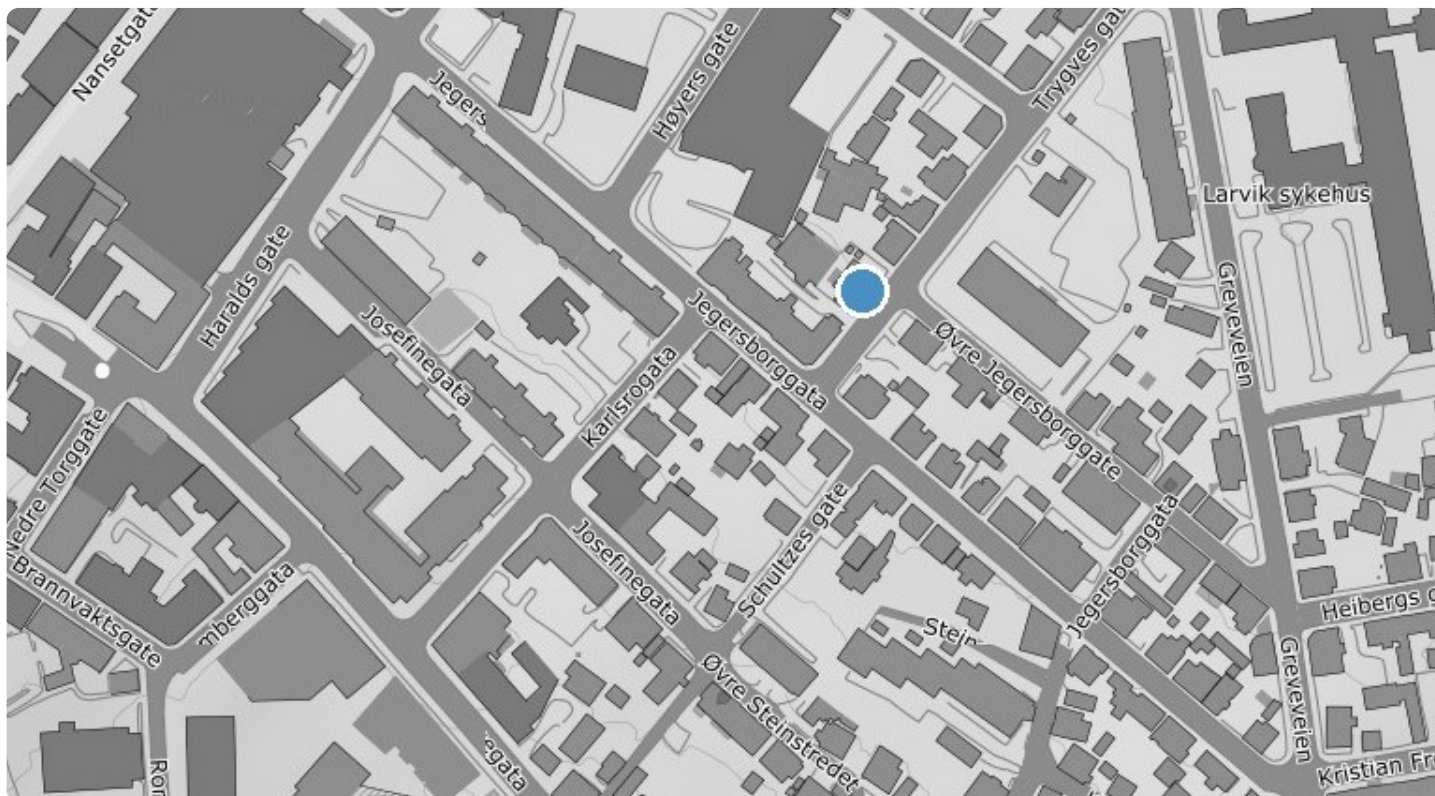


Tilstandsrapport for bolig

## Trygves gate 7B, Larvik



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA Areal	BRA-i
Trygves gate 7B 3257 Larvik Gnr: 3020 Bnr: 2330 LARVIK	Enebolig	1958	151 m <sup>2</sup>	151 m <sup>2</sup>
<b>Oppdragsnr.</b>	202603-024			
<b>Befaring / Rapport</b>	12.03.2026 / 19.03.2026			
<b>Rapportansvarlig</b>	Schau Takst AS v/ Einar Schau - 480 480 00 / takst@schau.no			

Oversikten viser høyeste TG pr rom/bygningsdel

**TG 3 — Store avvik (3)**

Bad - kjeller · Dusjbad - 1.etg · Rom under terreng

**TG 2 — Vesentlige avvik (11)**

Fundament, grunnmur og drenering · Terrengforhold · Etasjeskillere · Yttervegger / fasade · Takkonstruksjon/loft · Taktekke og beslag · Balkonger / terrasser · Kjøkken · Ildsteder og skorsteiner · Ventilasjon · VVS

## Sammendrag

### Generelt

Enebolig over ett plan og kjeller beliggende sentralt nær Larvik Sentrum. Bygget er oppført i 1958, men har ved flere tidsperioder hatt oppgraderinger. Med sine 68 år har boligen nådd en alder hvor forventet levetid for flere bygningsdeler er utgått. Økt vedlikeholdsbehov må påregnes sammenlignet med nyere boliger.

### Planløsning

Kjeller har en planløsning bestående av gang, innredet rom, kjellerstue, baderom og 2x bodar. 1.etg har entré, kjellernedgang, gang, dusjbad, innbod, to soverom, stue og kjøkken.

De innvendige overflater består av parkett på gulv, tapetserte og malte plater på vegger, samt himlinger av strekt strieduk og malte trefiberplater. Overflater oppgis delvis oppusset med maling på 2010-2020-tallet, og parkett er på ukjent tidspunkt oppgradert. Boligen besitter normalt god innvendig standard.

### Byggemetode

Grunnmur av betongblokker og støpt betongdekke mot mark. Det er montert Platon grunnmursplast som fuktsikring på grunnmurene, synlig lagt rett over terrenklinjen, og denne fremstår nyere enn øvrig konstruksjon.

Yttervegger oppført i bindingsverk med utvendig stående trepanel fra byggeår. Kledningen er montert uten bakenforliggende luftespalte, som typisk i byggeåret. Overflatebehandlingen har blemmedannelse og avflassing. Enkelte bord er skiftet på sørvestvegg, men ytterligere kledningsbord bør skiftes da mindre råteskader er registrert.

Vinduer er oppgitt skiftet i perioden 2017-2021, herunder tofløyet terrassedør i stue skiftet i 2019. Vinduer og dører fremstår i normalt god stand med begrenset bruksslitasje.

Saltak med takteking av glasert takstein, anslått skiftet på 1990-2000-tallet. Nøyaktig alder på taksteinen er ikke kjent. Taksteinen fremstår visuelt i god stand. Stigetrinn og snøfangere ble montert i 2014. Undertak og ventileringsforhold er ikke kontrollert.

17kvm stor, takoverbygget veranda utenfor stue.

### Kjøkken og våtrom

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte MDF-fronter og laminat benkeplate i grei stand. Statistisk levetid for kjøkkenet er utgått, noe som i stor grad ligger til grunn for vurderingen. Et eldre kjøkken er ikke ubrukelig av den grunn, men man bør være forberedt på at påløpende kostnader i årene framover.

Flislagt bad i kjeller fra anslått tidlig 2000-tall. Rommets forventede levetid er utgått og således må renovering forventes innen rimelig tid.

Dusjbad i 1.etg vurderes å være sist renoveret på 1990-2000-tallet. Det foreligger dokumentasjon på uttetheter i gulv som utløser behov for renovering. Se eget punkt for ytterligere omtale av våtrommet.

### Tekniske anlegg

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann via eldre rørledning, med avløp til nedgravd septiktank. Det foreligger kommunale planer om oppgradering av vann- og avløpsanlegget i området.

Innvendige trykkvannsrør i kobber, samt avløpsrør av støpejern fra byggeår og PVC fra nyere tid. Ingen kjente rørlekkasjer pr befarings. Varmtvannsbereder på 200 liter montert ny i 2018.

Elektrisk anlegg hvor det i følge selgers representant er informert om oppgradering i 2014. Kabler og kontaktpunkter av ulik alder.

Oppvarming ved luft/luft-varmepumpe, vedfyring og panelovner.

## Om tilstandsrapporten

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelsesom gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befarer et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befaringen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befaring, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig, samt vurdert tilgjengelige dokumenter som kvitteringer, vedlikeholdslogger og annen relevant dokumentasjon. I tillegg forsøker takstmannen etter beste evne å sette denne informasjonen i riktig kontekst, slik at en mest mulig presis tidslinje for tilstand, alder og vedlikeholdsbehov kan etableres. Likevel vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til informasjonsinnhentingen. Derfor kan ikke tilstandsrapporten betraktes som en absolutt fasit, men snarere som en veiledning som gir en helhetlig oversikt over boligens tekniske tilstand. På enkelte punkter er takstmannen prisgitt informasjon gitt av selger eller dokumenter utlevert av kommuner og eiendomsmeglere. Slik boligen fremstår ved visning eller overtakelse, er ofte ikke representativ for møblering og innredning på befaringstidspunktet for tilstandsrapporten.

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig. Ytterligere ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplatte faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fullt ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerende bygningsdel.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer til [takst@schau.no](mailto:takst@schau.no) eller via SMS til tlf 48048000

### Rapportens rammer

<b>Hva er rapporten?</b>	Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og Forskrift til avhendingslova. Rapporten gir en vurdering av boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.
<b>Formål</b>	Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0–3) for hver bygningsdel.
<b>Omfang</b>	Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.
<b>Begrensninger</b>	Rapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.
<b>Kjøpers undersøkelsesplikt</b>	I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningssakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.

## Eiendomsopplysninger

## Trygves gate 7B, 3257 Larvik

Gnr 3020 / Bnr 2330 · LARVIK

Byggeår <b>1958</b>	Boligtype <b>Enebolig</b>	BRA <b>151 m<sup>2</sup></b>
Oppvarming <b>Varmepumpe / Vedfyring og panelovner</b>	Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	Vann / Avløp <b>Offentlig / Septik</b>
Hjemmelshaver <b>Se meglers prospekt</b>	Tilstede / oppl. <b>Selger og undertegnede</b>	—
Byggemåte <b>Grunnmurer av betongblokker. Bærende yttervegger i bindingsverk med stående trepanel. Takkonstruksjon som sperretak teknet med glasert takstein.</b>		

## Dokumentkontroll

Eiendomsmegler og/eller selger fremkaffer nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Den bygnings sakkyndige gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

<input checked="" type="checkbox"/> Selgers egenerklæring	Framlagt
<input checked="" type="checkbox"/> Godkjente bygningstegninger	Framlagt
<input type="checkbox"/> Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke vurdert
<i>Oppgitt å finnes, dog ikke gjennomgått av undertegnede pr befaring</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
<input type="checkbox"/> Håndverkerdokumentasjon siste 5 år (§ 2-19)	Ikke framlagt
<input type="checkbox"/> FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke vurdert
<input type="checkbox"/> Feierappor/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke vurdert
<i>Oppgitt å finnes, dog ikke gjennomgått av undertegnede pr befaring. Dokument datert 15.01.2020 uten avvik.</i>	
<input type="checkbox"/> Radonmåling (§ 2-14)	Ikke vurdert
<input checked="" type="checkbox"/> Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

## Om kostnadsanslag (TG 3)

Kostnadsanslag for TG 3-forhold er sjablonmessige anslag basert på erfaringstall og gir en indikasjon på omfanget av nødvendige utbedringer. Anslagene inkluderer materialer og arbeid, men ikke eventuell prosjektering, byggesøknad eller uforutsette forhold.

Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra sjablonmessige anslag. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte håndverkere før beslutning om utbedring.

Alle kostnadsanslag er oppgitt inkl. merverdiavgift (mva). Anslagene er sjablonmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.

## Tilstandsgradskart og definisjoner (NS 3600:2025 § 12.2)

TG 0	<b>Ingen avvik</b> - bygningsdeler	Bygningsdelen har ingen registrerte symptomer som tyder på avvik fra referansenivået. Tilstanden er som forventet ut fra alder og normal bruk.
TG 1	<b>Mindre eller moderate avvik</b> (3) bygningsdeler	Bygningsdelen har registrerte symptomer som tyder på mindre avvik fra referansenivået. Avvikene er innenfor det som kan forventes ut fra alder og normal bruk, og har liten eller ingen praktisk betydning.
TG 2	<b>Vesentlige avvik</b> (11) bygningsdeler	Bygningsdelen har registrerte symptomer som tyder på vesentlige avvik fra referansenivået. Avvikene kan medføre redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov eller behov for tiltak. Årsak og konsekvens skal beskrives.
TG 3	<b>Store eller alvorlige avvik</b> (3) bygningsdeler	Bygningsdelen har registrerte symptomer som tyder på store og/eller alvorlige avvik fra referansenivået. Avvikene krever normalt strakstiltak. Årsak, konsekvens og sjablonmessig kostnadsanslag skal angis.
TG IU	<b>Ikke undersøkt</b> - bygningsdeler	Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak til at undersøkelse ikke ble gjennomført skal beskrives. Det skal vurderes om bygningsdelen er skadeutsatt.

### Oversikt over avvik som krever tiltak

<b>TG 3 Store avvik - krever tiltak</b>		<b>3 KP</b>
<b>Bad - kjeller</b>	Membranens forventede levetid er overgått og en renovering av rommet må påregnes.	
<b>Dusjbad - 1.etg</b>	Utett membran med kun midlertidig utbedring — forventet levetid for tettesjikt fra opprinnelig utførelse er utgått.	
<b>Rom under terreng</b>	Manglende ventilering i kombinasjon med fuktbelastning mot kald sone i kjeller gir fuktskjolder og svertesopp. Tegn til fuktopptak fra betongdekke/murer i innredet areal.	
<b>TG 2 Avvik / utgått forventet levetid - bør utbedres</b>		<b>11 KP</b>
<b>Kjøkken</b>	Parkettgulv med tydelig slitasje og mørke flekker ved overgang til kjøkkeninnredning, forenlig med fuktpåvirkning. Begrenset omfang, påvirker ikke «hverdagsbruk» av rommet.	
<b>Etasjeskiller og gulv på grunn</b>	Trebjelkelag fra byggeår med naturlig materialsvekkelse som gir mindre nedbøyning.	
<b>VVS</b>	Eldste rør har naturlig elde. Ingen lekkasjer registrert, men alder tilsier at avvik og oppgraderingsbehov snart melder seg.	
<b>Taktekke og beslag</b>	Usikker ventilering og ukjent tilstand på undertak grunnet manglende tilkomst for kontroll. Takstein framstår bra.	
<b>Fundament, grunnmur og drenering</b>	Drenering har utgått forventet levetid og resultat vil være fuktopptak gjennom betong.	
<b>Takkonstruksjon/loft</b>	Lekkasje eller kondensutfelling ved pipegjennomføring og luftpipe i tak. Tørt pr befaring.	
<b>Pipe og ildsted</b>	Teglsteinspipe fra byggeår har overskredet forventet levetid. Rust og fuktavrenning ved sotluke på loft indikerer fuktbelastning i pipeløpet.	
<b>Ventilasjon</b>	Ventilasjon er som for praksis i byggeåret. Begrensede tilluftsventiler og overstrømningsventiler gir begrenset luftsirkulasjon.	

<b>Fasade/yttervegger</b>	Langvarig eksponering for vær og vind har slitt fasadematerialet - mindre råteskader i enkelte bord.
<b>Terrengforhold</b>	Utilstrekkelig fall ut fra murer gir risiko for vannansamlinger.
<b>Balkonger og terrasser</b>	Trekonstruksjon med utilstrekkelig vedlikehold og overflatebehandling.

## Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	68.6 m <sup>2</sup>	68.6 m <sup>2</sup>	—	—	—	—
1. etasje	82.5 m <sup>2</sup>	82.5 m <sup>2</sup>	—	—	17 m <sup>2</sup>	—
<b>Sum</b>	<b>151 m<sup>2</sup></b>	<b>151 m<sup>2</sup></b>	—	—	<b>17 m<sup>2</sup></b>	—

*BRA = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · BRA-i = Innvendig bruksareal · BRA-e = Eksternt bruksareal (eks. eksternt bod) · BRA-b = Innglasset balkong · TBA = Terrasse-/balkongareal (åpent) · GUA = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · ALH = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Målereglene iht. NS 3940:2023*

Kjeller/underetasje	m <sup>2</sup>	1. etasje	m <sup>2</sup>
Gang	11 m <sup>2</sup>	Entrè	2.3 m <sup>2</sup>
Innredet rom	8.6 m <sup>2</sup>	Kjellernedgang	3.1 m <sup>2</sup>
Kjellerstue	25 m <sup>2</sup>	Gang	6.8 m <sup>2</sup>
Baderom	10.8 m <sup>2</sup>	Dusjbad	2.7 m <sup>2</sup>
Bod 1	9.5 m <sup>2</sup>	Innebod	1.2 m <sup>2</sup>
Bod 2 / vedbod	3.7 m <sup>2</sup>	Soverom 1	11 m <sup>2</sup>
		Soverom 2	7.4 m <sup>2</sup>
		Stue	40 m <sup>2</sup>
		Kjøkken	8 m <sup>2</sup>

**Kommentarer:** Innredet rom i kjeller har ikke godkjent rømningsvei og er derfor ikke omtalt som soverom.

## Selgers godkjenning av rapporten

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.

## Fundament, grunnmur og drenering

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.21 — Dekker grunnmur og fundamenter med kontroll for riss, sprekker, fuktskjolder og setningsskader. Drenering og terrengfall bort fra bygningen vurderes.

Grunnmur av betongblokker i opprinnelig stand fra byggeår. Synlig Platon grunnmursplast er montert på grunnmurene synlig lagt rett over terrenglinjen, denne fremstår nyere enn øvrig konstruksjon. Drenering oppgis ikke oppgradert og har overskredet forventet levetid. Fundament er ikke synlig for kontroll.

### Tilstand

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Aldersrelatert svekking av betongblokk-grunnmur med forventet levetid som er overskredet.

**Konsekvens:** Fukt kan over tid trenge gjennom grunnmuren og gi skader innvendig.

### Fukt

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Dreneringens forventede levetid er utgått, og det foreligger ingen dokumentasjon på at dreneringsrør er skiftet.

**Konsekvens:** I perioder med mye nedbør kan dreneringen svikte og gi fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.



Foto 1: Dreneringsplate mot grunnmur med vegetasjon inntil

## Terrengforhold

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.22.3 — Dekker terrengforhold rundt bygningen med kontroll av fall bort fra grunnmur og drenering. Overvannshåndtering og fuksikring av grunnmuren vurderes.

Terrengforhold rundt enebolig fra byggeår med varierende fall. Stedvis registreres tegn til fall mot bygningen. Vegetasjon og veranda dekker deler av arealet inn mot grunnmur, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene.

Varierende fallforhold, stedvis tegn til noe fall mot bygningen. Mye vegetasjon, samt veranda som dekker deler av areal inn mot grunnmur.

### Terrengforhold, fall og overvannshåndtering

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Terrengforhold med utilstrekkelig fall gir risiko for vannansamling ved grunnmur.

**Konsekvens:** Vann kan samle seg mot grunnmuren og gi fuktskader over tid.

## Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.11 — Dekker etasjeskillere og gulv på grunn med måling av planavvik (rettskinn over 2 m) og visuell kontroll av bæreevne fra etasjen under. Knirk ved normal gange registreres.

Etasjeskillere av trebjelkelag fra byggeår. Konstruksjonen er dekket både over- og underfra, noe som begrenser kontrollomfanget. Planavvik på ca. 15 mm/m registrert i del av stue og gang. Bæreevne fremstår uten synlige avvik, og knirk registreres ikke.

### Planavvik (skjevheter)

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Trebjelkelag fra byggeår med naturlig materialsvekkelse over tid.

**Konsekvens:** Ingen konsekvenser er bemerkelsesverdige.

### Bæreevne

TG 1

Trebjelkelag fremstår intakt uten synlige deformasjoner eller opplevd svekkelse. Konstruksjonen er dekket både over- og underfra, og kontrollomfanget er begrenset.

### Knirk

TG 1

Knirk registreres ikke ved befarings.

## Fasade/yttervegger

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.17 — Dekker fasadekledning, fuger og puss med kontroll for fuktskader, råte og sprekker. Stikktaking utføres på typiske skadesteder som nedkant panel og rundt vinduer.

Yttervegger oppført i bindingsverk med utvendig stående trepanel fra byggeår. Kledningen er montert uten lufting bak. Overflatebehandlingen har blemmedannelse og avflassing på dekkbord, med enkelte sprikende overganger mellom bord. Enkelte bord er skiftet på sørvestvegg. Kledningen er montert uten bakenforliggende luftespalte. All forventet levetid for kledningen er medgått.

Malt stående trepanel med synlige bord og dekkbord. Blemmedannelse/bobler i maling på dekkbord. Avflassing av maling øverst på dekkbord. Sprekk i overgang mellom panel og dekkbord. Stående trepanel med tydelige malingbobler på dekkbord, noe som indikerer sviktende malingsvedheft. Sprekker i overganger mellom bord. Vedlikeholdsbehov synlig.

Skiftet enkelte bord på sørvestvegg.

Kledning montert uten lufting.

### Yttervegg - Konstruksjon

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Langvarig eksponering for vær og vind har slitt fasadematerialet, og all forventet levetid er medgått.

**Konsekvens:** Risiko for skjulte skader i bakenforliggende konstruksjon som kan utvikle seg over tid.

### Yttervegg - Kledning

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Fukt bak malingfilm grunnet manglende vedlikehold og aldring av malinglag. Kledning montert uten bakenforliggende luftespalte. Råteskader i enkelte bord.

**Konsekvens:** Uten utbedring vil fukt trenge inn i treverk og gi risiko for råteutvikling og ytterligere nedbrytning av kledningen. Om ikke råteskadede bord skiftes er det forhøyet risiko for ytterligere utvikling og følgeskader.

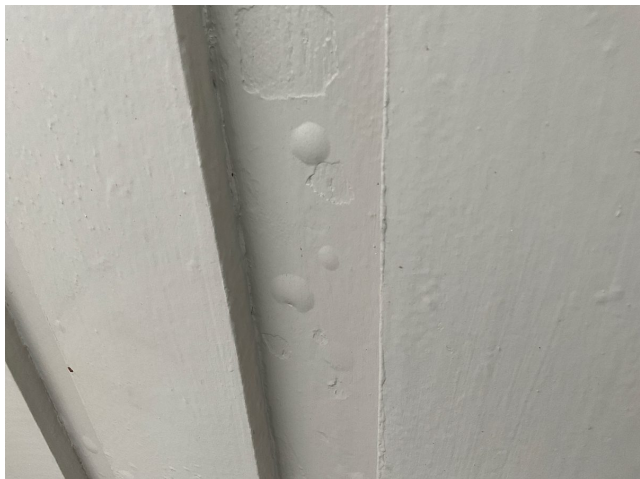


Foto 2: Fasadekledning med blommer og avskalling i maling



Foto 3: Synlig plugging i kledning kan tilsa at isolasjon er innblåst i yttervegger.

