for tomtens naturlige topografi. Mindre sprenging/oppfylling/utgraving for å plassere bygninger som er tilpasset tomtens topografi, er tillatt.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

Bestemmelsens hensikt er bl.a. å unngå terrenginngrep for å plassere hustyper/bygningsutforming som passer på flat mark i skrånende tomter. I tillegg er bestemmelsen ment å hindre bortsprenging av fjellknauser for plassering av tiltak, når dette kan unngås på tomten.

§ 2-14 Rekreasjon (pbl § 11-9, pkt. 6)

Bevaring og etablering av stier/tråkk:

Eksisterende og nye stier/tråkk skal sikres slik at det oppnås god tilgjengelighet (fra boligområder til grøntområder, offentlige funksjoner som skole, barnehage, kollektivholdeplasser mm.).

§ 2-15 Krav til bevaring av bygg med antikvarisk verdi (pbl § 11-9, pkt. 7)

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger og fredete bygninger og anlegg skal ivaretas i plan- og byggesaker. Bygninger skal bevares, samt tilhørende objekter og anlegg som har bevaringsverdi. Alle tiltak skal gjennomføres slik at de ikke svekker opplevelsen og forståelsen av verdifulle kulturminner og kulturmiljø i omgivelsene.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner som omfatter bygg med antikvarisk verdi skal planprosessen avklare handlingsrommet for disse bygningene.

Ved vedlikehold av bygninger med antikvarisk verdi skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, takteking m.m., bevares med sin opprinnelige plassering, materialbruk og uttrykk. Tilbakeføring kan tillates dersom det gjøres på et dokumentert grunnlag og dersom eksisterende elementer med bevaringsverdi ikke fjernes eller ødelegges.

Dersom bygningsdeler ikke lar seg restaurere på en forsvarlig måte som følge av bygningsdelenes tilstand, kan det vurderes at nytt identisk materiale kan benyttes.

Tilbygg og fasadeendringer på antikvariske bygg kan tillates dersom det kan dokumenteres av fagkyndig at verneverdien ikke forringes. Nye tiltak skal underordne seg den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, volum og utforming.

§ 3 BESTEMMELSER KNYTTET TIL SÆRSKILTE TEMA

§ 3-1 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6)

1) Utvalgte naturtyper

Utvalgte naturtyper, herunder hule eiker, slåttemark og åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone, skal bevares i henhold til naturmangfoldlovens § 4 og forskrift om utvalgte naturtyper § 52.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Registrerte hule eiker skal legges inn med hensynssone – bevaring naturmiljø H560.

Med hule eiker menes eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken.

Med slåttemyr menes jordvannsmyr som er preget av langvarig hevd gjennom slått og som fortsatt bærer preg av dette.

Med åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone er jorddekt åpen naturmark som vokser på svært kalkrike bergarter under skoggrensa, og som forekommer i boreonemoral sone. Med boreonemoral sone menes den bioklimatiske sonen slik den er angitt i NIN-systemet.

2) Gammelskog

I gammelskog skal det ikke gjøres større terrenginngrep eller noen former for nedbygging.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Larvik kommune benytter store Norske leksikon sin definisjon av gammelskog. Gammelskog defineres som skog som er 160 år gammel eller mer. Det er tillatt med skogsdrift innenfor områdene med gammelskog i tråd med lov om skogbruk og tilhørende forskrifter.

Kart over områdene med gammelskog er hentet fra Miljødirektoratets naturbase temakart I naturmangfold, kartlag 4.

3) Økologiske funksjonsområder for arter i temakart Eldre naturskog og våtmark

Før større terrenginngrep kan iverksettes må det foretas en ytterligere kartlegging av aktuelt område og det må vurderes hvilke konsekvenser og hvilke hensyn som må tas.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Det er viktig å ta vare på økologiske funksjonsområder for vilt og fugl, da disse områdene er viktige leve- og hekkeområder, overvintringsområder og raste- og næringsområder under fugletrekket vår og høst.

Larvik kommune har laget et eget temakart for økologiske funksjonsområder for arter i eldre naturskog og i våtmark jf. temakart I naturmangfold, kartlag 5.

4) Vilt

Trekkveier, korridorer og viktige leveområder for vilt, regionalt og lokalt viktige villtrekk med tilhørende funksjonsområder og villtrekk som går gjennom utbyggingsområder skal ivaretas.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Larvik kommune har laget et eget temakart for vilt jf. temakart III naturmangfold, kartlag 1.

5) Myr og våtmark

Tiltak og/eller drenering på karbonrike arealer som myr, torvmyr og våtmark er ikke tillatt, med unntak av restaureringstiltak.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Med tiltak menes tiltakene i pbl §1-6.

Tiltak som kan forbedre tilstanden til karbonrike arealer er å anse som restaureringstiltak.

Kart over områder med myr, torvmyr og våtmark finnes i kartlag AR5 kilden.

6) Nasjonalt og regionalt viktige naturområder

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor nasjonalt og regionalt viktige naturområder. Unntak vurderes i byggesøknad for tiltak som fremmer allmennhetens tilgang til og bruk av naturområdene (kyststi, tursti for allmennheten, toalett, gapahuk m.m.) og drift og vedlikehold av eksisterende samferdselsanlegg.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Med tiltak menes tiltakene i pbl §1-6.

Nasjonalt og regionalt viktige naturområder er avsatt med hensynssoner i kommuneplanens arealdel. De ligger også inne i Miljødirektoratets naturbase jf. temakart I naturmangfold, kartlag 1 og 2.

7) Nasjonalt og regionalt viktige naturtyper

Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert nasjonalt og regionalt viktige naturtyper.

Tiltak på eksisterende bygninger som ligger innenfor områder med registrert nasjonalt eller regionalt viktige naturtyper er tillatt (unntatt tilbygg).

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

- Med tiltak menes tiltakene i pbl §1-6.
- Nasjonalt og regionalt viktige naturtyper er hentet fra Miljødirektoratets naturbase ("Naturtyper – Miljødirektoratets instruks" og "Naturtyper – DN håndbok 13") jf. temakart I naturmangfold, kartlag 6.

Nasjonalt og regionalt viktige naturtyper er vist i figuren under: (over rød strek)

Utvalgsriterium	Lokalitetskvalitet				
	Svært lav	Lav	Moderat	Høy	Svært høy
Utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven	Svært stor verdi	Svært stor verdi	Svært stor verdi	Svært stor verdi	Svært stor verdi
Kritisk truet (CR)	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi	Svært stor verdi	Svært stor verdi
Sterkt truet (EN)	Middels verdi	Stor verdi	Stor verdi	Svært stor verdi	Svært stor verdi
Sårbar (VU)	Middels verdi	Stor verdi	Stor verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
Sentral økosystemfunksjon	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
Nær truet (NT)	Noe verdi	Middels verdi	Middels verdi	Stor verdi	Stor verdi
Spesielt dårlig kartlagt	Noe verdi	Middels verdi	Middels verdi	Stor verdi	Stor verdi

8) **Lokalt viktige naturtyper**

Det er ikke tillatt med større terrenginngrep der det er registrert lokalt viktige naturtyper.

Retningslinje a-c) – Ikke juridisk bindende

- Lokalt viktige naturtyper er vist i figuren i retningslinjen som tilhører §2.8. De lokalt viktige naturtypene er under rød strek.
- Med større terrenginngrep menes søknadspliktige terrenginngrep, jf. SAK10 §4.1, bokstav f, nr.6 eller den til enhver tid gjeldende forskrift.
- Lokalt viktige naturtyper er hentet fra Miljødirektoratets naturbase ("Naturtyper – Miljødirektoratets instruks" og "Naturtyper – DN håndbok 13") jf. temakart II naturmangfold, kartlag 1.

9) **Lokalt viktige nærnaturområder**

Det er ikke tillatt med større terrenginngrep innenfor lokalt viktige nær naturområder. Unntak vurderes i byggesøknad for tiltak som fremmer allmennhetens tilgang til og bruk av naturområdene (kyststi, tursti for allmennheten, toalett, gapahuk m.m.) og drift og vedlikehold av eksisterende samferdselsanlegg.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Kartlaget er sammenstilt på bakgrunn av ulike medvirkningsprosesser jf. temakart II naturmangfold, kartlag 2.

10) **Parker og naturområder**

Områder avsatt til grønnstruktur – park og grønnstruktur – naturområder skal opprettholdes/videreføres, og eventuelt forbedres.

11) **Store trær**

Store edelløvtrær/varmekjære lauvtrær, eksempelvis eik, bok, alm, ask, lind, lønn og svartor, samt furu og store solitærtrær, skal bevares. Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 150 cm, målt 1,3 meter over terreng.

Bevaring av ovennevnte trær innebærer at det avsettes tilstrekkelig plass på eiendommen, over og i bakken til at treets rotsystem og krone kan utvikle seg fritt.

Denne bestemmelsen gjelder ikke i LNF-områder. For eiendommer med LNF-F og LNF-B gjelder bestemmelsen for hele vedkommende eiendom.

Drift- og vedlikeholdstiltak i tilknytning til samfunnskritisk infrastruktur er unntatt denne bestemmelsen. Dersom eiketrær må felles til fordel for samfunnskritisk infrastruktur skal stammen/dødved legges på bakken på egnet sted i nærområdet.

Vern av store trær i naturvernområdene skjer i henhold til den enkelte verneforskrift.

Bestemmelsen gjelder ikke for trær som er på fremmedartlista, disse bør felles.

Retningslinje a-d) - Ikke juridisk bindende

- a) Registrerte store enkelttrær skal legges inn med hensynssone – bevaring naturmiljø H560.
- b) Hule eiker har en egen bestemmelse jf. §2.2.
- c) Det kan være behov for en faglig vurdering av en sertifisert trepleier (arborist).
- d) Fremmedartlista finnes i artsdatabanken.no

12) Marine naturtyper

Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert skjellsand, tareskog, bløtbunnsområder og ålegrasssamfunn i sjø.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

- a) Med tiltak menes tiltakene i pbl §1-6.
- b) Marine naturtyper er hentet fra Miljødirektoratets naturbase ("Naturtyper - DN håndbok 19") jf. temakart IV naturmangfold, kartlag 3.

13) Anadrome vassdrag

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

Definisjon av anadrome vassdrag: Vassdrag med laks og sjørøret.

Søknader om tiltak i anadrome vassdrag behandles av Statsforvalter etter vannressursloven §11 og etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Kart over anadrome vassdrag er hentet fra Miljødirektoratets kartlag "Anadrome laksefisk" og supplert med egen kartlegging utført av Larvik kommune jf. temakart III naturmangfold, kartlag 2.

14) Miljøregistrering i Skog (MIS)

Ved nedbygging eller større terrenginngrep hvor det er funn av "Miljøregistreringer i skog" (MIS) må kommunen vurdere om utbygger må gjøre ytterligere utredninger av utbredelsen. Denne utredningen må gjøres av en biolog jf. kartleggingskrav i § 4.1.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

"Miljøregistreringer i skog" (MIS) er hentet fra "Kilden", NIBIOs hovedkartløsning.

15) Kantsoner og åkerholmer

Rike kantsoner, åkerholmer m.m. som er viktige for det biologiske mangfoldet i landbruket skal tas vare på. Unntak er restaureringstiltak og normal landbruksdrift som skjøtsel og rydding.

16) Buffersoner

I reguleringsplaner skal det innenfor områder avsatt til utbyggingsformål, avsettes et område på

minimum 15 meter som skal fungere som buffersone mellom byggegrense og skog og minimum 10 meter mellom byggegrense og dyrka/dyrkbar mark.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Med buffersone mot skog og dyrka mark, menes primært områder med stedegen vegetasjon som skal beskytte og gi en avstand til tilgrensende skog og dyrka/dyrkbar mark.. Kravet til bredden på buffersonen mot dyrka/dyrkbar mark kan reduseres dersom annen form for hensiktsmessig buffer er til stede (eksempelvis høydeforskjell, beplantning, hekk, gjerder osv.).

Buffersonen mot skog skal avsettes i reguleringsplaner til grønnstruktur-formål.

§ 3-2 Vannforvaltning (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

1) Vannmiljø i sjø, ferskvann og grunnvann (pbl § 11-9 nr. 8)

Ved arealplanlegging av tiltak som kan påvirke en vannforekomst skal det sikres at økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten beskyttes mot forringelse, forbedres eller gjenopprettes i samsvar med miljømålene i regional vannforvaltningsplan og vannforskriften § 4-6.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Miljødirektoratet definerer vannmiljø til å være en samlebetegnelse for økologiske og kjemiske forhold i en vannforekomst.

Miljødirektoratet definerer vannforekomst som bekker, elver, innsjøer, kystvann, kanal, fjord og sjø. Samt en betydelig mengde av overflatevann som f.eks. et magasin og grunnvann.