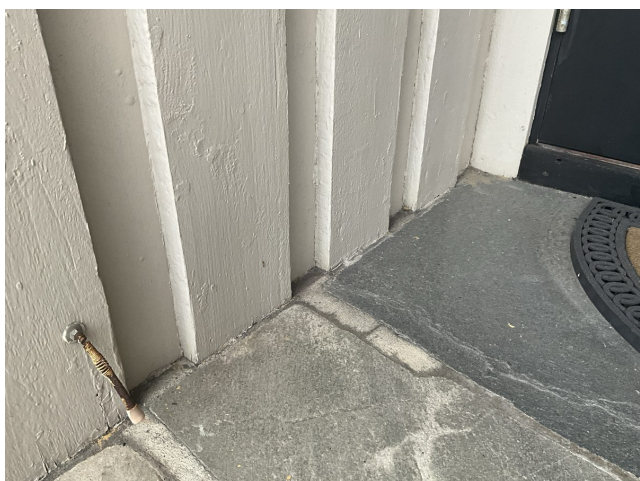


Foto 4: Kledning ført ned mot/bak betong og skifer ved inngangsparti. Typisk risiko for stående fukt som skader kledning.



Foto 5: Råteskader i enkelte bord



Foto 6: Kledning har generelt mye svertesopp - påregn vask og overflatebehandling



Foto 7

## Vinduer og dører

TG 1

Vinduer oppgis skiftet i perioden 2017–2021, herunder tofløyet terrassedør i stue skiftet i 2019. Innvendige dører er eldre, men fungerende. Vinduer og dører fremstår i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje.

Nye vinduer i 2017, 2019 og 2021

2019-Ny tofløyet terrassedør i stue

<b>Vinduer (innvendig)</b> TG 1	Vinduer oppgis skiftet i 2017, 2019 og 2021 og fremstår i normalt greit fungerende stand. Ingen punkterte glass registreres.
<b>Dører (innvendig)</b> TG 1	Innvendige dører fremstår i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje, dog eldre.
<b>Utvendig vurdering</b> TG 1	Utvendig tilstand på vinduer og beslag fremstår i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje.

## Takkonstruksjon/loft

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.6 — Dekker loft og takkonstruksjon med kontroll av isolasjon og lufting. Tegn på fukt, råte og mugg registreres, og tilgjengelighet og atkomstforhold vurderes.

Sperretak med synlig bordtak i trepanel. Mineralullisolasjon mellom bjelker i etasjeskiller mot boligrom. Endevegger med trefiberplate og ventilkanal i metall med rist. Fuktskjolder registrert på bordtak ved pipegjennomføring og tilstøtende takflate, samt kraftig rustutfelling fra sotluke på pipe. Noe nedbøyning/skjevhet i takflaten er registrert, dog ikke noe som påvirker bruksfunksjon i særlig grad.

Sperretak med bordtak i tre. Pusset pipe med sotluke i støpejern. Mineralullisolasjon i etasjeskiller. Bordlagt gulv på loft. Endevegger med trefiberplate og ventilkanal i metall. Fuktskjolder på undertak/bordtak ved pipe og overgang. Rustutfelling fra sotluke på pipe. Sperretak med synlig bordtak. Tilkost til lufta via nedfellbar lotsluke. Ventilkanal med rist synlig i gavlvegg. Ingen lufting i takutstikk. Mineralullisolasjon mellom bjelker i etasjeskiller. Synlige fuktskjolder på bordtak ved pipegjennomføring og i nærliggende takflate (bilde 4 og 5). Sotluke på pipe har kraftig rustutfelling nedover pipeoverflaten. Trekonstruksjon for øvrig fremstår intakt uten synlige setninger eller skadedyr.

**Overflater - Vegger og himling**  
TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Lekkasje eller kondensutfelling ved pipegjennomføring og luftepipe i tak.  
**Konsekvens:** Risiko for råteskade i trekonstruksjon og videre fuktbelastning dersom årsak ikke utbedres.

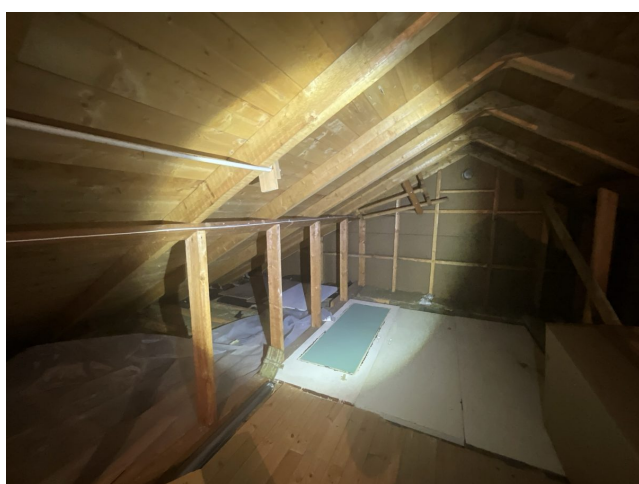


Foto 8: Loftrom med synlig takkonstruksjon og isolasjon



Foto 9: Loftsisolasjon og mangel av lufting i takutstikk



Foto 10: Ventilasjonsgitter i gavvegg på loft



Foto 11: Takkonstruksjon med fuktskader og misfarging i tre rundt pipe

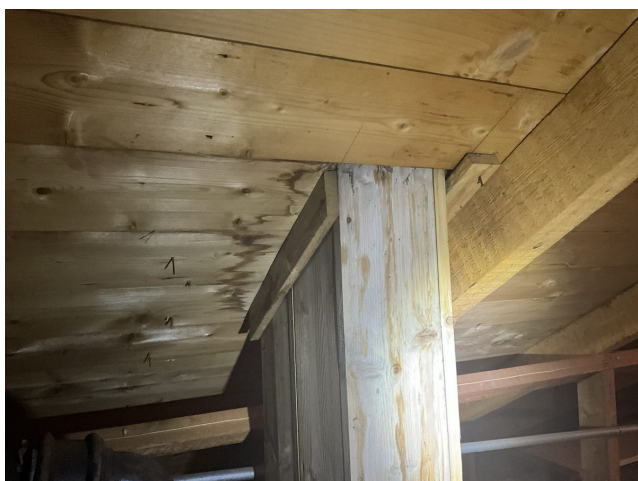


Foto 12: Takkonstruksjon med fuktskader på bordkledning



Foto 13: Sotluke i pipe med kraftig rust og avrenning

## Taktekke og beslag

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.18 — Dekker takteknik, beslag, takrenner og nedløp med kontroll for slitasje og skader. Undertak og takkonstruksjonens ventilasjon vurderes, og takstiger med snøfangere kontrolleres.

Saltak med takteking av glasert takstein, anslått skiftet på 1990–2000-tallet. Undertegnede vet ikke alder på kledning, kun antagelse. Taksteinen framstår i godt stand, rent visuelt sett. Stigetrinn og snøfangere montert i 2014. Undertak og ventileringsforhold er ikke kontrollert.

### Taktekning/belegg

TG 1

Glasert takstein fra anslått 1990–2000-tallet fremstår i normal tilstand med forventet slitasje for alder.

### Beslag og gjennomføringer

TG 1

Beslag og gjennomføringer fremstår intakte uten synlige tegn til lekkasjer eller skader.

### Nedløp og takrenner

TG 1

Takrenner og nedløp fremstår i normal tilstand med forventet aldersslitasje.

### Undertak/ventilasjon

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Usikker ventilering og ukjent tilstand på undertak grunnet manglende tilkomst for kontroll.

**Konsekvens:** Eventuell utilstrekkelig ventilering kan føre til fuktoppygging og skader på takkonstruksjonen over tid.

**Takstiger og snøfangere (HMS)**

TG 1

Stigetrinn og snøfangere montert i 2014 fremstår i normal tilstand med forventet slitasje.



Foto 14



Foto 15: Taktekkig med pipe, snøfangere og stigetrinn

**Balkonger og terrasser**

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.

Takoverbygget veranda av trekonstruksjon på ca. 17 kvm utenfor stue. Takoverbygget er oppgitt utført i 2015. Konstruksjonen er fundamentert på betongsøyler. Rekkverk av tre fremstår slitt med behov for overflatebehandling. Verandaen var innpakket med kalesje/presenning ved befaring, noe som begrenset kontrollomfanget.

17 kvm takoverbygget veranda utenfor stue. Slitte trematerialer i rekkverk - .trenger overflatebehandling.

Pr befaring er verandaen «pakket inn» med kalesje/presenning som begrenser kontrollomfanget. Fundamentert til grunn med betongsøyler.

**Balkonger/verandaer/altaner**

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Trekonstruksjon med utilstrekkelig vedlikehold og overflatebehandling. Begrenset inspeksjonstilgang grunnet innpakking gir usikkerhet om totale tilstand.

**Konsekvens:** Manglende overflatebehandling kan medføre akselerert nedbrytning av trematerialer og risiko for råteutvikling i konstruksjonen.



Foto 16



Foto 17

## Bad - kjeller

TG 3

## Kjeller/underetasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Bad beliggende i boligens kjeller. Rommets konkrete alder er for undertegnede ikke kjent, men anslås å være fra tidlig 2000-tallet. Antagelsen er gjort med bakgrunn i estetisk uttrykk og materialbruk. Det er ingen garanti for faktiske alder. Ny termostat for varmekabel oppgis skiftet i 2015.

Gulv av keramiske fliser. Vegger av keramiske fliser. Himling av plater.

Av installasjoner finnes badekar, dusjnise, servant, toalett, samt varmtvannstank montert i eget avlukke i ende av badekar.

To gulvsluk av plast, ett i dusj og ett utenfor. Membrantype er ikke synlig og kan ikke verifiseres.

Ventilasjon i form av Flexit avtrekksvifte i fungerende stand.

Det registreres to åpne, uttette borehull i veggfliser, sprukken og manglende fuger i hjørne mellom veggfliser, samt slitt tetting ved tredørkarm mot terskel med synlig sprekk.

Ikke anlagt inspeksjonsmulighet til arealet under badekar.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet manglende tilkomst til vegger bak dusjhjørne, samt er tilstøtende vegg mot dusj og badekar en yttervegg/grunnmursvegg. Vegg bak servant og oppvaskmaskin er av betongblokker.

## b) Gulv

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Elde og slitasje utover forventet for bygningsdelens alder. Ikke korrekt fall til sluk. Ikke tilstrekkelig tett oppkant ved dørterskel.

**Konsekvens:** Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.

## c) Vegger og himling

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Manglende fuger og åpne borehull i fliser svekker overflatens tetthet.

**Konsekvens:** Fukt kan trenge inn bak fliser gjennom åpne borehull og manglende fuger, med risiko for skade på underliggende konstruksjon.

## d) Sluk, membran/tettesjikt

TG 3

**Årsak til forhøyet TG:** Borehull etter demontert utstyr ikke tettet. Membranens forventede levetid er overgått og en renovering må påregnes.

**Konsekvens:** Risiko for vanninntrengning bak fliser og i underliggende konstruksjon.

**Kostnadsanslag:** 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)

## d2) Vann- og avløpsledninger

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Generell elde og slitasje.

**Konsekvens:** Ingen umiddelbar konsekvens, med over tid kan lekkasjer oppstå i eldre røranlegg.

## e) Utstyr og innredning

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Manglende inspeksjonsluge ved badekar gjør det umulig å kontrollere rør og tilkoblinger under karet.

**Konsekvens:** Eventuell lekkasje under badekar vil ikke oppdages før skade har utviklet seg i underliggende konstruksjon.