Eksempler på tiltak som kan påvirke et vannmiljø; Byutvikling, industri, transport, landbruk, avløp, dårlig overvannshåndtering, vannkraft og vassdragsinngrep, turisme og rekreasjon, fiske og akvakultur, miljøgifter og fremmede arter.

Forringelse av tilstanden eller avvik fra miljømålene forutsetter at vilkårene i vannforskriften § 12 er oppfylt og godkjenning etter annet sektor lovverk.

I alle planforslag som kan påvirke en vannforekomst skal det være redegjort for:

- økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten. Kartleggingen skal gjennomføres etter faglig standard og i samsvar med normative definisjoner for tilstandsklasser fastsatt i vannforskriften med tilhørende veiledningsmateriale.
- hvordan og hvor mye de planlagte tiltakene bidrar til å nå miljømålene
- hvilke arealfaglige hensyn som begrunner eventuell forringelse av tilstanden eller avvik fra miljømålene, og at vilkårene i vannforskriften § 12 er oppfylt.

2) Krav om åpne og naturlige vassdrag

Det er ikke tillatt å legge elver og bekker i kulvert, tunnel, rør eller lignende.

Ved arealplanlegging skal det sikres at:

- åpne elver og bekker bevares i sin naturlige form
- Lukkede elver og bekker skal som hovedregel gjenåpnes og tilbakeføres til sin naturlige form

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Ved vurderingen av om elver og bekker skal gjenåpnes, skal det blant annet legges vekt på om gjenåpning er nødvendig for:

- å oppfylle krav og hensyn til overvannshåndtering og klimatilpasning
- å nå målene i regional vannforvaltningsplan
- å fjerne vandringshindre for fisk
- at området skal få gode kvaliteter for folkehelse og oppvekstmiljø
- å fremme opplevelsen av stedets egenart

3) Overvann

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker skal overvannshåndtering og flomveier beskrives. Overvannstiltak skal utformes og bygges i tråd med Kommunalteknisk plan og følge den vedtatte VA-norm.

Overvannet skal fortrinnsvis håndteres på egen tomt. Det skal etableres naturbaserte overvannsløsninger. Tretrinnsstrategien skal følges (infiltrasjon, fordrøyning og avledning). Andel tette flater skal gjøres så små som praktisk mulig.

Naturlige flomveier skal kartlegges og bevares. Dersom flomveiene ikke kan bevares skal det avsettes areal for nye flomveier.

Dersom det er behov for det, skal det avsettes areal til fordrøyningstiltak på egen eller felles eiendom.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Bestemmelsen gjelder også ved gjennomføring av tiltak der det ikke er stilt særlige krav til overvannshåndtering i reguleringsplan.

Det bør tas inn bestemmelser om regnbed og naturbaserte løsninger i nye boligområder, der dette er aktuelt. Det kan tillates grønne tak og grønne vegger i fasaden på bygninger, for å redusere avrenning fra egen tomt.

4) Kantvegetasjon

Eksisterende kantvegetasjon langs vassdrag i bestemmelsesområde #1 og langs andre vassdrag innenfor en sone på 50 meter skal bevares. Hogst er ikke tillatt, men skjøtsel og uttak av enkelte trær kan utføres. En forutsetning for skjøtsel er at kantsonen økologiske funksjoner opprettholdes; kantsonen skal fortsatt motvirke avrenning og erosjon, og gi levested for planter og dyr.

§ 3-3 Klima og samfunnssikkerhet (Miljøoppfølging) (pbl §11-9 pkt. 6 og 8)

1) Klima

For å nå nasjonale klimamål, må arealplanleggingen legge til rette for utslippsfrie, arealeffektive, energieffektive og ressurseffektive løsninger.

All planlegging skal legge til rette for arealbruk og løsninger som reduserer klimagassutslipp, opprettholde arealenes evne til karbonopptak og tilpasses forventede klimaendringer.

Det skal i alle reguleringsforslag gjøres rede for den forventede påvirkningen klimagassutslipp og klimatilpasning vil ha på tiltaket.

Retningslinje a-d): ikke juridisk bindende

- a) Med forventede klimaendringer menes økt sannsynlighet for ekstrem nedbør, regnflom, jord-, flom- og sørpeskred, stormflo, tørke og vind.
- b) Det skal utarbeides arealregnskap ved rullering av kommuneplanen arealdel.
- c) I alle reguleringsplaner med utbyggingsformål skal det utarbeides klimagass- regnskap etter gjeldende kartverktøy (helst Nibios klimagasskalkulator eller tilsvarende).
- d) Det bør gjennomføres en "Ombrukskartlegging", for å forsøke å gjenbruke materialer i byggeprosjekter.
- e) Det bør legges fram et klimaregnskap for riving tillates og nytt bygges.

2) Drikkevannsforsyning

All bebyggelse skal ha etablert trygg og sikker drikkevannsforsyning som tilfredsstiller drikkevannsforskriftens krav til vannkvalitet før bebyggelse tillates oppført. Nye hytte- eller boligfelt skal tilknyttes en felles drikkevannsforsyning for hele feltet.

3) Matjordplan

I alle plansaker og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

I reguleringsplanen skal det innarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Matjordplan skal utformes i tråd med Veileder til matjordplan, sist revidert nov. 2019, som er utarbeidet av Vestfold og Telemark fylkeskommune.

4) Kotehøyde mot sjø og vassdrag

Ved utarbeiding av reguleringsplaner og i byggesaker ved sjø og vassdrag skal ny bebyggelse plasseres slik at den er sikret mot flom. Det skal tas hensyn til mulighetene for stormflo og bølgepåvirkning. Overkant gulv 1. etg. og teknisk infrastruktur i bygningen skal ikke settes lavere enn en kotehøyde på 2,5 m eller den til enhver tid gjeldende høydereferanse fra NVE.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

I siste tilgjengelige kunnskap om naturfarer skal datasettet om ekstrem nedbør, skred, flom, stormflo og havnivåstigning i rapport fra NGI «Lardal og Larvik kommuner – tilpasning til Klimaendringer», datert 15.04.2016 inngå.

5) Støyfølsom bebyggelse

Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller ved planlegging av støyende anlegg eller virksomhet skal støy utredes i henhold til anbefalingene for grenseverdiene og kvalitetskravene i T-1442 skal legges til grunn.

Fritidsbebyggelse, skoler og barnehager skal ikke plasseres i rød støysone. Støydempende tiltak må gjennomføres dersom boenheter etableres i rød støysone.

Utrednings- og kvalitetskravene skal også gjelde i enkeltsaker.

6) Luftkvalitet

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for arealplanlegging.

Ved arealplanlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

7) Antennemaster

Antennemaster skal ikke plasseres i grønnstrukturuområder, ved eller på fredede eller bevaringsverdige bygninger og områder.

Retningslinje a-d) - Ikke juridisk bindende

- Antennemaster bør stilles til rådighet for andre antenneformål så langt dette er mulig. Utskiftning av eksisterende master bør være hovedregel fremfor nyanlegg.
- Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg bør gjennom utforming, fargebruk og avskjermende beplantning tilpasses bybilde, landskap og eksisterende arkitektur best mulig slik at eksponering mot omgivelsene reduseres. Teknisk rom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger.
- I nye utbyggingsområder bør eksisterende og nye høyspentledninger legges som jordkabel.
- Gjennom fremtidige reguleringer skal det søkes å fjerne virksomhet som kan være til fare eller sjenanse for omkringliggende boligområder.

§ 3-4 Energi

- All ny bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energibruk. Byggverk og tilhørende infrastruktur skal lokaliseres, plasseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, tilpasset lokale forhold.
- Solcellepanel på tak og/eller på fasade kan tillates. For bolig- og fritidsbebyggelse skal solcellepanel ikke være reflekterende, og ha samme farge som eksisterende takstekking. Solcellepanelet må også følge vinkelen på taket. I bevaringsområder tillates kun ikke-reflekterende solcelletakstein med samme farge som eksisterende takstein.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

Når det planlegges større utbyggingsområder skal det vurderes om det kan produseres fornybar energi på området.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4-1 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2)

1) Utnyttelsesgrad og høyder

På tomter med frittliggende småhusbebyggelse dvs. enebolig og tomannsbolig, og konsentrert småhusbebyggelse dvs. småhus sammenbygd i kjeder eller rekker med inntil tre målbare plan tillates inntil 35 %-BYA pr. byggetomt.

Det tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter. Høydene skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Dette gjelder ikke for områder avsatt til bestemmelsesområde transformasjon.

Fortetting skal skje med kvalitet. Innebygd trappehus/heis bør tillates, jf. livsløpsboliger med heis

2) Boligtyper

I nærområder dominert av frittliggende småhusbebyggelse, dvs. eneboliger og tomannsboliger, skal nye boliger bygges som enebolig eventuelt med sekundærleilighet, eller tomannsbolig. Dette gjelder ikke for områder avsatt til bestemmelsesområde transformasjon.

3) Utforming av bebyggelse

Nye boliger skal samsvare med nærområdets dominerende takform, bygningsvolum (høyde, lengde, bredde, grunnflate), materialbruk.

Det enkelte utformingskrav gjelder ikke i regulerte områder som har reguleringsbestemmelser om samme forhold.

4) Krav til antall boenheter ved regulering i følgende avsatte og framtidige bolig områder:

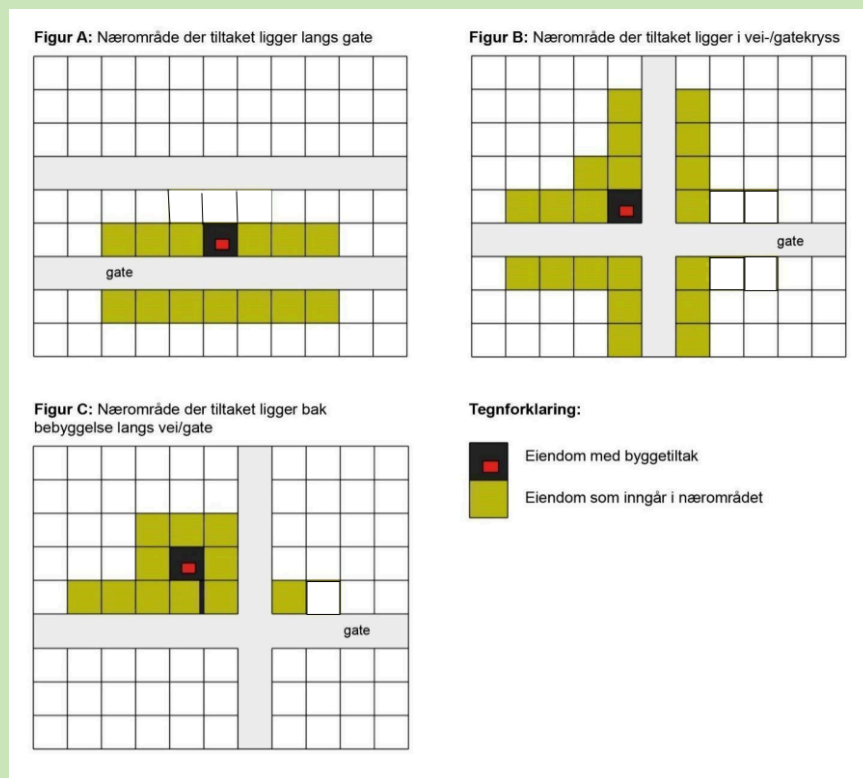
Navn/område:	Antall boenheter:
B2 Hagalia vestre del, gbnr. 2009/339	2-4 boenheter pr. daa.
B3 Nordbylia, gbnr. 2005/10 og 2008/127	4 boenheter pr. daa.
B4 Nordbylia, gbnr. 2005/10 og 2008/127	4 boenheter pr. daa.
B5 Nordbylia, gbnr. 2008/127	1 boenheter pr. daa.
B6 Nordbylia, gbnr. 2008/127	1-2 boenheter pr. daa.
B7 Frostvedt, gbnr. 2004/1 og 2004/123	2-4 boenheter pr. daa.
B8 Jerpeveien, gbnr. 2011/46	1 boenhet
B9 Thor Heyerdahl veien	?

5) Beregning av antall boenheter ved regulering:

Tettheten skal beregnes ut fra brutto regulert tomteareal.

Retningslinje a-e) – Ikke juridisk bindende:

- Minste tomtestørrelse for frittliggende småhusbebyggelse er 600 m². Kravet gjelder for både avgivertomt og ny tomt.
- Tomten skal ha en hensiktsmessig form tilpasset terrenget (f.eks bekkeløp eller høydedrag), eksisterende og ny bebyggelse. Tomter som får en uhensiktsmessig form, kun for å oppnå tilstrekkelig tomtestørrelse til ønsket bebyggelse, tillates ikke.
- For definisjon av nærområde, se figur A, B, C og D.