## f) Ventilasjon

TG 1

Flexit avtrekksvifte montert med indikatorlys som lyser, noe som indikerer at viften er i drift.

## f2) Innfelte inst. mot kald sone

Vindu med trekarm registreres i våtsone. Tredørkarm ved terskel utgjør gjennomgående installasjon mot tilstøtende rom.

## g) Fuktmåling / hulltaking

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Manglende tilkomst til konstruksjoner bak badekar og dusjhjørne gjør det ikke mulig å verifisere tilstanden til underliggende bygningsdeler.

**Konsekvens:** Skjulte fuktskader kan foreligge uten at dette lar seg avdekke ved visuell inspeksjon.

## h) Dokumentasjon vanntett sjikt

Ingen dokumentasjon på vanntett sjikt er fremlagt.



Foto 18: Oversiktsfoto



Foto 19: Dørterskel/oppkant



Foto 20: Sluk i senter av gulv



Foto 21: Hjelpesluk i dusjsone

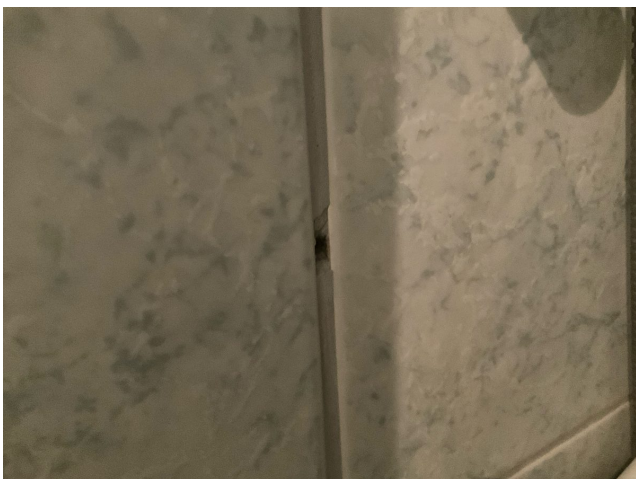


Foto 22: Fugeskade i våtsone



Foto 23

## Dusjbad - 1.etg

TG 3

## 1. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Bad beliggende i boligens 1.etg. antas oppført på 1990–2000-tallet. Rommet må renoveres etter registrert lekkasje i 2019 der forsikring konstaterte utett membran. Det ble foretatt en enkel midlertidig tetting, ikke som permanent løsning.

Gulv av fliser. Vegger av fliser. Himling av takessplater.

Av installasjoner finnes dusjkabinett, servant med skapinnredning og toalett.

Støpt fall til det som forventes å være sluk under dusjkabinett. Lokale fallforhold ikke vurdert.

Ventilasjon i form av naturlig avtrekk i himling. Ingen tilluftspalte i dør, men rommet kan luftes via vindu.

## b) Gulv

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Gulvfliser har medgått brorparten av forventet levetid, og rommet er vurdert til å måtte renoveres.

**Konsekvens:** Risiko for svekket tetthet i gulvoverflaten ved aldersrelatert slitasje.

## c) Vegger og himling

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Overflater har medgått brorparten av forventet levetid, og rommet er vurdert til å måtte renoveres.

**Konsekvens:** Risiko for at fukt trenger inn bak fliser og forårsaker skjulte skader.

## d) Sluk, membran/tettesjikt

TG 3

**Årsak til forhøyet TG:** Utett membran med kun midlertidig utbedring — forventet levetid for tettesjikt fra opprinnelig utførelse er utgått.

**Konsekvens:** Fare for vannlekkasje til underliggende konstruksjoner med risiko for råteskader og soppvekst. Rommet må renoveres med nytt vanntett sjikt.

**Kostnadsanslag:** 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)

## d2) Vann- og avløpsledninger

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Skjulte rørinstallasjoner med alder som nærmer seg forventet levetid.

**Konsekvens:** Risiko for aldersrelatert korrosjon eller lekkasje i skjulte rør.

## e) Utstyr og innredning

TG 1

Dusjkabinett, servant med skapinnredning og toalett er montert. Sanitærutstyret fremstår i brukbar stand uten registrerte funksjonelle avvik.

## f) Ventilasjon

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Manglende tilluftspalte gir utilstrekkelig ventilasjon ved lukket dør. Anbefaler montasje av elektrisk avtrekksvifte.

**Konsekvens:** Risiko for kondensdannelse og fuktbelastning på overflater og konstruksjon.

## f2) Innfelte inst. mot kald sone

Ingen innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone registrert ved inspeksjon.

## g) Fuktmåling / hulltaking

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Hulltaking og fuktmåling ikke utført grunnet kjent lekkasjehistorikk fra 2019 med konstatert utett membran. Rommet er vurdert til å måtte renoveres.

**Konsekvens:** Skjulte fuktskader i konstruksjon kan ikke utelukkes.

## h) Dokumentasjon vanntett sjikt

Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Framlagt dokumentasjon omhandler midlertidig tetting etter lekkasje i 2019, ikke permanent utbedring av membran.



Foto 24: Oversiktsfoto bad 1.etg

## Kjøkken

**TG 2**

NS 3600:2025 § A.2.2 — Dekker kjøkkenets overflater, benkeplate og synlig rørsystem, inkludert fuktmåling under oppvaskbenk. Sluk, ventilasjon og gulvets tilstand for knirk og bom undersøkes.

Separat kjøkken med eldre innredning. Profilerte MDF-fronter og laminat benkeplate i brukbar stand, men all forventet levetid er medgått. Parkettgulv med tydelig slitasje og fuktindikasjoner ved overgang til innredning og ved oppvaskmaskin. Veggoverflater av malte plater og keramiske fliser over benk fremstår med normal aldersslitasje.

### Overflater - Vegger og himling

**TG 1**

Vegger av malte plater/panel og keramiske fliser over kjøkkenbenk, med overflater fra byggeår som viser normal aldersslitasje. Ingen registrerte sprekker, fuktskader eller løsninger i flisefelt.

### Overflater - Gulv

**TG 2**

**Årsak til forhøyet TG:** Parkettgulv fra byggeår har overskredet forventet levetid med aldersrelatert slitasje og fuktpåvirkning i soner med vanneksponering.

**Konsekvens:** Kan medføre behov for utskifting av gulvbelegg og utbedring av eventuell underliggende fuktskade.

### Vann- og avløpsledninger

**TG 1**

Avløpsrør i plast under vask fremstår tett uten synlig lekkasje, men noe tilsmusset. Ingen registrerte funksjonsavvik.

### Innredning og utstyr

**TG 2**

**Årsak til forhøyet TG:** Kjøkkeninnredning fra byggeår har overskredet forventet levetid med begynnende fuktpåvirkning i soner ved vanneksponering.

**Konsekvens:** Kan medføre behov for utskifting av kjøkkeninnredningen innen kort tid.



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28

## Overflater innvendig

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.4 — Dekker øvrige innvendige rom med vegger, himling, gulv og listverk. Bom, knirk og synlige skader registreres, og eventuelle planavvik vurderes.

De innvendige overflater består av parkett på gulv, tapetserte og malte plater på vegger, samt himlinger av strekt strieduk og malte trefiberplater. Overflater oppgis delvis oppusset med maling på 2010-2020-tallet, og parkett er på ukjent tidspunkt oppgradert. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard.

Gulv av parkett.

Vegger av tapetserte og malte plater.

Himlinger av strekt strieduk og malte trefiberplater.

Oppusset med maling på 2010-2020-tallet, samt er parkett oppgradert etc. ikke 50-tall standard.

### Overflater - Vegger og himling

TG 1

Vegger av tapetserte og malte plater, oppusset med maling på 2010-2020-tallet. Himlinger av strekt strieduk og malte trefiberplater med normal slitasje.

### Overflater - Gulv

TG 1

Gulv av parkett, oppgradert i senere tid. Normal slitasje uten registrerte skader.

## Rom under terreng

TG 3

NS 3600:2025 § A.2.5 — Dekker kjeller, underetasje og sokkeletasje med kontroll av vegger, gulv, tilfarergulv og utforede vegger for fukt, saltutslag og setningsskader. Dreneringsforhold og ventilasjon vurderes.

Kjeller med flere rom, hvorav de fleste er innredet med utforede vegger. Grovbod i kjeller har konstatert svertesoppvekst på vegger og i himling, med høy luftfuktighet og kondens som følge av manglende ventilering i kombinasjon med fuktbelastning utenfra. Fuktmåling er foretatt via demontert stikkontakt, men hulltaking er ikke utført grunnet dødsbo. Det registreres forhøyet fuktnivå i påforede vegger - omfang av dette vil kunne variere fra de ulike lokasjoner langs grunnmursvegger.

Grovbod i kjeller har høy luftfuktighet, kondens og svertesoppvekst på vegger og i himling. Boden mangler ventilering.

De fleste rom er innredet.

Grunnet dødsbo er ikke hulltaking i kjellervegg foretatt - det er derimot foretatt fuktmåling i bakre side av veggplate via demontert stikkontakt.

### Vegger og himling

TG 3

**Årsak til forhøyet TG:** Manglende ventilering i kombinasjon med fuktbelastning mot kald sone i kjeller fra byggeår.

**Konsekvens:** Soppvekst kan medføre helsefare og videre nedbrytning av materialer dersom tilstanden ikke utbedres.

**Kostnadsanslag:** 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)

### Gulv

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Aldersrelatert slitasje utover forventet levetid i kombinasjon med fuktbelastning i kjeller.

**Konsekvens:** Kan medføre fuktskader på gulvkonstruksjonen dersom tilstanden ikke utbedres.

<b>Vegger og himling</b> TG 3	<b>Årsak til forhøyet TG:</b> Manglende ventilering i kombinasjon med fuktbelastning mot kald sone i kjeller fra byggeår. <b>Konsekvens:</b> Soppvekst kan medføre helsefare og videre nedbrytning av materialer dersom tilstanden ikke utbedres. <b>Kostnadsanslag:</b> 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)
<b>Tilfarergulv og utforede vegger</b> TG 2	<b>Årsak til forhøyet TG:</b> Konstruksjon fra byggeår med skaderisiko grunnet alder og manglende dokumentasjon på oppbygging. <b>Konsekvens:</b> Kan skjule fuktskader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten videre undersøkelser.
<b>Ventilasjon</b> TG 2	<b>Årsak til forhøyet TG:</b> Fravær av ventilasjon i rom under terreng gir opphopning av fukt og kondens. <b>Konsekvens:</b> Medfører helsefare og risiko for videre soppvekst og fuktskader i rommet.

## Skadedyr

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.15 — Dekker synlige tegn på skadedyr, råte og fuktkevende insekter i hele boligen. Særlig fokus på krypkjeller, loft og utsatte trekonstruksjoner.

Ingen synlige tegn på skadedyr eller fuktkevende insekter registrert ved befarings. Selger har ikke opplyst om kjente forekomster av skadedyr.

Ingen tegn til skadedyr.

**Skadedyr og fuktkevende insekter**  
TG 1

Ingen synlige tegn på skadedyr registrert ved befarings.

## Pipe og ildsted

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.9 — Dekker pipe og ildsted innvendig med kontroll av spjeld, røykinntak og synlige sprekker. Pipehode og beslag på taket kontrolleres fra utsiden.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusset pipeløp og sotluke i støpejern. Vedovn med stålrør tilkoblet pipeløpet, med gulvplate under ovnen. Sotluke på loft viser rust og fuktavrenning. All forventet levetid for pipe er medgått og tilsynsrapport fra feiervesenet foreligger ikke. Tilsynsrapport fra feiervesenet finnes - ingen avvik påpekt i følge selger.

Pipe av teglstein fra byggeår. Pusset pipeløp. Sotluke i støpejern. Vedovn med stålrør tilkoblet pusset pipeløp. Ovnen fremstår intakt med glass og håndtak. Feieluke på baksiden av pipeløpet med hengsler, lukket. Sotluke på loft av støpejern med rust og fuktavrenning. Ingen synlige riss, sprekker eller sotskjolder på pusset overflate. Gulvplate under ovnen.

**Pipe og ildsted - Samlet vurdering**  
TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Teglsteinspipe fra byggeår har overskredet forventet levetid. Rust og fuktavrenning ved sotluke på loft indikerer fuktbelastning i pipeløpet.

**Konsekvens:** Risiko for skjulte skader i pipeløpet som kan medføre røyklekkasje og brannfare.



Foto 29: Vedovn med stålrør, tilsynelatende god stand



Foto 30: Sotluke mangler dekke av ildfast materiale på gulv



Foto 31: Frittstående peis med glassfront og marmorplate

## Ventilasjon

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.12 — Dekker ventilasjonsanlegget med kontroll av luftstrøm, kanalføring og balanse mellom tilluft og avtrekk. Mekanisk vifte og filter kontrolleres.

Ventilasjon i form av naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på våtrom og kjøkken. Løsningen er typisk for byggeår og tilfredsstillende ikke dagens krav til mekanisk ventilasjon.

Kun naturlig ventilasjon. Avtrekksvifte på våtrom og kjøkken.

### Ventilasjon – Samlet vurdering

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Ventilasjon er som for praksis i byggeåret. Begrensede tilluftsventiler og overstrømningsventiler gir begrenset luftsirkulasjon.

**Konsekvens:** Kan gi dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktproblemer innendørs.

## VVS

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. lekkasjetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann via eldre rørledning, samt avløp til nedgravd septiktank. Boligen har innvendige trykkvannsrør i kobber og delvis plast, der deler framstår ufagmessig montert. Avløpsledninger består av støpejern fra byggeår og PVC for de nyere rørene. Synlig avleiring og overflatekorrosjon ved skjøter på støpejernsrørene. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2018 er plassert i kjeller med sluk.

### Vannledninger

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Elde og slitasje utover forventet for bygningsdelens alder.

**Konsekvens:** Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.

### Avløpsledninger

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Aldersslitasje på støpejernrør fra opprinnelig anlegg (byggeår 1958).

**Konsekvens:** Risiko for lekkasje ved korroderte skjøter. Redusert avløpskapasitet ved innvendig avleiring.

### Varmtvannsbereder/varmesentral

TG 1

200liter vv-tank fra 2018 i hjørne av bad i kjeller. Tilkoblet strøm via fast anlegg. Sluk i rommet hvor tanken er plassert.

### Vannledninger (utvendig)

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Aldersrelatert slitasje på stikkledninger der forventet levetid er overskredet.

**Konsekvens:** Risiko for lekkasje i ledningsnett under bakken med følgeskader.

### Avløpsledninger (utvendig)

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Elde og slitasje som forventet for alder.

**Konsekvens:** Kan medføre følgeskader dersom rørene ikke skiftes innen rimelig tid.

**Septik/slamavskiller**

TG 2

**Årsak til forhøyet TG:** Aldersrelatert slitasje på septikanlegg fra byggeår der forventet levetid er overskredet.**Konsekvens:** Risiko for funksjonssvikt med forurensning av grunn og omgivelser.

Foto 32: Avløpsrør i kjellerhimling.



Foto 33: 32mm avløpsrør i kjellerhimling uten korrekt feste til panel



Foto 34: Ufagmessig montert avløpsrør i kjeller



Foto 35: Nyere avløpsrør av plast med overgang til støpejernsrør



Foto 36: Avløpsrør av støpejern ut av bygget / ned i kjellergulv



Foto 37: Ufagmessig monterte trykkvannsrør



Foto 38

## Elektrisk anlegg

### a) Generelt

Elektrisk anlegg hvor det i følge selgers representant er oppgitt å være foretatt oppgradering i el.skap i 2014. Kabler og kontaktpunkter av ulik alder. Eldre kursoversikt i skap. Det oppgis å finnes samsvarserklæring på utførte arbeider, dog forelå ikke denne pr befaring og er således ikke vurdert av undertegnede.



Foto 39: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler

## Forbehold og ansvarsbegrensning

1. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
2. Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.
3. Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.
4. Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.
5. Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befaringens dato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet.

## Om avhendingsloven

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hjemmel i Forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850, sist endret 16. desember 2025, i kraft 1. januar 2026). Forskriften er gitt med hjemmel i avhendingslova § 3-10 og har som formål å sikre at boligkjøpere får et betryggende og pålitelig informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Avhendingslova regulerer kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Et sentralt prinsipp er at selger har opplysningsplikt om forhold ved boligen som kan ha betydning for kjøper, og at kjøper på sin side har undersøkelsesplikt. Forskriften stiller konkrete minstekrav til hva en tilstandsrapport skal inneholde, slik at begge parter i en bolighandel kan stole på at rapporten gir et riktig bilde av boligens tilstand. Forskriften gjelder ved forbrukerkjøp av både helårs- og fritidsboliger.

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygningsfagkyndige skal være uavhengig av partene i bolighandelen, og ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Rapporten skal skrives på et tydelig og forbrukervennlig språk, og kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Forskriften definerer hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, hvilke målinger som skal gjøres, og at det for vesentlige og alvorlige avvik skal redegjøres for årsak, konsekvens og estimert utbedringskostnad.

Forskriften stiller særskilte krav til undersøkelse av våtrom, herunder fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv for å avdekke skjulte fuktskader. Hulltaking kan kun unnlates under nærmere bestemte vilkår, for eksempel dersom våtrommet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og dette kan dokumenteres. Videre skal boligens arealer måles i henhold til NS 3940:2023, og det skal opplyses om eventuelle lovlighetsmangler, branntekniske forhold og andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

En godkjent tilstandsrapport har rettslig virkning: kjøperen regnes for å kjenne til de forholdene som tydelig fremgår av rapporten, jf. avhendingslova § 3-10. Dette innebærer at rapporten er et viktig juridisk dokument som både beskytter selger mot uberettigede reklamasjoner og gir kjøper et reelt grunnlag for å vurdere boligens tilstand og risiko. Selv om rapporten har mindre avvik fra forskriftens krav, kan den likevel ha rettslig virkning dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6.

## Om NS 3600:2025

Tilstandsanalysen i denne rapporten er gjennomført i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», utgitt av Standard Norge. Standarden bygger på den generelle metodikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesielt utviklet for boliger som omsettes mellom privatpersoner. Standarden ble første gang utgitt i 2013, revidert i 2018, og vesentlig oppdatert i 2025-utgaven som følge av endringer i Forskrift til avhendingslova.

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvbart metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygningsfagkyndige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og taktekning, terreng og drenering, grunnmur og fundamenter) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at bygningsfagkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygningsfagkyndige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales ytterligere undersøkelser. Forhold som kan medføre fare for liv og helse skal varsles umiddelbart til eier.

Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støvforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.



Adresse

**Trygves gate 7B, 3257 LARVIK**

Dato for energimerking

**16.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-270975**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**163031191**

Gårdsnummer

**3020**

Bruksnummer

**2330**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1958**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**151,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**151,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**256,64 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**260,58 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**39 348 kWh**



## Trygves gate 7B, 3257 LARVIK



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Trygves gate 7B, 3257 LARVIK



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 5: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnstanser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnstanser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

## Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



### Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Egenerklæring

Trygves gate 7B, 3257 LARVIK

10 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Trygves gate 7B

**Postadresse**

Trygves gate 7B

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Tror det var 2014

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Bakken, Renate

## 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.

## **Egenerklæring**

---

**A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.**

Enebolig i sentrum Larvik, med biloppstillingsplass og hage.

## **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 43845786**

# Egenerklærings skjema

Name

**Renate Bakken**

Date

**2026-03-10**

Identification



**Renate Bakken**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Renate Bakken

10/03-2026  
12:19:26

BankID OIDC  
High

## Om bestillingen

<b>Ordrenr</b>	<b>Dato</b>	<b>Referanse</b>	<b>Bestiller</b>
00178981	09.03.2026	22260056	MEGLERHUSET LEINÆS AS

---

### Ident

1958/1395/30

### Om dokumentet

#### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

#### Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

#### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

<b>E-post</b>	<b>Telefon</b>	<b>Besøksadresse</b>	<b>Postadresse</b>
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Bl. nr. 727 b.  
RICH. ANDVORD  
ETABL. 1865  
OSLO  
10-57.

St. pl. mk. kr. to <sup>Avskrift av</sup> dagbok nr. 1395/1958  
Larvik Sorenskriverembete <sup>2/6</sup>

## Skjøte

Undertegnede Ernst Pedersen

født 9/12.1913  
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til fru Ester Larsen

født 21/4.1897  
(Datum og årstall)

min/vår eiendom

g.nr. br.nr. av skyld mk. i herred<sup>1)</sup>

matr.nr. 7.b. til Trygves- gate/v~~eg~~ i Larvik, <sup>1)</sup>

for en kjøpesum stor kr. 7.000.- skriver syvtusen kroner -

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: På eiendommen ligger nedgravd septiktank tilhørende selgerens eiendom, Trygves gt. 7 i Larvik. Det er en betingelse for salget at septiktanken blir liggende hvor den nu ligger med adgang til eftersyn, tømming, m.v. Larvik, den 12. juni 1958.

Ernst Pedersen  
(Utstederens underskrift)

Vil jeg bekrefter herved at herr Ernst Pedersen  
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Thor Thorsen

Thor Thorsen

o.r. sakfører.

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmeidler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... den .....

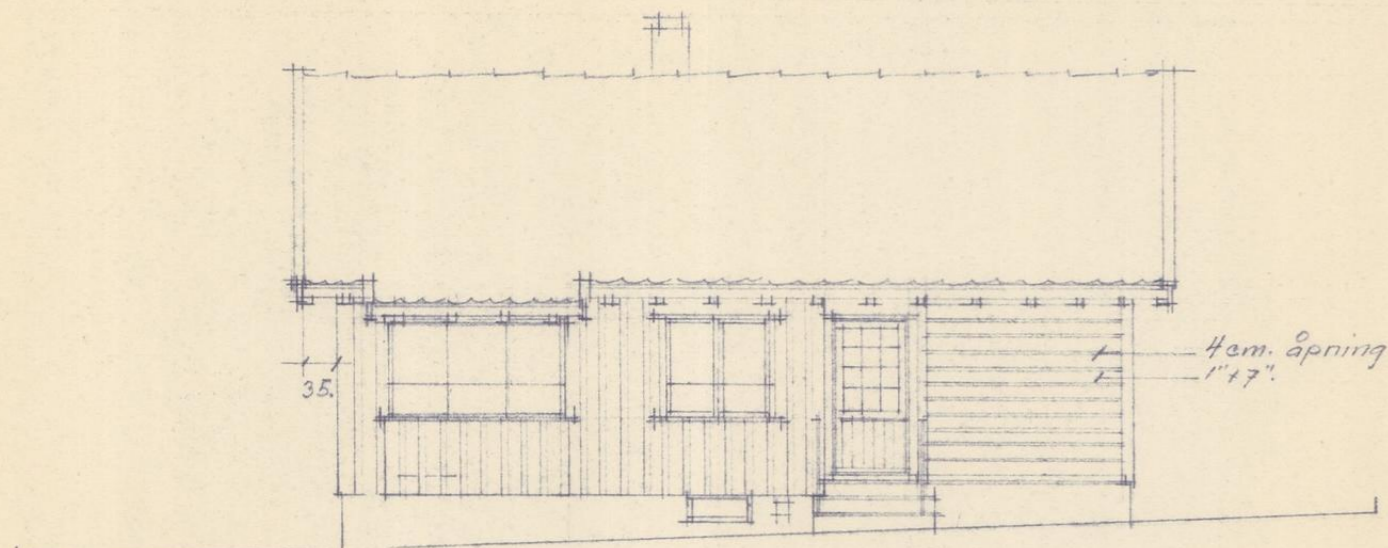
Til vitterlighet:

1. ....