- d) For at nærområdet skal defineres som dominert av frittliggende småhusbebyggelse skal minimum $\frac{3}{4}$ av bebyggelsen i nærområdet (til tomten som skal bebygges) bestå av eneboliger, eventuelt med sekundærleilighet eller tomannsboliger.
- e) For at bebyggelsen i et nærområde skal anses å ha en eller flere dominerende egenskaper må minst $\frac{3}{4}$ av bebyggelsen innenfor det definerte nærområdet ha denne/disse egenskapene.

§ 4-2 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr.1 og pbl § 11-10 nr.1 og 2)

- 1) I områder avsatt til sentrumsformål tillates forretninger, bevertning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og/eller boligbebyggelse. Mindre håndverksbedrifter tilknyttet eget utsalg kan tillates såfremt det ikke medfører vesentlig sjenanse for omgivelsene. I 1.etasje skal det etableres besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og/eller tjenesteyting.
- 2) Nye bygg skal videreføre kvartalsstrukturen med byggelinje mot fortau. Sammenhengende bygningsvolum skal utformes med vertikalitet, slik at bygningen oppleves som oppbrutt i fasade og gesims gjennom variasjon i antall etasjer, detaljering i fasaden, material- og fargebruk. Første etasje mot offentlig fortau, gate og/eller byrom skal utformes med en åpen karakter med en stor overvekt av vindus- og dørflater. Forretninger, serveringssteder og servicefunksjoner skal ha hovedinngang mot gate. Det tillates ikke bilparkering i 1.etasje mot offentlig fortau, gate eller byrom samt uteoppholdsarealer.
- 3) Markiser, installasjoner og innretninger i tilknytning til salg og servering langs fasadene skal utformes med høy kvalitet, underordnes og tilpasses bygningens og nabobebyggelsens arkitektoniske utforming, materialer og farger.

§ 4-3 Kjøpesenter (pbl § 11-10 nr. 2)

- 1) Kjøpesenter tillates innenfor sentrumssonen.
- 2) Nordbyen kjøpesenter tillates ikke utvidet.

§ 4-4 Forretning og andre områder for handel (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)

Øya:

For tiltak som legger til rette for annen virksomhet enn plasskrevende varegrupper skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Kravet gjelder ikke i områder som omfattes av hensynssone H910_1 – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

Innenfor hele Øya-området skal det utarbeides en områderegulering som fastsetter prinsipper for fremtidig utvikling.

Områdereguleringen skal:

- legge til rette for 3000 m² nye arealer for handel med plasskrevende varegrupper. Minste areal pr. forretning skal være 1500 m². Det skal ikke legges til rette for detaljhandel som ikke er omfattet av definisjonen av plasskrevende varegrupper innenfor området.
- legge til rette for sikker trafikkløsning med god flyt på internveier og parkering. Krav til størrelse og antall parkeringsplasser skal vurderes konkret ved områdereguleringen, uavhengig av fellesbestemmelsene for parkering i KDP.
- avklare maksimal utnyttelsesgrad og maksimale byggehøyder.

Plasskrevende varegrupper menes:

Plasskrevende

- 47.523 Butikkhandel med fargevarer
- 47.531 Butikkhandel med ~~tapeter~~ gulvbelegg
- 47.532 Butikkhandel med tepper
- 47.54 Butikkhandel med elektriske husholdningsapparater
- 47.591 Butikkhandel med møbler
- 47.599 Innredningsartikler ikke nevnt annet sted
- 45.320 Detaljhandel med deler og utstyr til motorvogner, unntatt motorsykler
- 45.402 Detaljhandel med motorsykler, deler og utstyr
- 47.521 Butikker med bredt utvalg av jernvarer, fargevarer og andre byggevarer
- 47.524 Butikker med trelast
- 47.529 Byggevarer ikke nevnt annet sted
- 47.761 Butikkhandel med blomster og planter

§ 4-5 Offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-10 nr. 2 og 4, jf. pbl § 11-7 nr.1pbl § 11-7 nr. 1)

Arealene skal være til offentlig formål. I områdene kan det oppføres bygninger og anlegg for undervisning, barnehage, institusjon, kirke/og annen religionsutøvelse, forsamlingslokaler, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting.

§ 4-6 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 2)

Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skianlegg, skiløypetrasé, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfbaner, skytebane og lignende.

§ 4-7 Uteoppholdsareal (pbl § 11-10 nr. 2 og 3)

Innenfor områder avsatt til uteoppholdsareal er formålet å sikre tilstrekkelig fellesareal for lek og opphold for alle aldre i tilknytning til boligbebyggelsen. Områdene skal lokaliseres og utformes slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle, jf. T-5/99.

§ 4-8 Grav- og urnelund (pbl § 11-10 nr. 2)

Anleggenes symbolske, arkitektoniske og kulturelle verdi skal ivaretas.

§ 4-9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2)

Tillatte formål i nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål er bestemt gjennom stadfestet reguleringsplan. For uregulerte områder er tillatt formål begrenset til lovlig etablert arealbruk og omfang.

For arealer med fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål er følgende formål tillatt:

Nummer	Områdenavn	Arealformål	Bestemmelse/retningslinje
KB5	3020/1416, 2763, 2318	Bolig, næring (kontor) og offentlig og privat tjenesteyting	
KB6	Kongegata 1	Bolig, næring (kontor) og offentlig og privat tjenesteyting	
KB7	Tollboden	Næring, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning	
KB8	Jegersborg barnehage m.m.	Offentlig og privat tjenesteyting og bolig	
KB9	Munken med p-plass	Offentlig og privat tjenesteyting, næring (kontor), bevertning	
KB10	Badeparken 11	Offentlig og privat tjenesteyting og bolig	
KB11	Nansetgata 43	Næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene industri og lager tillates ikke.	
KB12	Nansetgata 42 og Dr. Holms vei 3, 5, 7	Næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene industri og lager tillates ikke.	
KB13	Greveveien 42	Offentlig og privat tjenesteyting og bolig	

KB14	Hanna Winsnesvei 5	Offentlig og privat tjenesteyting og bolig	
KB15	Borgejordet	Offentlig og privat tjenesteyting og bolig	
KB16	Ulåsveien 18, gbnr. 3020/2362	Offentlig og privat tjenesteyting og bolig	1-3 boenheter pr. daa.
KB17	Torstrand barnehage	Offentlig og privat tjenesteyting og bolig	
KB18	Torstrand Grendehus og huset bak	Offentlig og privat tjenesteyting og bolig	
KB19	Vadskjæret	Bolig, næring og tjenesteyting. Næringsformålene industri og lager tillates ikke. Det skal være publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. Bebyggelsen skal ha en utforming og materialbruk som er tilpasset kulturmiljøet på Tollerodden. Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.	<i>Maksimal tillatt mønehøyde i det kombinerte bebyggelses- og anleggsformålet på Vadskjæret er 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng.</i>
KB20	Gbnr. 3020/1071, 1073, 1074	Havn og industri- havnerelatert virksomhet	
KB21	Kanalgata 14, Skiringsalsgata 25, 30, 32 og 34	Havn og industri- havnerelatert virksomhet	
KB22	Skiringsalsgata 35 og Lågaveien 11 (Sikatomta):	Næring, offentlig og privat tjenesteyting og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jernbane).	

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG

- 1) Ved anleggelse eller omlegging av veier skal fare og risiko for omkringliggende boligbebyggelse, offentlige formål og eventuelle drikkevannskilder være vurdert. Det skal iverksettes tiltak der dette er nødvendig.

Nye samferdselsanlegg må bygges slik at de tåler fremtidige klimaendringer.

Frisiktsoner i uregulerte områder skal ivaretas.

På torget og i gågatene Nansetgata, Sigurds gate og Feyers gate tillates ikke ledelinjer plassert i fortaussonen. Her skal ledelinjer legges så sentralt i gatene som mulig slik at de ikke kommer i konflikt med næringsinteressene i byrommet.

Gatetrær tillates ikke fjernet med mindre treets tilstand gjør det nødvendig. Ved eventuell fjerning av gatetrær skal disse erstattes med nye trær med tilnærmet samme plassering og antall, med mindre det velges trær av en annen størrelse som betinger et annet antall.

- 2) Bane

Innenfor arealformålet tillates tiltak som er nødvendige for etablering, drift og vedlikehold av jernbaneinfrastruktur.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur – Naturområder

Områdene som er avsatt som grønnstruktur – naturområder skal beholdes i sin naturlige tilstand, slik at naturverdiene ivaretas på best mulig måte. Områdene skal sikres som grønne lunger, viktige landskapselementer og nærturområder i byene. Det er ikke lov med varige inngrep, men vedlikeholdsskjøtsel er tillatt.

Tilgangen til naturområdene fra omkringliggende byggeområder skal ikke vanskeliggjøres ved eventuelle tiltak.

Grønnstruktur – Turdrag

Områdene som er avsatt som grønnstruktur – Turdrag skal beholdes og sikres for ferdsel, slik at turdrag og forbindelseslinjer til andre grønnstrukturuområder opprettholdes og eventuelt forbedres.

Tilgangen til turdrag fra omkringliggende byggeområder skal ikke vanskeliggjøres ved eventuelle tiltak.

Grønnstruktur – Friområder

Områdene som er avsatt som grønnstruktur – Friområder skal beholdes og sikres til allmenn bruk, opphold og lek.

Tilgangen til friområdene fra omkringliggende byggeområder skal ikke vanskeliggjøres ved eventuelle tiltak.

Vedlikeholdsskjøtsel er tillatt.

Grønnstruktur – Parker

Områder som er avsatt til grønnstruktur – Park er offentlige parker og kvartalslekeplasser. I en park kan arealet opparbeides og i høy grad tilrettelegges. Det kan etableres kvartalslekeplasser innenfor områder avsatt til grønnstruktur – Park samt stier og utsiktspunkter, grillplass, benker og bord.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

Driftsbygninger til bruk i landbruk kan ha inntil 12 meter mønehøyde og inntil 10 meter gesimshøyde.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 8-1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-11 nr. 3 og 4, jf. 11-7 nr. 6)

- 1) Det tillates bygge- og anleggstiltak som ledd i vannforsyning, avløpsanlegg, alminnelig samferdsel, enklere tilrettelegging for friluftsliv. Det skal tas hensyn til biotoper, erosjon, fisk, friluftsliv, viktige landskapstrekk og drikkevannsbeskyttelse.
- 2) Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor arealformålet er tillatt, jf. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr. 4.
- 3) Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land eller i sjøen.
- 4) Utfylling, mudring og uttak av masser i sjø og langs vassdrag er ikke tillatt med mindre det er for å utbedre en farled.

- 5) Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt. Det er ikke tillatt med moringer.
- 6) Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det i en bredde av 10 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig vannstand opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, ved nydyrking, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget.

Retningslinje a-d) – Ikke juridisk bindende:

- a) Det kan vurderes nye brygger og andre innretninger i friluftsområde i sjø når dette fører til sanering/samling av eksisterende innretninger slik at allmennhetens ferdsel etter friluftsløven forbedres, eller for å bevare et mest mulig uberørt landskap.
- b) Ved nyanlegg av brygger og moloer i stein eller betong skal endring av strømningsmønster, vannutskifting, sandforflytning og mudderdannelse konsekvensutredes.
- c) Påfylling/etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø, vil være tiltak etter pbl § 1-6. Slike tiltak vil i de fleste tilfeller i strandsonen i Larvik kommune være å anse som vesentlige terrenginngrep, som ikke kan gjennomføres uten etter søknad.
- d) Ved søknadspliktige tiltak jf. pbl § 1-6 i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen/i vassdraget.

§ 8-2 Friluftsområde i sjø og drikkevann (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)

- 1) I områder avsatt til friluftsområde i sjø og i drikkevannskildene er varig oppankring av båter/husbåter/flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg ikke tillatt.
- 2) Oppankring av båter/husbåter er kun tillatt inntil 3 døgn.
- 3) Badebøyer kan bare legges ut i sjøen og i drikkevannskildene utenfor offentlige badestrender/badeplasser.

Utsetting/etablering av offentlige badeflåter, stupebrett, badetrapper og andre badeinstallasjoner kan bare skje i områder som er avskjermet med badebøyer. Det skal være tilstrekkelig dybde, og egnede grunn- og strømningsforhold til at den tiltenkte aktiviteten kan utøves trygt.

- 4) Det er ikke tillatt med moringer.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

Badebøyer kan bare legges ut i sjø etter tillatelse fra Kystverket, jf. Havne- og farvannsloven § 10.

§ 8-3 Småbåthavner (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)

- 1) Utvidelse av eksisterende småbåthavner og etablering av nye småbåthavner kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land, og antall båtplasser.