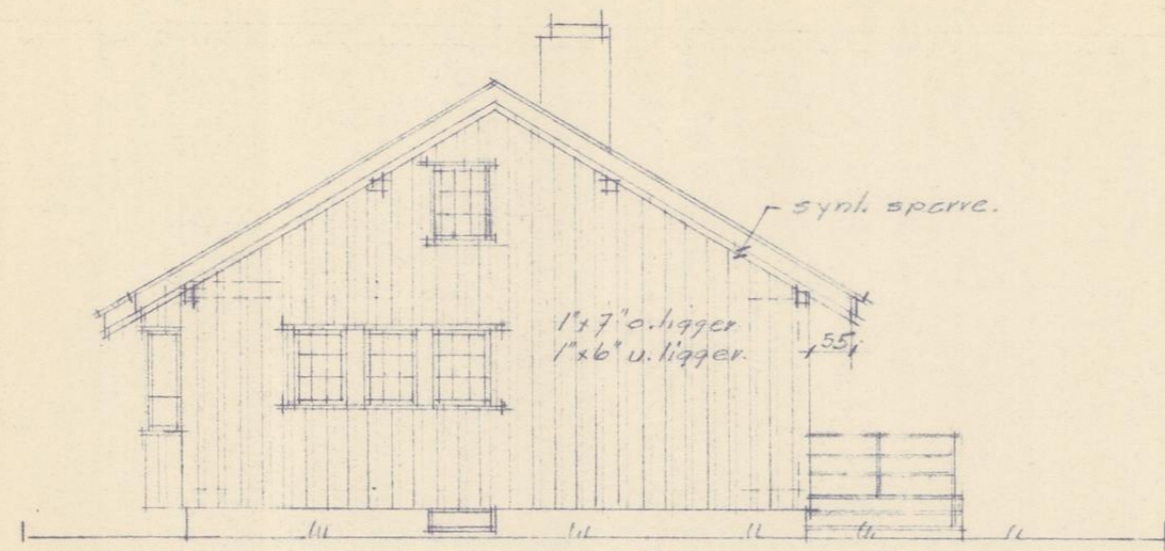
2. ....

1) Det som ikke passer strykes.

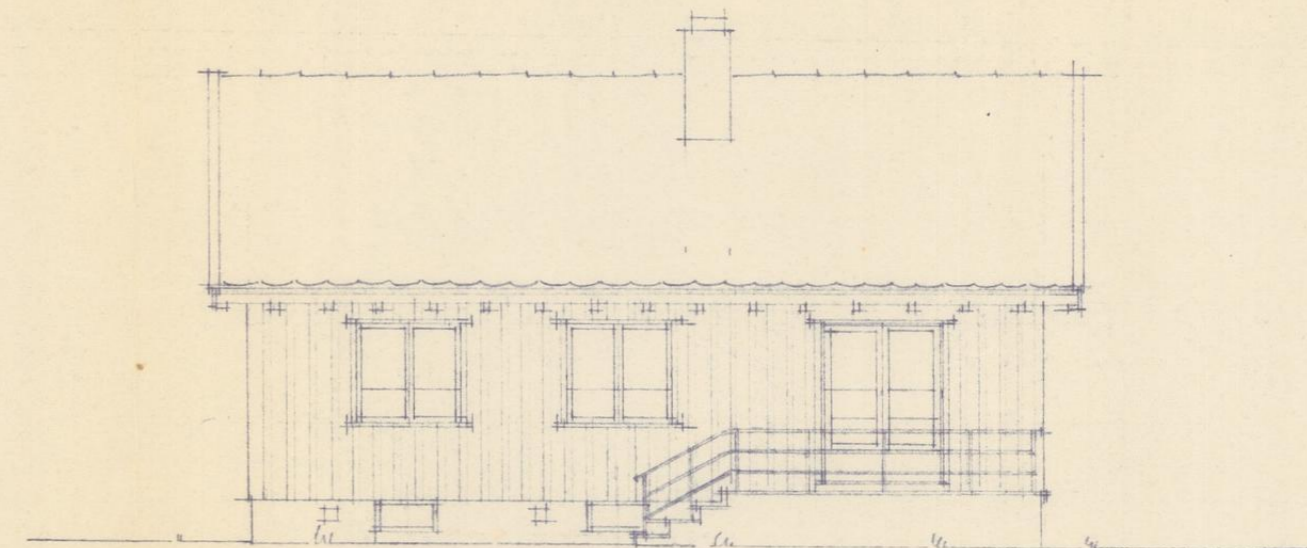
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.



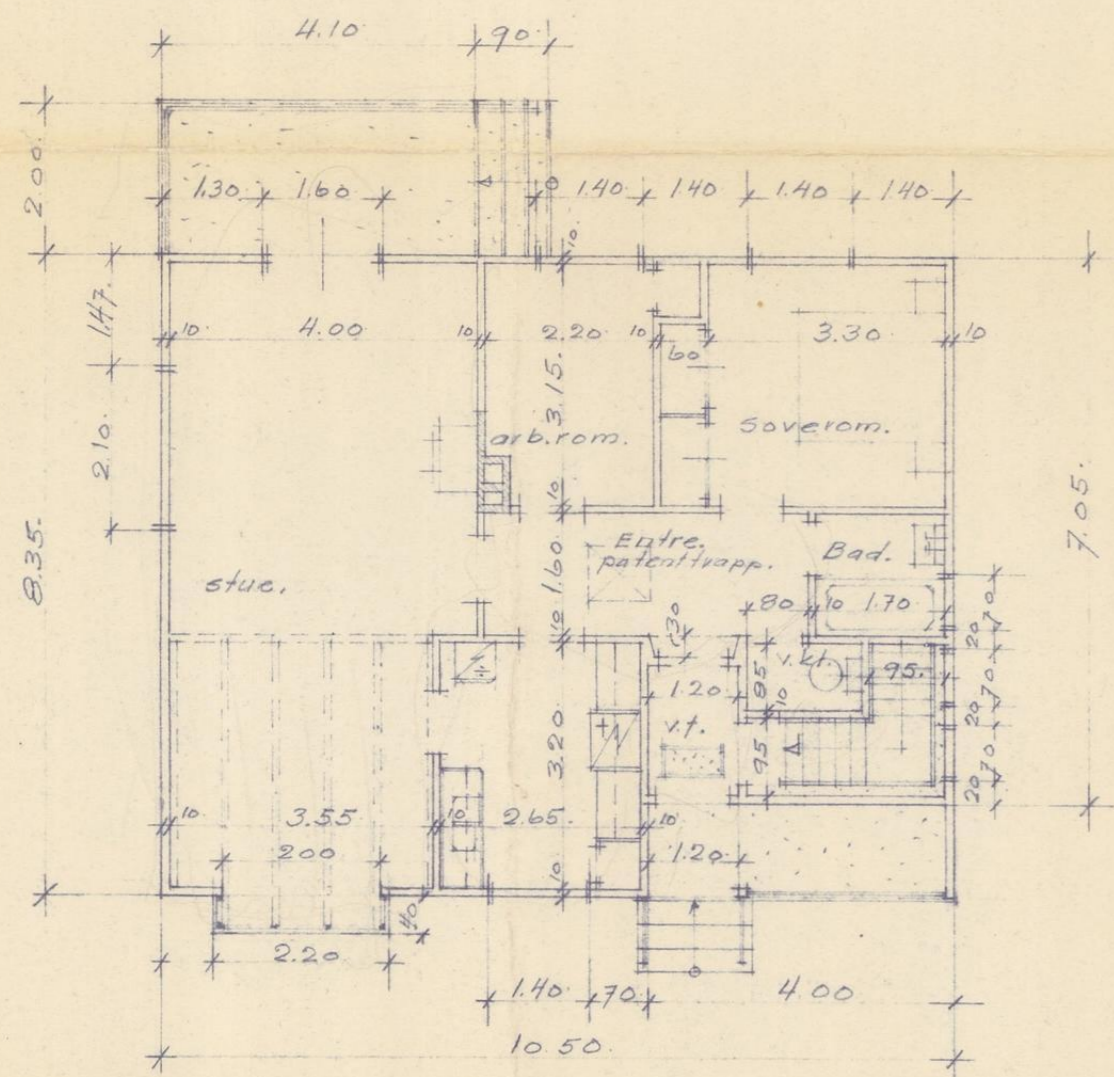
mot Trygvesgate. (syd-facet)



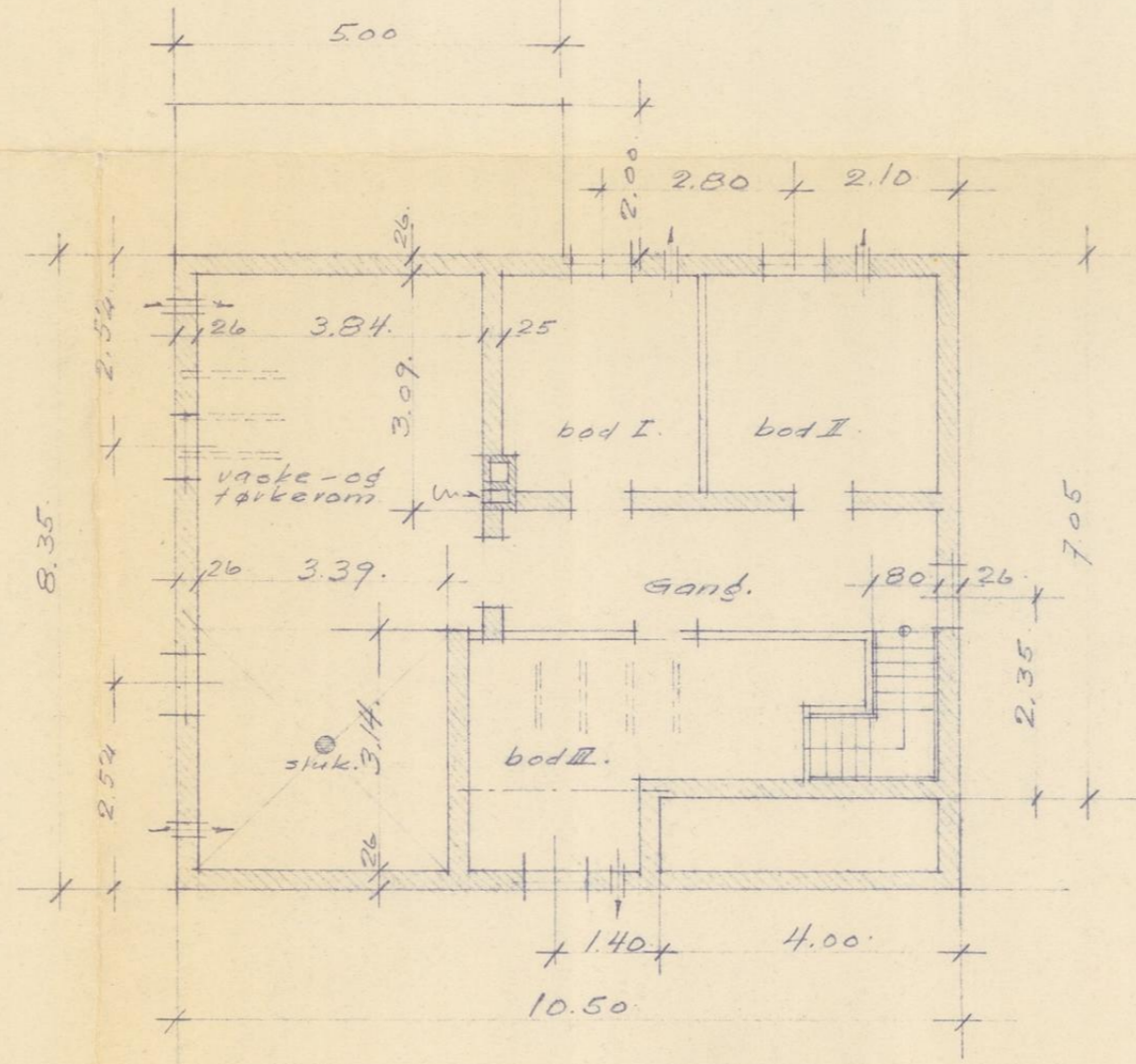
mot nord-facet.



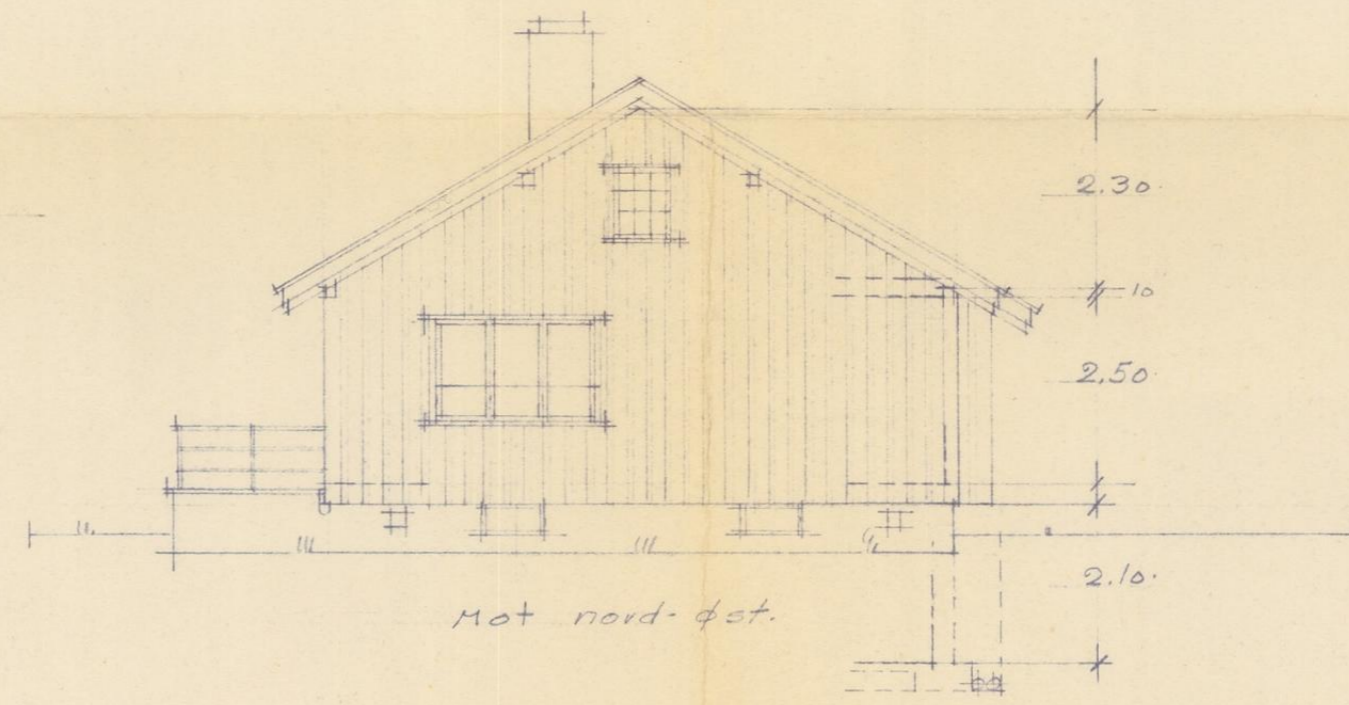
mot nord-vest.



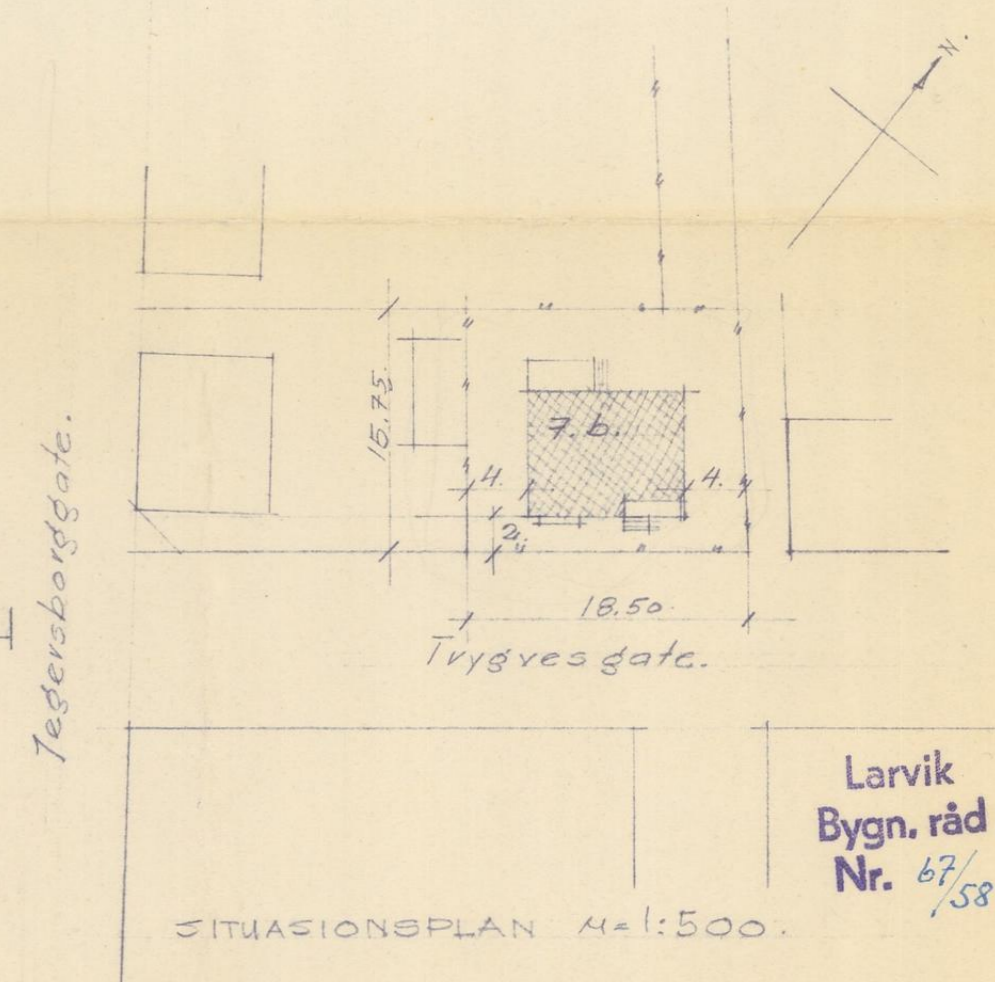
1 etasje



Kjeller.