Behov for teknisk infrastruktur som tilførselsveier, parkeringsplasser og båtopplagsplasser m.m. må vurderes. Ved regulering av småbåthavner skal det redegjøres for ferdselsmessige konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av farvannet. Vurderingene skal legges til grunn ved utforming av småbåthavner.

- 2) Førstegangsmudring tillates ikke. Vedlikeholdsmudring innenfor et område avsatt til småbåthavn kan tillates. Før tillatelse til vedlikeholdsmudring kan gis må det dokumenteres at det foreligger en lovlig førstegangsmudring, og at den nåværende miljøtilstanden i området fortsatt er forringet sammenlignet med den opprinnelige naturtilstanden. Vedlikeholdsmudring tillates ikke dersom det medfører skade eller ulemper for viktige samfunnsinteresser.
- 3) Ved regulering av nye anlegg, utvidelser av brygger og moloer eller mudring skal landskapsendring, biologisk mangfold, gyte- og oppvekstsvilkår for fisk, endring av strømningsmønster, vannutskifting, sandforflytning, og mudderdannelse konsekvensutredes.

Retningslinje a-c) – Ikke juridisk bindende:

- a) Ved anleggelse av nye småbåthavner skal eksisterende brygger og moringer innenfor foreslått reguleringsplan fjernes/saneres samtidig. Det er ikke tillatt med båter på svai i områder der det etableres nye småbåthavner eller ved utvidelse av eksisterende småbåthavner.
- b) Konsekvensene av vedlikeholdsmudringen belyses i søknaden, blant annet om tiltaket er bærekraftig og om det medfører skade eller ulemper for viktige samfunnsinteresser.
- c) Ved etablering av parkering til småbåthavner skal det om mulig også tilrettelegges for parkering til rekreasjons- og friluftsmål.

§ 8-4 Fiske- og låssettingsplasser (pbl § 11-11 nr. 3)

I områder som er registrert som fiske- og låssettingsplasser er det ikke tillatt med tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske, med dette menes kabler, rør, flytebrygger, kaier, plassering av anlegg, fortøyingssinnretninger og dumping.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

Definisjon av låssettingsplasser: Låssettingsplasser er områder der fiskerne i en avgrenset tidsperiode oppbevarer/mellomlagrer fangst fra notfiske. Hensikten er både å gjøre fisken åtefri, og å mellomlagre den i påvente av senere opptak.

Kart over gyteområder for torsk, hyse, hvitting og lysing er hentet fra fiskeridirektoratets kartverk jf. [Temakart III naturmangfold, kartlag 6](#).

§ 9 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 9-1 Bestemmelsesområde - #1 Byggeforbudsone langs sjø og vassdrag (pbl § 1-8)

- 1) I bestemmelsesområdene # 1 gjelder forbud mot tiltak, jf. pbl § 1-8, 2. ledd.

Der byggegrense ikke er vist på arealplankartet langs vassdrag, er det forbud mot tiltak i en sone på 50 meter fra vannkant/elvebredd på hver side av bekker og elver, jf. pbl § 1-8, 5. ledd.

- 2) Forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs, jf. pbl § 1-8, 4. ledd og oppgradering av VA anlegg.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Der det ønskes plassert en driftsenhet på en landbrukseiendom innenfor 100-metersbeltet langs sjø eller vassdrag skal det vurderes om det finnes alternative lokaliseringer utenfor bestemmelsesområdet #1.

- 3) For tiltak i bestemmelsesområdene #1 skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

Byggegrense mot hovedvannledning:

Aktiviteter som kan skade eller påvirke ledningsanlegget gjennom rystelser i grunnen samt gravearbeider, masseuttak, massedeponering og horisontal boring, skal ikke foregå nærmere enn 100 meter fra hovedvannledningen uten at Vestfold Vann IKS varsles i rimelig tid på forhånd. Særlig aktsomhet må utvises i områder med kvikkleire og i områder med ukjente grunnforhold. Rystelseskrav gjelder for hovedvannledningen i forbindelse med sprenging og peling. I en klausulert sone nærmere enn 10/15 meter fra senterledning, gjelder tinglyste bestemmelser. Her omfattes også "ikke-søknadspliktige tiltak".

§ 9-2 Bestemmelsesområde bevaring - #2 (BEV_1-11) (pbl § 11-9)

1) Fellesbestemmelser for bestemmelsessonene for bevaring:

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger og fredete bygninger og anlegg skal ivaretas i plan- og byggesaker. Bygninger med tilhørende objekter og anlegg som har bevaringsverdi skal bevares. Alle tiltak skal gjennomføres slik at de ikke svekker opplevelsen og forståelsen av verdifulle kulturminner og kulturmiljø i omgivelsene.

Nye bygninger, påbygg og tilbygg skal tilpasses områdets særpreg og harmonere med omgivelsene med hensyn til landskapssilhuett, arkitektur, takform og materialbruk, volum og byggelinje mot gateløp.

Nye utomhusanlegg som skilt, belysning, trapper, støttemurer og gjerder skal gis en utforming og ha en materialbruk som er tilpasset og harmonerer med områdets karakter. Det skal legges stor vekt på å bevare eksisterende terreng og tomtens naturlige topografi.

2) Utfyllende krav for de enkelte bevaringsområdene merket BEV_ 1-11 på plankartet:

BEV1 - Langestrand

Kulturmiljøet på Langestrand, som har historie tilbake til industrisamfunnet og arbeiderhistorien på 1600-tallet skal bevares. Bebyggelsesstruktur, gateløp og plasser inngår som en del av det helhetlige kulturmiljøet og skal bevares. Gatebelegg som er særpreget for området skal bevares.

BEV 2 - Hammerdalen

Kulturmiljøet Hammerdalen har industrihistorie som skal bevares. Eksisterende bygninger, veier/stier, terreng, murer, rester av anlegg på land og i elva, tekniske installasjoner og

sammenhengen mellom disse elementene utgjør et helhetlig kulturmiljø som dokumenterer områdets industrielle historie og skal bevares.

Konstruksjoner, kulturlag og gjenstander under bakken fra tidlig jernverkshistorie skal sikres som kilde for kunnskap og opplevelse. Tiltak i grunnen kan tillates dersom det kan dokumenteres at verneverdige kulturlag, historiske spor og gjenstander ikke går tapt.

BEV 3 – Storgata, Steinane og Bøkkerfjellet

Kulturmiljøet i Storgata, Steinane og Bøkkerfjellet dokumenterer grevskapet og kjøpstedets historie tilbake til 1600-tallet, som skal bevares. Bygningene i delområdene utgjør sammen med gateløp, hager og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø.

Patrisierbebyggelsen langs Storgata med tilhørende terrasserte hager, og de “hengende hagene” skal bevares. Byggelinjen mot Storgata skal videreføres.

I Steinane er det viktig å bevare særpreget med de smale, bratte gatene hvor den eldre bebyggelsen ligger vendt mot gatene, men med hager i bakkant. Det er viktig å bevare trehusbebyggelse med eksisterende skala og volum.

Den visuelle opplevelsen av Bøkkerfjellet fra sjøfronten skal ivaretas. Bøkkerfjellet kan videreutvikles som sentrumspark med tilhørende funksjoner inkludert heis som forbindelse til Sanden/Indre havn.

BEV 4 – Herregården og Tollerodden

Eksisterende bygninger, parkanlegg, hager med vegetasjon, landskapsformasjoner, trapper, murer, gjerder, porter, gateløp og småbåthavna Skottebrygga utgjør et helhetlig kulturmiljø som dokumenterer grevskapshistorien og den maritime historien tilbake til 1600-tallet, og skal bevares. Larvik kirke og Herregården skal være områdets dominerende og monumentale bygninger.

BEV 5 – Torstrand

Eksisterende gateløp og bebyggelsesstruktur med bygninger vendt mot gatene og hager i bakkant, utgjør et helhetlig kulturmiljø som skal bevares.

BEV 6 – Svaleveien

Det helhetlige kulturmiljøet med trehus, gateløp og hager er eksempel på et boligområde planlagt under ett, med en tidstypisk 1970-tallsarkitektur og bebyggelsesstruktur som skal bevares. Bygningene har enkle og tydelige former og knappe detaljer som er sårbare for inngrep og ombygging. Det helhetlige preget må videreføres ved vedlikehold og oppgradering.

BEV 7 – Bøkelia

Nye tiltak skal innordnes områdets helhetlige preg, med bebyggelsesstruktur med bygninger vendt mot gatene og hager i bakkant. Det skal ikke fortettes i hagene, men mot gateløpene.

Traséen til gamle Sørlandske hovedvei med brostein, høye murer og smijernsgelendre skal bevares.

Sør for Nedre Bøkeliggate skal bygninger utformes i murpuss eller tegl. Nord for Nedre Bøkeligate skal bygninger utformes i tre.

BEV 8 – Torget

Ved planlegging og tiltak i området skal gateløp, grøntområder og bebyggelsesstruktur bevares for å tydeliggjøre de historiske sammenhengene som viktige kvaliteter for byens videre utvikling.

BEV 9 Nanset

Bebyggelsesstruktur og bygninger og hager fra 1900–1938 skal bevares. Gjeldende byggelinje mot Nansetgata skal opprettholdes. Hagene skal ikke fortettes.

BEV10 Hovland gård

Hovedbygningen på Hovland er fredet etter kulturminneloven og har egne fredningsbestemmelser. Utenfor selve gårdstunet kan det tillates nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses gårdstunet og eksisterende bygg med hensyn til plassering, høyder, materialvalg, form og farge. Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner. Uttalelse fra kulturminnemyndigheten skal innhentes dersom det søkes om å gjøre noe innenfor bevaringsområdet. Eksisterende allé skal bevares som kulturhistorisk element og landskapselement. Ved behov for å felle trær i alleen skal dette vurderes av arborist, og trær som må felles skal erstattes med tilsvarende trær av samme antall.

Bebyggelsen i tunet kan brukes til bolig og kontorer. Eksisterende uthusbygninger øst for tunet kan nyttes til mindre håndverksbedrifter, bolig, kontorer eller lager dersom dette ikke er til sjenanse for naboer.

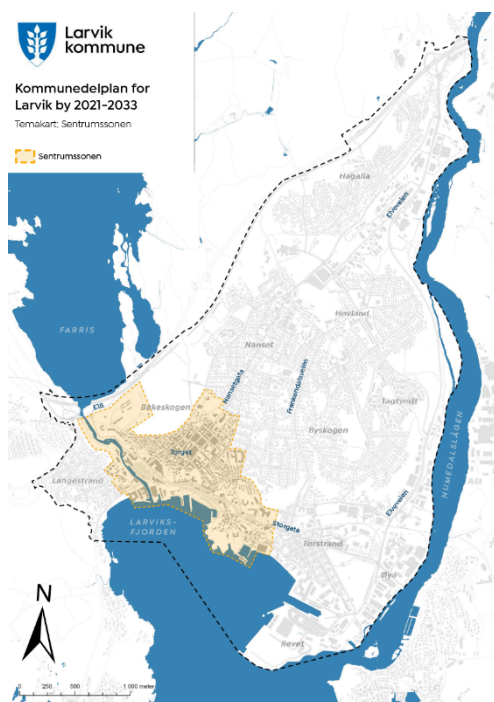
BEV11 Vestre Halsen

Trehusbebyggelsen med sin skala og sitt volum skal bevares.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

Innenfor område BEV4 Herregården og Tollerodden skal kart T2-2 Eksisterende strukturer og Verdikart T3-1 i Kulturhistorisk stedsanalyse for Tollerodden-Herregården (DIVE), datert april 2020, benyttes som veiledende i plan- og byggesaker inntil ny reguleringsplan for området foreligger.

§ 9-3 Bestemmelsesområde (Sentrumsområde) (pbl § 11-9)



Temakart Sentrumssonen

1) Innenfor bestemmelsessone sentrum (sentrumssonen) gjelder egne krav til parkering og uteoppholdsareal, se §§ 2-9 og 2-10.

2) Arkitektur og estetikk

- a) Nye bygg, gater og byrom skal utformes med høy kvalitet. Nye bygg skal ha variasjon i farge- og materialbruk, og skal benytte materialer av høy kvalitet. Farge- og materialpalett skal være tilpasset bybildet i Larvik sentrum. Fasadene skal ha et vertikalt uttrykk gjennom bruk av brudd i farge- og materialvalg. Bruddene skal strekke seg i bygningens fulle høyde.
- b) Balkonger skal ikke krage ut over offentlig gate eller byrom. Innglassing av balkonger tillates kun i eller innenfor fasadeliv. Dersom det ønskes innglassing skal dette omtales og redegjøres for i den estetiske redegjørelsen, som beskrevet i pkt. c) under.
- c) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal forslagsstiller utarbeide en estetisk redegjørelse, som viser hvordan byggetiltak i planen er tilpasset bybildet med en farge- og materialpalett for prosjektet. Farge- og materialpaletten skal følge planen og ligge til grunn ved etterfølgende rammesøknad.

Ved søknad om nybygg på mer enn 400 m² BRA der det ikke utløses plankrav skal det til rammesøknad følge en estetisk redegjørelse.

- d) Estetisk redegjørelse til bruk i plan- og byggesaker skal utarbeides av forslagsstiller, og skal som et minimum inneholde følgende:
 - en enkel analyse av estetisk uttrykk, material- og fargebruk i tiltakets omkringliggende kvartaler
 - en redegjørelse for tiltakets arkitektur, materialbruk og fargesetting i prosjektet med tilhørende beskrivelse av hvordan dette er tilpasset omkringliggende bebyggelse.
- 3) I bygg med krav om besøksintensiv virksomhet i 1.etasje skal fasaden i 1. etasje mot offentlig fortau, gate og/eller byrom utformes med en åpen karakter med en stor overvekt av vindus- og dørflater, og med farge- og materialbruk som danner en kontrast eller tydeliggjøring mot øvrig fasade. Forretninger, serveringssteder og servicefunksjoner skal ha hovedinngang mot gate. I bygg med besøksintensiv virksomhet i 1.etasje tillates ikke foliering eller tildekking av mer enn 1/3 av vindusflaten pr. vindu i 1.etasje mot offentlig fortau, gate eller byrom.
- 4) Det tillates ikke garasjeanlegg på bakkeplan i fasade mot offentlig fortau, gate eller byrom og uteoppholdsarealer.
- 5) Uteservering og gatesalg
- a) For forretninger, service- og/eller serveringssteder kan gatesalg og uteservering tillates inntil 3 meter ut fra fasaden dersom krav om fortau/gangsbredde på minimum 2 meter, areal for kollektivholdeplass, varelevering og utrykning er ivarettatt. Andre løsninger kan vurderes i hvert enkelt tilfelle.
 - b) For forretninger, service- og/eller serveringssteder med fasade ut mot torget, Sigurds gt. mellom torget og Lilletorget, samt Nansetgata mellom torget og Lilletorget, tillates frittstående serveringsområder uten direkte tilknytning til fasade. Plassering, utstrekning og avgrensning må godkjennes av kommunen.
 - c) Frittstående gatesalg og serveringsarealer skal plasseres med hensyn til tilgjengelighet for fotgjengere og syklist, kollektivholdeplasser, varelevering og utrykning.

Frittstående gatesalg og serveringsarealer skal plasseres med hensyn til tilgjengelighet for fotgjengere og syklist, kollektivholdeplasser, varelevering og utrykning.

Retningslinje a-d) – Ikke juridisk bindende:

- a) *Utviklinga av Larvik sentrum skal bidra til å nå kommunens bærekraftsmål, og til å gjøre det enklere for flere å leve miljøvennlig i hverdagen. Handels- og servicetilbud, kontor og offentlige arbeidsplasser skal som hovedregel lokaliseres i sentrumssonen, og det skal tilrettelegges for etablering av flere besøksintensive virksomheter. Det er et mål å utvikle flere boliger i sentrumssonen, slik at flere har gangavstand til butikk- og tjenestetilbud, arbeidsplasser og sosiale møteplasser fra egen bolig. Sentrumssonen avgrenser «10-minuttersbyen», som tar utgangspunkt i at det er maksimalt ti minutters gangavstand til sentrumskjernen rundt Torget. For sentrumssonen gjelder det egne krav til parkering og uteoppholdsarealer.*
- b) *Sentrumstrategien, datert 05.02.2025, skal være retningsgivende og legges til grunn for alle utviklingsprosjekter i sentrumssonen.*
- c) *Formingsveileder for Larvik sentrum, datert 02.09.2011, skal være retningsgivende for utforming i sentrumssonen.*
- d) *Med materialer av høy kvalitet menes eksempelvis naturstein, murpuss og tegl i ulike farger. Ordinær panelkledning bør ikke brukes som hovedelement i fasader, med mindre det dreier seg om frittliggende småhusbebyggelse, nye bygg og tilbygg i områder som domineres av trekledning.*
- e) *Detaljering bør brukes for å skape variasjon og liv i fasadene. Detaljering kan være gesimsbånd, vertikale eller horisontale fasadebånd, karnapper og risalitter, inntrukne vinduer, vindusomramming eller lignende.*
- f) *Avstanden mellom brudd i fasader bør være kortere enn avstanden fra bakkeplan til gesims.*

§ 9-4 Bestemmelsesområde transformasjon (pbl § 11-9)

1) Fellesbestemmelse for bestemmelsessonene for transformasjon

Innenfor sonene kan det fortettes og bygges med høyere utnyttelse enn i omkringliggende områder.

Ved plassering av ny bebyggelse og endring av eksisterende bebyggelse skal det legges stor vekt på å bevare eksisterende terreng og vegetasjon, og bebyggelsen skal tilpasses tomtens naturlige topografi. Vesentlige terrenginngrep i form av sprengningsarbeider eller masseuttak for å oppnå høyere utnyttelse eller mønehøyde tillates ikke.

Bebyggelsen skal utformes som bymessig kvartalsbebyggelse, og skal videreføre eksisterende kvartalsstruktur og gateløp. Med kvartalsbebyggelse menes her kvartaler hvor bygninger som hovedregel ligger vegg i vegg med byggelinje langs fortau, danner en tydelig gatestruktur og med gårdsrom/uteoppholdsareal i midten.

Sammenhengende bygningsvolum skal utformes med vertikalitet, slik at bygningene oppleves som oppbrutt i fasade og gesims gjennom variasjon i antall etasjer, detaljering i fasaden, material- og fargebruk.

Balkonger skal ikke krage ut over offentlig gate eller byrom. Innglassing av balkonger tillates kun i eller innenfor fasadeliv.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal forslagsstiller utarbeide en estetisk redegjørelse, som viser hvordan byggetiltak i planen er tilpasset omgivelsene med en farge- og materialpalett for prosjektet. Farge- og materialpaletten skal følge planen og ligge til grunn ved etterfølgende rammesøknad.

Estetisk redegjørelse til bruk i plan- og byggesaker skal utarbeides av forslagsstiller, og skal som et minimum inneholde følgende:

- en enkel analyse av estetisk uttrykk, material- og fargebruk i tiltakets omkringliggende kvartaler
- en redegjørelse for tiltakets arkitektur, materialbruk og fargesetting i prosjektet med tilhørende beskrivelse av hvordan dette er tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Det tillates ikke bilparkering i fasade på bakkeplan mot offentlig fortau, gate eller byrom samt uteoppholdsarealer. I nye utbyggingsprosjekter skal parkering søkes lagt til parkeringskjeller.

Siktlinjer fra Bøkeskogen mot fjorden skal bevares, slik at bøkeskogen framstår som en krone eller paraply over bysilhuetten. Viktige siktlinjer mellom byen og sjøen skal opprettholdes.

2) Utfyllende krav til bebyggelse, byrom og prosess for områder avsatt til bestemmelsessone transformasjon

Angivelsene av byggehøyder er retningslinjer, og ikke juridisk bindende. Dersom ikke annet er oppgitt angir tallene *maksimalt tillatte* høyder – alle prosjekter skal allikevel ha en variasjon i høyde. Med utgangspunkt i retningslinjene skal endelig tillatte byggehøyder avklares i reguleringsplan, og vurderes i hver enkelt sak opp mot bevaring av viktige siktlinjer mellom byen, fjorden og bøkekrona, og i lys av forhold som estetisk utforming, kvalitet i farge- og materialbruk og kvalitet i eventuelle byrom som opparbeides som en del av tiltaket. I hvor stor grad det tilrettelegges for næringsarealer og publikumsretta virksomhet utover det som kreves i 1. etasje vil også være et forhold som kan medvirke i vurdering av tillatte høyder.

I sentrumssonen skal tiltak bygges med skrå takflate mot gate, eller inntrukket toppetasje 3 meter inn fra øvrig fasadeliv. Dersom det bygges med flatt tak skal øverste etasje trekkes 3 meter inn fra fasadeliv.

Mønehøyder skal i utgangspunktet måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For svært hellende tomter i sentrumssonen kan det tas utgangspunkt i gjennomsnittlig terrenghøyde på delen av gatestrekingen det nye bygget ligger inntil.

3) Bestemmelser for hvert enkelt transformasjonsområde

TRANS_1 Saggården
Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer: <u>Kvartal 47 og 49 (mot jernbanen):</u> 23,5-27,5 meter, 6-7 etasjer med en variasjon <u>Kvartal 48 og 50 (mot Farriselva):</u> 19,5 meter, 5 etasjer
Arealformål: <u>Kvartal 47 og 49:</u> næring, tjenesteyting og forretninger. Næringsformålene lager og bensinstasjon tillates ikke. <u>Kvartal 48 og 50 (kvartalene mot Farriselva):</u> næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke. Det tillates ikke bolig i 1.etasje mot Farriselva.
Området kan realiseres uten ny reguleringsplan, og med økt utnyttelse som angitt. Krav til lek- og uteoppholdsareal for boliger skal vurderes ut fra samla antall boliger innenfor området.

Utformingen av ny bebyggelse skal ivareta og bidra til å tydeliggjøre kulturminnene knyttet til industrihistorien i Hammerdalen, også i og langs elva.

Plasseringen av ny bebyggelse skal sikre gangforbindelse langs Farriselva. Forbindelsen skal ha en minimumsbredde på 8 meter. Arealene langs Farriselva skal utformes med en grønn parkmessig karakter.

Det skal sikres gangpassasje under nordøstre ende av brua over Stavernsveien.

Det skal sikres en gangforbindelse gjennom området fra Storgata til Farriselva i forlengelsen av Kongegata. Forbindelsen skal ha en minimumsbredde på 8 meter.

TRANS_2 Farrisfabrikken

Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:

23,5 meter, 4-6 etasjer

Arealformål:

Næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene industri og lager tillates ikke.

For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele kvartalet.

Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan.

Den høyeste bebyggelsen skal ligge langs Storgata og den laveste langs Bøkkerveien og Berggata.

For å skape god tilgjengelighet mellom sentrumskjernen og Hammerdalen skal det sikres en gangforbindelse gjennom kvartalet fra Bøkkerveien til Storgata i forlengelsen av Bredochs gate. Forbindelsen skal ha en minimumsbredde på 8 meter. Publikumsretta virksomhet skal tilknyttes denne passasjen.

Bygg med antikvarisk verdi som skal bevares innenfor området er avmerket på temakart for antikvariske bygg. Handlingsrommet for eventuelle endringer på disse avklares i reguleringsplan.

TRANS_3 Sentrum

Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:

23,5 meter, 4-6 etasjer

Arealformål:

Sentrumsformål

Endelig utnyttelse og variasjon i høyder avklares i reguleringsplan.

Bygg med antikvarisk verdi innenfor de enkelte kvartaler er avmerket på temakart for antikvariske bygg. Handlingsrommet for eventuelle endringer på disse avklares i reguleringsplan.

TRANS_4 Sentrum nord

Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:

20,5 meter, 3-5 etasjer

Arealformål:

Næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene industri og lager tillates ikke.

Endelig utnyttelse og variasjon i høyder avklares i reguleringsplan. Mot Sigurds gate og Haralds gate skal ny bebyggelse trappes ned mot disse gatene.

Bygg med antikvarisk verdi innenfor de enkelte kvartaler er avmerket på temakart for antikvariske bygg. Handlingsrommet for eventuelle endringer på disse avklares i reguleringsplan.

TRANS_5 Bergeløkka

Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:

13-22 meter, 4-7 etasjer

Arealformål:

Næring, tjenesteyting og bolig. Næringsformålene lager og bensinstasjon tillates ikke. Det tillates ikke servering/bevertning o.l. utover det som kan betjene arbeidsplasser og boliger innenfor transformasjonsområdet.

Det tillates ikke utviklet bolig mot E18.

Videre planarbeid skal ta utgangspunkt i vedtatt planprogram med prinsipplan for Bergeløkka.

Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan.

Områdets eksponerte beliggenhet som innfallsport til Larvik by, boligområdet Bøkelia og verneområdet for Bøkeskogen skal tas hensyn til i den videre planleggingen.

Landskapsvirkning skal tillegges stor vekt ved plassering av ny bebyggelse.

Innenfor området skal det etableres en sentral kvartalslekeplass og nærmiljøpark som skal ha naturlige tilknytningsspunkter til eksisterende stinett i Bøkeskogen.

TRANS_6 Nanset

Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:

11 meter, 14 meter og 17,5 meter, 3-5 etasjer, med en variasjon innenfor hvert kvartal

Arealformål:

Bolig. For felt med kombinert bebyggelse og anleggsformål tillates næring, bolig, tjenesteyting, forretning og bevertning. Næringsformålene industri og lager tillates ikke. Det tillates ikke forretnings- og bevertningsetablering utover det som kan betjene nærmiljøet. I nevnte felt tillates ikke bolig i bygningenes 1.etasje.

For å sikre en helhetlig og kvartalsvis utvikling skal det før transformasjon av bebyggelsen i hvert enkelt kvartal utarbeides reguleringsplan for hele kvartalet.

Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan.

I kvartalene som ligger inntil Karen Sundts vei skal den laveste bebyggelsen i hovedsak legges øst i kvartalene, av hensyn til småhusbebyggelsen. Dette gjelder ikke de tre nordligste kvartalene i området.

TRANS_7 Hovlandbanen

Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer: <i>14,5-20,5 meter, 4-6 etasjer med en variasjon innenfor området</i>
Arealformål: Boligformål. For felt med kombinert bebyggelse og anleggsformål tillates næring, bolig, tjenesteyting, forretning og bevertning. Næringsformålene industri og lager tillates ikke. Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan. Det tillates ikke forretnings- og bevertningsetablering utover det som kan betjene nærmiljøet. På delen av området som ligger nærmest den fredede hovedbygningen på Hovland gård skal ny bebyggelse tilpasses denne. Det skal sikres gang-/og sykkelforbindelser over eiendommen fra Yttersøveien til Frøystadveien og fra Nansetgata til Frankendalsveien. Det skal etableres kvartalslekeplass og nærmiljøpark innenfor området.

TRANS_8 Storgata 84-86 m.fl.
Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer: <i>14,5 meter, 4 etasjer</i>
Arealformål: Bolig
Bebyggelsen skal ha en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet på Torstrand. Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.

TRANS_9 Bakehuset
Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer: <i>14,5 meter, 4 etasjer</i>
Arealformål: Bolig
For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla. Reguleringsplanen skal omfatte tilbakeføring av strand langs sjøfronten, slik at Karistranda og Smiestranda kobles sammen, samt strandpromenade langs sjøfronten. Bebyggelsen skal ha en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet på Torstrand. Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.

TRANS_10 Hoffs gate
Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:

14,5 meter, 4 etasjer
Arealformål: Bolig, kontor, offentlig og privat tjenesteyting. Offentlig og privat tjenesteyting omfatter her virksomhet knyttet til idrett som innkvartering, stevnekontor ol. og forsamlingslokale/annen religionsutøvelse. Det kan utvikles inntil 200 m ² -BRA til religionsutøvelse.

TRANS_11 Furuholt (Alfr. Andersen-tomta og Lerkelundveien)
Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer: 12 meter, 15 meter og 18 meter, 4-6 etasjer, med en variasjon i høyder innenfor området
Arealformål: Bolig, næring, tjenesteyting og forretning. Mot Elveveien skal det etableres havnerelatert næring. Bensinstasjon tillates ikke. Det tillates ikke forretnings- og bevertningsetablering utover det som kan betjene nærmiljøet. Minimum 50 % av samla BRA i området skal utvikles som bolig. Det tillates en utvikling med stor variasjon, men det kreves grundige prosesser i den videre planleggingen i forhold til type virksomhet. Det kan åpnes for ulike kombinasjoner, men det må særlig vurderes hva som er hensiktsmessig å kombinere med boligutvikling. Det er ikke planens hensikt å hindre mindre tilbygg og påbygg av eksisterende boligbebyggelse samt frittliggende boder og garasjer som ikke skal benyttes til beboelse. Dette gjelder også rivning og oppføring etter brann.
Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan. Det skal etableres kvartalslekeplass og nærmiljøpark innenfor området. Det skal sikres gang-/og sykkelforbindelser over eiendommen som knytter området til omkringliggende by. Bygg med antikvarisk verdi som skal bevares innenfor området er avmerket på temakart for antikvariske bygg. Handlingsrommet for eventuelle endringer på disse avklares i reguleringsplan. Det skal tas vare på bygninger/elementer av industrihistorisk verdi.

TRANS_12 Skottebrygga
Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer: 14,5 meter, 4 etasjer
Arealformål: Næring, tjenesteyting og forretning. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke. Det skal etableres besøksintensiv virksomhet i 1.etasje mot sjøen.
Det tillates en forsiktig utvikling innenfor området basert på bryggebebyggelsen som lå her tidligere. Bebyggelsen skal ha en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet ved Skottebrygga og Tollerodden, og skal ha en variasjon i 31 mønehøyde. flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke

Retningslinje a-c) – Ikke juridisk bindende:

- a) Transformasjonssonene er sentralt beliggende områder som er dårlig utnyttet og/eller har en bruk som ikke lenger er ønsket. Transformasjon kan beskrives som omforming og forvandling av eksisterende bebyggelse og/eller arealer innenfor den utbygde delen av byen til en høyere utnyttelse og/eller med nye funksjoner.
- b) Undersbo gård tillates flyttet. Flytting krever godkjenning etter kulturminneloven.
- c) Det må forventes en ombygging av Øyakrysset, det må derfor settes av tilstrekkelig med areal til dette i framtidige reguleringsplaner.
- d) For å sikre tilstrekkelig lysinnslipp i arealer innenfor skrå takflater tillates arker/oppløft.

§ 9-5 Bestemmelsesområde Eplehagebyen (HAG_1)

Bebyggelsesstruktur og bygninger skal bevares. Det kan tillates å fortette med 1 boenhet på disse eiendommene, dersom ny bebyggelse samsvarer eller underordnes eksisterende bebyggelse – det vil si med hensyn til høyde, lengde/bredde/grunnflate, volumoppbygging, takform, farge og materialbruk. Gjeldende byggelinje skal opprettholdes.

Ved søknadsbehandling av nybygg, påbygg og tilbygg i områdene, skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket, som skal beskrive hvordan man ivaretar eksisterende og ønsket estetikk.

Nye tiltak skal samsvare eller underordnes eksisterende bebyggelse – dvs. høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, farge- og materialbruk.

Ved søknadsbehandling av nybygg, påbygg og tilbygg i villaområder skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket, som skal beskrive hvordan man ivaretar eksisterende og ønsket estetikk.

Det skal redegjøres for:

- Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller
- byggehøyder i forhold til eksisterende byggehøyder
- Form, karakter, volum og gateløp
- Fasadeuttrykk

Struktur, utearealer og gatebilde skal opprettholdes i disse områdene. Fradeling og fortetting er som hovedregel ikke ønskelig.

Boform til flermannsbolig kan vurderes såfremt særpreget på boligen ikke utfordres.

§ 9-6 Bestemmelsesområde Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1)

Nye tiltak skal tilpasse/videreføre den enhetlige bebyggelsesstrukturen i området, dvs. volum, takform, materialbruk og fargebruk.

§ 9-7 Bestemmelsesområde Siktlinje over jernbanen (SIKT_1)

Innsigelse. Bestemmelsen er vedtatt, men trer ikke i kraft før meklings er gjennomført og innsigelsen avklart.

I bestemmelsesområdet tillates det ikke oppført nye bygninger eller større konstruksjoner som kommer i konflikt med siktlinjer mellom Bøkkerbakken/Romberggata/Schultzes gate/Prinsegata og Larviksfjorden. Teknisk infrastruktur i tilknytning til jernbanen, inkl. master og andre installasjoner til kjøreledninger, er tillatt.

§ 10 HENSYNSSONER

§ 10-1 Sikringssoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6

1) Sikring av nedbørsfelt drikkevann – H110 1 (Farris)

Tiltak innenfor 100-metersgrensen for Farrisvannet, er ikke tillatt.

Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedbørsfeltet for Farrisvannet er ikke tillatt. Påbygg på eksisterende fritidsbebyggelse kan tillates utenfor 100-metergrensen, dersom det kan dokumenteres i søknaden om tiltaket ikke vil forurense eller representere en fare for forurensning av drikkevannskilden. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilden og deres nedbørsfelt er ikke tillatt.

Etablering av nye småbåthavner i Farrisvannet er ikke tillatt.

Innenfor drikkevannskildenes nedbørsfelt skal alle nye tiltak dokumenteres i søknaden i forhold til om de vil forurense eller representere en fare for forurensning av drikkevannskilden. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilden og deres nedbørsfelt er ikke tillatt.

2) Sikring av injeksjonsområde for Farriskilden – H120 1 (Farriskilden)

For alle tiltak i grunnen innenfor restriksjonsområdet for «Farriskilden» som kan påvirke grunnvannet, skal grunneier for kilden varsles og gis anledning til å uttale seg før ny arealbruk, grunnboringer og lignende tiltak eventuelt godkjennes. Nødvendig dokumentasjon på virkningene av byggeaktivitet skal foreligge før rammetillatelse gis.

§ 10-2 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6

1) Naturfare

I områder med naturfare skal det ikke iverksettes tiltak som kan medføre fare for liv og helse., jf. teknisk forskrift TEK 17.

Tillatelse til bygge- eller anleggstiltak i områder med naturfare forutsetter at nødvendige tiltak for å sikre mot skade og ulykker er iverksatt.

I områder hvor det er påvist naturfare, skal det utføres undersøkelser før tiltak iverksettes.

2) Ras og skredfare; Kvikkleire – H310 1:

I områdene som ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleire kan tiltak kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveileder.

3) Ras og skredfare; Kvikkleire – H310 2:

I disse områdene er det påvist rasområde/kvikkleire. Tiltak kan kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveilederen.

4) Ras og skredfare; Skred i bratt terreng

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonene Snøskred – H310_3, Steinsprang – H310_4 og Jord- og flomskred – H310_5 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Sikkerhet mot skred i bratt terreng (snøskred, steinsprang, steinskrud, jordskrud, flomskred og sørpeskrud) skal utredes i samsvar med NVEs veileder «Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng».

5) Flomfare – H320 1:

I områder som ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, skal det utføres undersøkelser i tråd med NVE Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom før tiltak kan iverksettes.

§ 10-3 Infrastruktursone. Pbl § 11-8 b, jf. § 12-6

Krav vedrørende infrastruktur – fjernvarme – H410 1.

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Larvik by, skal ny bygningsmasse større enn 1000 m² BRA og hovedombygging over 1000 m² BRA bygges ut med vannbåren varme og knyttes til fjernvarmeanlegget.

§ 10-4 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c og f, jf. § 12-6

Retningslinjer – Ikke juridisk bindende:

a) Grønnstruktur- H5401

Hensynssone for verdifull grønnstruktur er avsatt innenfor boligområder hvor det finnes spesielt viktig vegetasjon og/eller landskapsformasjoner, som bidrar til opplevelses- og nærmiljøverdier, og som bør bevares.

Ved gjennomføring av tiltak innenfor denne sonen skal hensyn til bevaring av terreng, vegetasjon og store enkelttrær vurderes spesielt og være førende for hvordan nye tiltak plasseres og utformes. Ved regulering innenfor sonen skal de grønne verdiene vurderes sikret som formål grønnstruktur eller med andre tilsvarende virkemidler.

b) Hensyn friluftsliv – H5301.

Områdene som er avsatt med hensyn friluftsliv, er områder som er statlig sikret friluftslivområder. Tiltak innenfor disse områdene må gjøres i tråd med verneforskriften til vedkommende område.

c) Hensyn bevaring naturmiljø

Utvalgte naturtyper H5601:

Utvalgte naturtyper, herunder hule eiker, slåttemark og åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone, skal bevares i henhold til naturmangfoldlovens § 4 og forskrift om utvalgte naturtyper § 52, jf. bestemmelse om naturmangfold § 3-1 pkt.1.

Nasjonal laksefjord H560 2.

Numedalslågens laksebestand skal gis en særlig beskyttelse mot skadelige inngrep og aktiviteter i vassdraget og de nærliggende fjord- og kystområdene. Det skal også beskyttes mot oppdrettsvirksomhet, forurensning og mynningsinngrep.

Nasjonalt laksevassdrag (Lågen) H560 3.

Numedalslågens laksebestand skal gis en særlig beskyttelse mot skadelige inngrep og aktiviteter i vassdraget og de nærliggende fjord- og kystområdene. Det skal også beskyttes mot oppdrettsvirksomhet, forurensning og mynningsinngrep.

Gyteområder for fisk H5604

Innenfor gyteområder for fisk skal man ta vare på ressursgrunnlaget og fiskeinteresser. Innenfor gyteområder er det ikke tillatt med tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske, det vil si kabler, rør, flytebrygger, kaier, plassering av anlegg, fortøyningsinnretninger og dumping.

Fredningsområder for Hummerfiske H5605

Innenfor hensynssonen er det forbudt å fiske med andre redskaper enn håndsnøre, fiskestang, juksa, dorg eller snurpenot.

Bløtbunnsområder H5606

Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert bløtbunnsområder jf. §3-1, pkt. 12).

Tareskog H5609

Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert tareskog.

d) Hensynssone H9101 – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplanen skal gjelde foran kommunedelplan for Larvik by 2025-2037 jf. liste i § 2-5 pkt. 3 som gjelder forholdet mellom kommunedelplanen for Larvik by 2024-2037 og eldre reguleringsplaner.

§ 10-5 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6

1) Båndlegging etter lov om naturmangfold – H720 1

Områder som er vernet etter naturmangfoldloven kapittel V (nasjonalparker, naturreservater mv.), regnes som verneområder. Skjøtselstiltak innenfor verneområdene er tillatt. Andre tiltak innenfor verneområdene kan tillates dersom de er i tråd med forskriften som ivaretar området.

2) Båndlegging etter lov om kulturminner – H730 1

Alle områder som er båndlagt etter lov om kulturminner, skal forvaltes i tråd med bestemmelsene i fredningsvedtaket/ fredningsforskriften, eventuell forvaltningsplan og kulturminneloven. I områder avsatt med hensyn bevaring kulturmiljø – kulturminner skal de automatisk og vedtaksfredete kulturminnene bevarer og sikres, jf. § 2-15.

3) Båndlegging etter andre lover – H740 1

Hensynssonen for Siljanvassdraget inkl. Farrisvannet og Dalaelvavassdraget er båndlagt etter RPR for vernede vassdrag. I følge RPR for vernede vassdrag skal man unngå inngrep i selve vannstrengen, dersom det ikke er for å fremme naturmangfoldet i vassdraget. Samt unngå inngrep som endrer landskapet, naturen og/eller kantvegetasjonen langs vannstrengen. Alle former for omdisponering av arealer i vassdragsbeltet bør unngås.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

Eksempler på tiltak som kan skade verneverdiene i vassdrag; Veibyggning, Masseuttak, vannuttak, flomvern, utbygging, kraftledninger, Oppdyrking, beite, bakkeplanering, bekkelukking, hogst, grøfthing, fiskeoppdrett.

4) Båndlegging etter andre lover – H740 2

Hensynssone for ledningsnett til Lede og Statsnett er båndlagt etter energiloven. Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier.

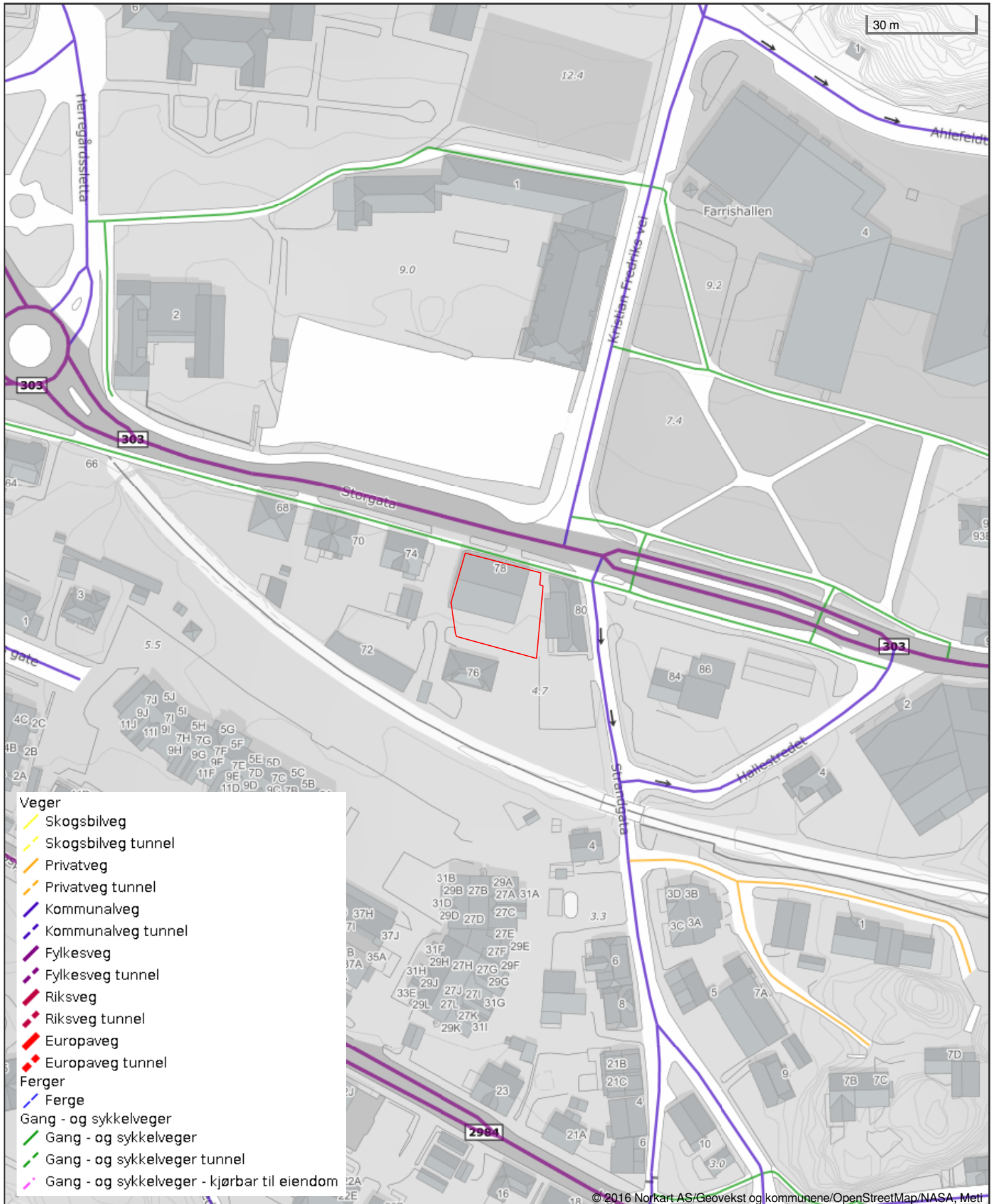


**Larvik
kommune**

larvik.kommune.no



Vegstatuskart for eiendom 3805 - 3020/293//



Kontonr	Tekst	Inngående balanse	Denne periode	Hittil i år
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
OMLØPSMIDLER				
1500	Kundefordringer	39 528,00	168 709,00	208 237,00
1510	Interrimskonto kunder Neg. kunder ovf Kto 2990	20 076,00	-20 076,00	0,00
1570	Andre kortsiktige fordringer	40 742,00	-40 742,00	0,00
1743	Forskuddsbetalt forsikring	41 830,00	8 893,00	50 723,00
1749	Andre forskuddsbetalte driftskostnader	27 390,83	1 960,17	29 351,00
	Sum fordringer	169 566,83	118 744,17	288 311,00
1920	Bankinnskudd	215 046,52	-61 313,42	153 733,10
	Sum Bankinnskudd og kontanter	215 046,52	-61 313,42	153 733,10
	SUM OMLØPSMIDLER	384 613,35	57 430,75	442 044,10
	SUM EIENDELER	384 613,35	57 430,75	442 044,10
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
2050	Annen egenkapital	273 583,42	95 603,28	369 186,70
	Overført resultat	0,00	0,00	0,00
	Sum opptjent egenkapital	273 583,42	95 603,28	369 186,70
	SUM EGENKAPITAL	273 583,42	95 603,28	369 186,70
GJELD				
2400	Leverandørgjeld	3 342,46	42 974,04	46 316,50
2410	Interrimskonto lev. Pos. lev ovf kto 1570	40 742,00	-40 742,00	0,00
2600	Forskuddstrekk	0,00	0,00	0,00
2770	Skyldig arbeidsgiveravgift	0,82	-0,17	0,65
2915	Lån fra Alf S. Wroldsen AS	23 436,67	-23 436,67	0,00
2916	Mellomregning Alf S. Wroldsen	23 431,98	-23 431,98	0,00
2930	Lønn	0,00	0,00	0,00
2960	Påløpte kostnader	0,00	26 540,25	26 540,25
2990	Annen kortsiktig gjeld	20 076,00	-20 076,00	0,00
	Sum kortsiktig gjeld	111 029,93	-38 172,53	72 857,40
	SUM GJELD	111 029,93	-38 172,53	72 857,40

Kontonr	Tekst	Inngående balanse	Denne periode	Hittil i år
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	384 613,35	57 430,75	442 044,10

Eiendom: _____
 Adresse: _____
 Onr. _____

Registret eier hos forretningsfører: _____

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader inkluderer Se vedlegg

Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter	Kr	0
	avdrag	Kr	0
	og driftsutgifter	Kr	31.970

Avtalens utløpsdato: Oppsigelsesvilkår:

Andel formue kr. 16.029 pr. 31.12.24
Ligningsverdi år kr.

Andel fradr.berettigede utgifter kr. 0 Er event. fellesobligasjon tinglyst?

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggarbeider eller lignende:

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Praktiserer sameiet individuell nedbetaling av fellesgjeld? NA

Praktiseres det forkjøpsrett? Nei

om JA:

Rettslig grunnlag for forkjøpsretten: Vedtekt §: _NA_

Evt. annen avtale, spesifiser nærmere:

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: Antall
dager:

Rettslig grunnlag: Vedtekt §:

Evt. annen avtale, spesifiser nærmere:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 5.000,-

Medlemsgebyr Kr NA

Utllysning av forkjøpsrett Kr Na

Innhenting av opplysninger Kr NA

Kontonummer for gebyrer: 1594 224 7920

Formann i sameiet

Navn: Jan Wroldsen

Adresse: Aallsgate 17, 3922 Porsgrunn

Telefon: 99272029

Fax:

E-post: Jan.wroldsen@online.no

Send svar til: **anniken@leinaes.no**

Dato og sted: 4/12 / 2025

Forretningsførers stempel/underskrift

Audhild Åsebø Eikeland

Fra: Wroldsen, Jan Sverre (Bilfinger) <jan.sverre.wroldsen@bilfinger.com>
Sendt: onsdag 22. oktober 2025 09:05
Til: Audhild Åsebø Eikeland
Emne: FW: Sameie møte DR 14, nr 4 2025 referat

TDI

Med Hilsen/Best regards
Jan Wroldsen

Mobil: +4799272029

From: Wroldsen, Jan Sverre (Bilfinger)
Sent: tirsdag 14. oktober 2025 14:27
To: 'Ludvig.aarstad@nrcgroup.no' <Ludvig.aarstad@nrcgroup.no>; 'morten.borgersen@toma.no' <morten.borgersen@toma.no>; jan.wroldsen@online.no; 'jpd@jpd.no' <jpd@jpd.no>; 'jens.wroldsen@outlook.com' <jens.wroldsen@outlook.com>; 'Morten Borgersen' <m-sags@online.no>; 'astrid.j.meyer@gmail.com' <astrid.j.meyer@gmail.com>; 'ibanez.santana@yahoo.com' <ibanez.santana@yahoo.com>; 'eivindsmail@gmail.com' <eivindsmail@gmail.com>; 'Jorgen Vaagen' <jorgenvaagen@gmail.com>; 'ludvig aarstad' <ludvigaarstad@gmail.com>; 'Eskil Støvland' <eskil@stovland.no>
Subject: Sameie møte DR 14, nr 4 2025 referat

Møtet ble avholdt på Teams kl. 17.30 til 19.00, 13 oktober 2025.

Deltakere: Jan Petter Dybdahl, Astrid og Santana, Jens Wroldsen, Morten Borgersen, Ludvig Aarstad, Jørgen Vaagen og Jan Wroldsen

Meldt forfall: Eivind Dybdahl, ikke hørt noe fra Ja-Bolig ved Eskil Støvland.

Hensikten med møte er å få på plass pkt 2 a,b og c som ikke ble avklart i møte nr 3.
Det ned gult er det **vi ble enig om!**

2 a. JPD lover å komme med planbetaling fellesutgifter, i løpet av 2 uker Frist 1 oktober. Forrige frist ble ikke overholdt. Se egen mai fra JPD, godtar sameiet dette ? **Frist November.**

b. JPD presenterte tilbud på EPC kontrakt på fullføring og drift av varmpumpe prosjektet. Han må få innspill så snart som mulig.(vedlagt) Slik at han kan presentere en samle oppsett på konsekvens for sameiet.

Fast kost er 50.000,- 10 års løpe tid. Med det er en del sameiet skal stå for og dette må JPD estimere. Samt enkel graf for besparelse de nest 10 år. Vi legger til grunn Norges pris **Vi bestiller NORGES pris. Prosses i gang.** Det vil si fastpris på strøm.

Sameiet hadde strøm/olje kost på 260.000,- i 2024 og 2025 ligger an til ca. 210.000,- Det er også budsjettert med kostnader varmpumpe prosjekt i år.

JPD må fremlegge en praktisk oversikt på hva man tror vi sparer og hvordan vi skal budsjetter 2026. Tatt hensyn til Astrids kommentar om støy? **Vi sier ja.til EPC avtalen-.**

c. JPD kommer med estimat på hva det vil koste å miljømerke sameiet DR 14, nr 9 og 19 er miljømerket. 35.000,- hele sameiet. Vi bør få dette gjort før varmpumpe prosjektet er klart. Slik at vi fordel av økning.

JA vi bestiller miljømerking for hele sameiet.

3. Felles kost 3/25 som 2/25 . Blir sendt ut nå med 14 frist. 4 kv/25 kommer i desember. Vi går for dette. Så avregner vi 4 kv / 2025 når EPC avtalen er kjent. Se vedlagt rev bud.

Med alle kjente ting pr i dag så kan vi redusere årets bud med 100.000,- som reduksjon av 4/kvt 2025. Men det forutsetter at JPD betaler

Bud 2025 865.000,-. Rev 749.000,-

Utgifter	omkost					16	9	9	14	
Strøm/Oppvarming		26 540	28 617	26 967	22 607	17 238	12 808	8 716	8 691	10
Bank omk		12	8	13	7					
Kabel TV					35 385	460		33 885		34
Forsikring		8 094	8 094	8 094	8 094	8 094	8 094	9 101	9 092	9
Trappevask		4 100	6 631	5 519	5 519	5 619	4 738	5 750	5 463	5
Forretningsfører		-1 584	13 500	1 798	801	5 385	1 410	2 310	600	
Vaktmester/arbavg					6 168					6
Div vedlikehold		5 895	538		5 512		3 655	1 137		4
Div utg/styre har til rådighet										
Sameiets utbytte Forsikr.										
Lampeprosjekt										
Varmeprosjekt										
Sum utgifter		43 057	57 388	42 390	84 093	36 811	30 705	60 899	23 846	71
Likviditet	153 733	110 676	53 288	110 898	162 229	145 744	125 118	199 644	185 961	124

4 Radon test.

JPD setter opp detektor i kjeller og 1 etg og melder tilbake resultatet. Frist 2 uker ref mail.

Måling utført, svært lave verdier, JPD lager skriv som vi arkiverer og kan brukes dersom spørsmålet kommer opp.

5 Vinduer: Vi har fått pris på nye vinduer (3 typer) Men ikke noe vettug på montering. Jens kommer tilbake når han har fått noe. Se oversikt. Til info det er 15 vinduer i tegl.

Dersom JPD har pris på tilsvarende vinduer som er rimeligere så ønsker sameiet de prisene/leverandør

6 Bredbånd: Sameie møte 1, vedtok å endre dagens avtale med kabel tv til bredbånd . Dette forutsetter at sameiet får en faktura som i dag,

og at vi overlevere liste på beboer , slik at Telenor kan tilby tilleggsløsninger. Får å få til avtalen så må seksjonseierne, melde tilbake. Og det har ikke skjedd.

Det ble påpekt i mail av 1 april, utkast referat fra årsmøte. Og i referatet far årsmøte(nr1.) Ny purre mail kommer.

7 Til info avtrekksvifter fungere ikke. En vifte er montert , 4 luftehatte. Vurderes i varmepumpe prosjektet.

Generelt underlag til møte må komme tidligere enn samme dag.

Sameiet Dronningsgate 14, LARVIK

v/Jan Wroldsen
Aallsgate 17
3922 PORSGRUNN

Mobil: +4799272029

Mail: jan.wroldsen@Online.no

Kontonr	Tekst	Denne periode i år	% av oms.	Denne periode i fjor	Hittil i år	% av oms.	Hittil i fjor
DRIFTSINNTEKTER							
3200	Inntekt fellesutgifter utenf.omr	839 996,00	100,00	801 124,00	839 996,00	100,00	801 124,00
	Sum salgsinntekter	839 996,00	100,00	801 124,00	839 996,00	100,00	801 124,00
3445	Tilsk. fra Enova, flyttet til kto 6610	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Sum andre salgsinntekter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	SUM DRIFTSINNTEKTER	839 996,00	100,00	801 124,00	839 996,00	100,00	801 124,00
DRIFTSKOSTNADER							
	DEKNINGSBIDRAG	839 996,00	100,00	801 124,00	839 996,00	100,00	801 124,00
5000	Lønn til ansatte	57 091,00	6,80	71 949,00	57 091,00	6,80	71 949,00
5400	Arbeidsgiveravgift	8 049,83	0,96	10 144,82	8 049,83	0,96	10 144,82
	Sum lønnskostnader	65 140,83	7,75	82 093,82	65 140,83	7,75	82 093,82
	Sum kostnader arbeidskraft	65 140,83	7,75	82 093,82	65 140,83	7,75	82 093,82
6340	Lys og varme	286 516,11	34,11	243 576,82	286 516,11	34,11	243 576,82
6360	Renhold/ Renovasjon	64 756,25	7,71	44 328,13	64 756,25	7,71	44 328,13
	Sum kostnader lokaler	351 272,36	41,82	287 904,95	351 272,36	41,82	287 904,95
6500	Verktøy / Utstyr	213,00	0,03	0,00	213,00	0,03	0,00
6550	Driftsmateriale	9 831,23	1,17	3 470,50	9 831,23	1,17	3 470,50
	Sum kostnadsførte anskaffelser	10 044,23	1,20	3 470,50	10 044,23	1,20	3 470,50
6600	Reparasjon og vedlikehold bygn	50 228,00	5,98	72 166,00	50 228,00	5,98	72 166,00
6610	Tilskudd fra Enova	0,00	0,00	-48 000,00	0,00	0,00	-48 000,00
6620	Reparasjon og vedlikeh. utstyr	17 061,21	2,03	16 160,69	17 061,21	2,03	16 160,69
	Sum reparasjoner og vedlikehold	67 289,21	8,01	40 326,69	67 289,21	8,01	40 326,69
6705	Regnskapshonorar	55 918,94	6,66	43 218,81	55 918,94	6,66	43 218,81
	Sum eksterne honorarer	55 918,94	6,66	43 218,81	55 918,94	6,66	43 218,81
6909	Kabel TV	115 443,15	13,74	104 323,08	115 443,15	13,74	104 323,08
	Sum kontorkostnader	115 443,15	13,74	104 323,08	115 443,15	13,74	104 323,08
7500	Forsikringspremie	88 237,00	10,50	88 179,00	88 237,00	10,50	88 179,00
	Sum forsikringer	88 237,00	10,50	88 179,00	88 237,00	10,50	88 179,00
7770	Bank- og kortgebyr	155,00	0,02	40,30	155,00	0,02	40,30
	Sum andre kostnader	155,00	0,02	40,30	155,00	0,02	40,30
	Sum andre driftskostnader	688 359,89	81,95	567 463,33	688 359,89	81,95	567 463,33
	SUM DRIFTSKOSTNADER	753 500,72	89,70	649 557,15	753 500,72	89,70	649 557,15
	DRIFTSRESULTAT	86 495,28	10,30	151 566,85	86 495,28	10,30	151 566,85
FINANSINNT. OG -KOSTN.							
8070	Annen finansinntekt	9 111,00	1,08	4 631,00	9 111,00	1,08	4 631,00
	Sum finansinntekter	9 111,00	1,08	4 631,00	9 111,00	1,08	4 631,00
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	0,00	0,00	85,30	0,00	0,00	85,30
8198	Ørediff	3,00	0,00	0,00	3,00	0,00	0,00

Kontonr	Tekst	Denne periode i år	% av oms.	Denne periode i fjor	Hittil i år	% av oms.	Hittil i fjor
	Sum finanskostnader	3,00	0,00	85,30	3,00	0,00	85,30
	SUM NTO. FINANSPOSTER	9 108,00	1,08	4 545,70	9 108,00	1,08	4 545,70
	ORD. RESULTAT FØR SKATT	95 603,28	11,38	156 112,55	95 603,28	11,38	156 112,55
	EKSTRAORDINÆRE POSTER						
	ÅRSRESULTAT	95 603,28	11,38	156 112,55	95 603,28	11,38	156 112,55
	Overskudd + / Underskudd -						
8960	Overføringer annen egenkapital	95 603,28		156 112,55	95 603,28		156 112,55
	Sum overføringer	95 603,28		156 112,55	95 603,28		156 112,55

VEDTEKTER FOR SAMEIET Dronningensgate 14

Gnr. 3020 Bnr. 293

Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og sameieloven, Følgende vedtekter gjelder for sameiet: **Dronningensgt 14, 3262 Larvik**

1) Sameiets navn, antall seksjoner og disponering av arealer i sameiet.

a) Sameiets navn er Dronningensgt. 14. og omfatter samtlige seksjoner på Gnr. 3020 bnr.293 i Larvik kommune. **Adresse Storgaten 78, 3262 Larvik**

b) Sameiet består av 18 seksjoner. med følgende eierandeler/- brøker

- 1 stk seksjon forretningslokale
- 1 stk seksjon garasje
- 16 seksjoner leiligheter

Fordelt på totalt 1434 eier andeler, se vedlegg 1.

c) Hver sameier er eneeier av hver sin nummererte seksjon som gir eksklusiv rådighet over seksjonens areal iht. tinglyste seksjoneringstegninger.

d) Alt om ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal.

e) Sameiet skal ha egen driftskonto for Sameiets utgifter. Driftskontoen disponeres av sameiermøtet gjennom styret/forretningsfører.

f) Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk uavhengig av sameierbrøk.

g) Endringer i bruk av fellesarealet ved for eksempel oppføring av nye bygninger som felleseie eller tilleggsdel til seksjon samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel til seksjon(er) skal godkjennes av et flertall i sameiermøte.

2) Sameiermøte og sameiestyre

a) Sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

b) Hver seksjonseier har en stemme på sameiermøtet ifølge, eierbrøken.

c) Sameiermøtes myndighet og oppgaver:

- Sameiermøtet er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne kan på 4 ukers varsel kreve at det avholdes sameiermøte.
- Sameiermøtet fastsetter fordeling av kostnader etter sameielovens § 9.
- Sameiermøtet fastsetter fordeling av kostnadene etter Sameielovens § 9.
- Sameiermøtet disponerer de midler som står på sameiets felles driftskonto gjennom styret forretningsfører
- Sameiermøtet kan bestemme at det skal oppnevnes forretningsfører som skal forvalte sameiets økonomi og disponere sameiets driftskonto.
- Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.
- Sameiermøtet fastsetter ordensreglement for sameiet og – reglement for bruk av fellesarealene i sameiet.
- Sameiet velger et sameiestyre på sameiermøtet hvert år.
- Sameiestyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet, men skal minimum bestå av 2 medlemmer.
- Styreleder velges av sameiermøtet.

d) Styrets myndighet og oppgaver:

- Styret er ansvarlig for innkalling til sameiermøte.
- Styret er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at det legges frem for sameiermøtet.
- Det kreves ikke at regnskapet er revidert, men hvis en av sameierne krever revisjon av regnskapet skal regnskapet revideres og kostnadene dekkes som felleskostnad.
- Styret kan på vegne av sameiet inngå ettårige avtaler om drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer. Flerårige avtaler skal godkjennes av sameiermøtet. Dersom det er oppnevnt forretningsfører, skal styret oversende slike avtaler til forretningsfører så snart avtalen er underskrevet.
- Styret har ikke myndighet til å inngå avtale om større vedlikeholdsoppgaver/renoveringer uten av at dette er godkjent av sameiermøtet.
- Styret skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av sameiermøtet, og sørger for innkreving av disse når det ikke er fastsatt at skal være forretningsfører for sameiet.
- Styret har ansvar for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret.

- Styret ved styreleder har signeringsrett for sameiet som berører part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.
- Styret skal innkalle til sameiermøte når forhold som nevnt i § 1 g) og §2c) oppstår.

e) Sameiernes plikter:

Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødvendig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til bestemmelsene ovenfor.

Ovenfor tredjemann er sameierne solidarisk ansvarlig og kostnaden fordeles likt mellom seksjonene (eierbrøken)

f) Om tvistemål i sameiet:

- Tvistemål i sameieforholdet mellom sameierne etter denne lov avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

g) Andre bestemmelser:

- Hver seksjon har lik rett til parkering på sameiets grunn. Sameiermøte fastsetter parkeringsbestemmelser.
- For øvrig gjelder bestemmelser:

- i lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner og,

-i lov av 18 juni 1965 nr. 6 om sameie.

h) Godkjenning av vedtekter

Larvik, 31 Mars april 2025

Morten Borgersen, Jan S. Wroldsen, Jan Petter Dybdahl, Jens S. Wroldsen, Eivind Nicolay Dybdahl, Astrid J. Meyer/ Ibanez Santana.