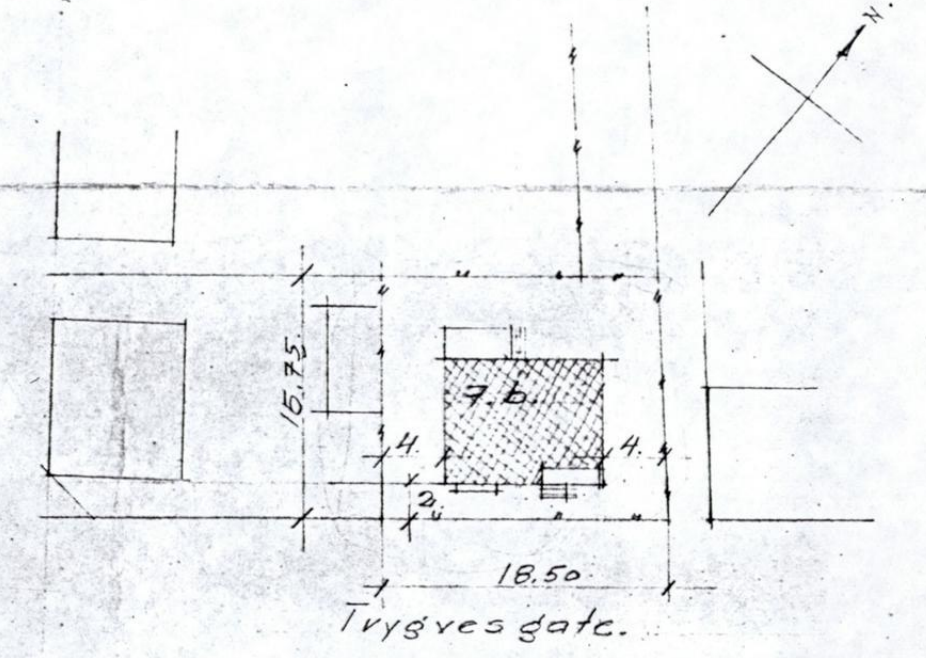
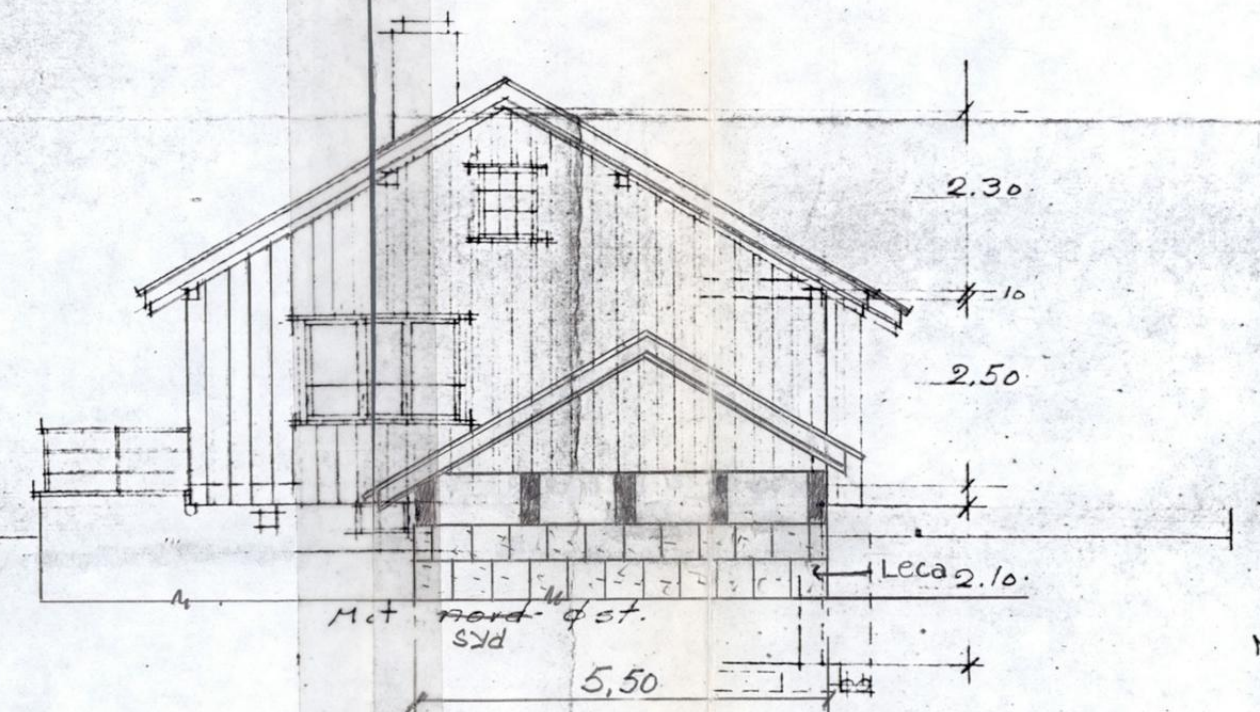
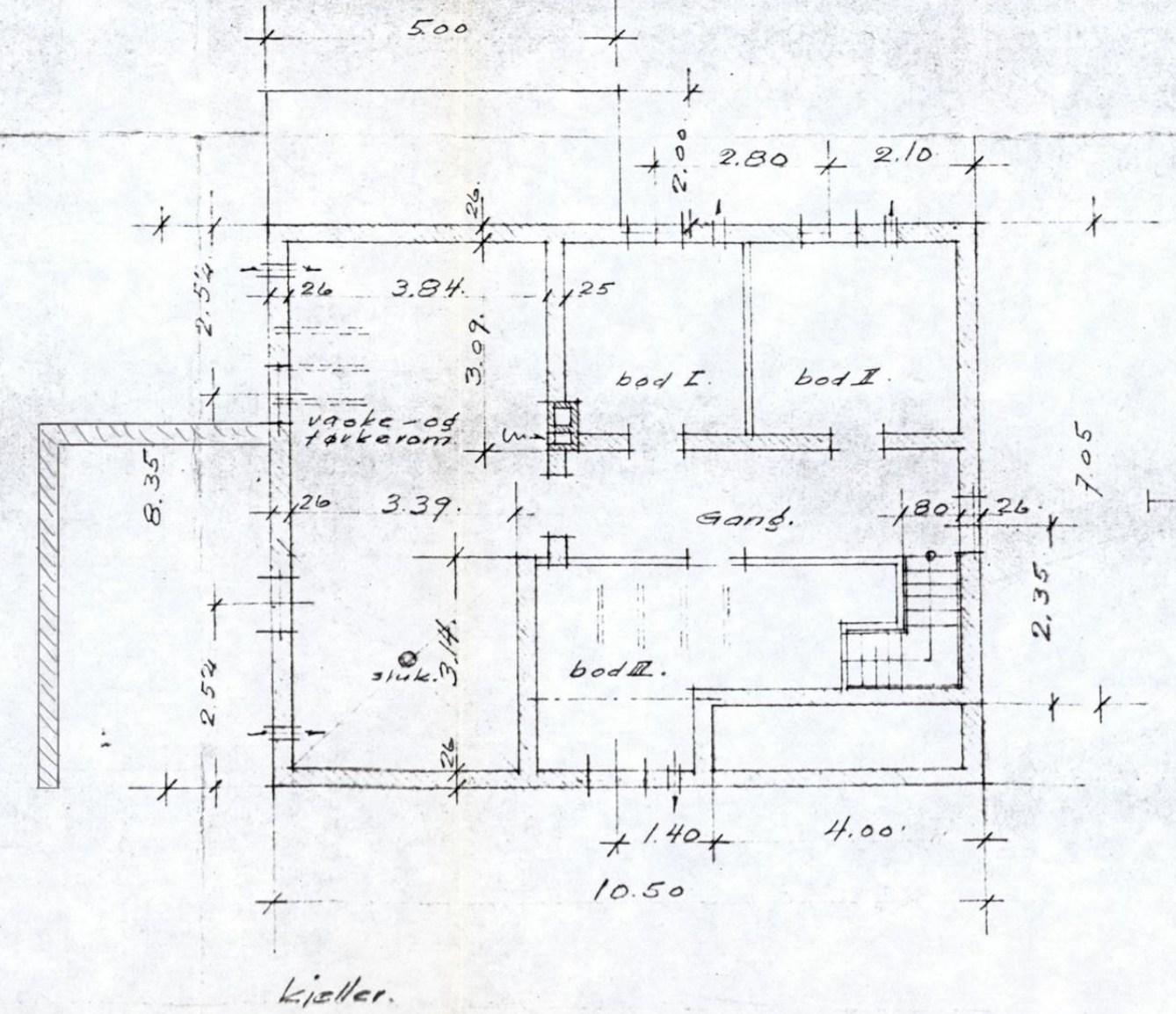
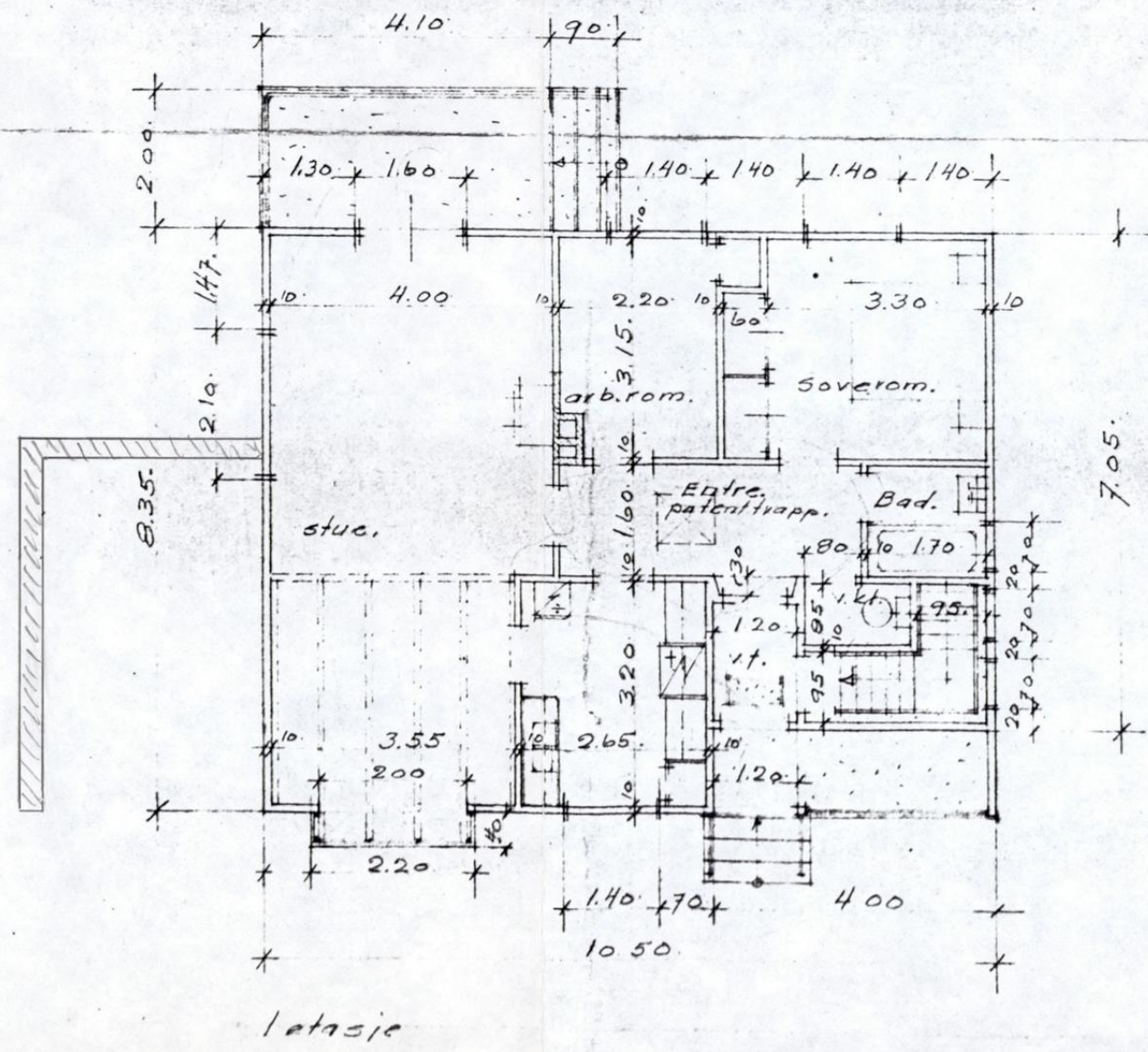
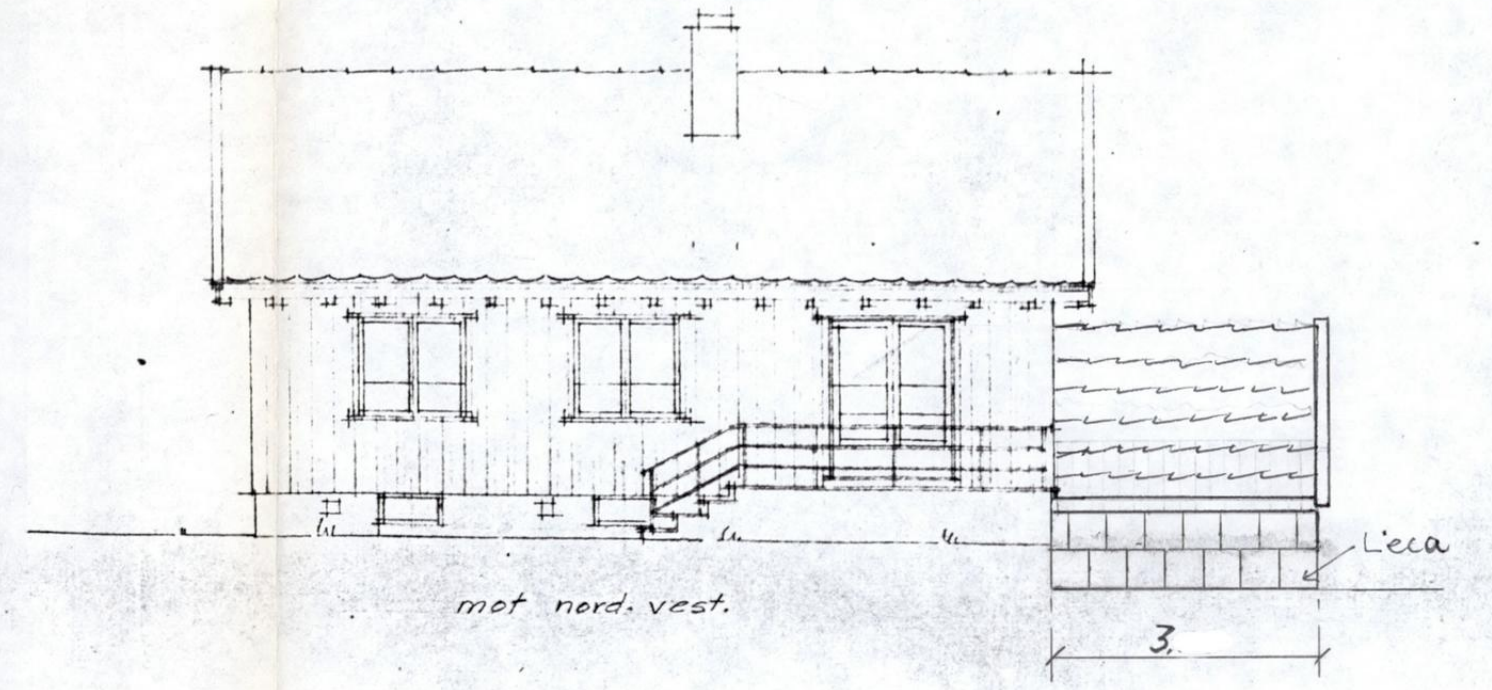
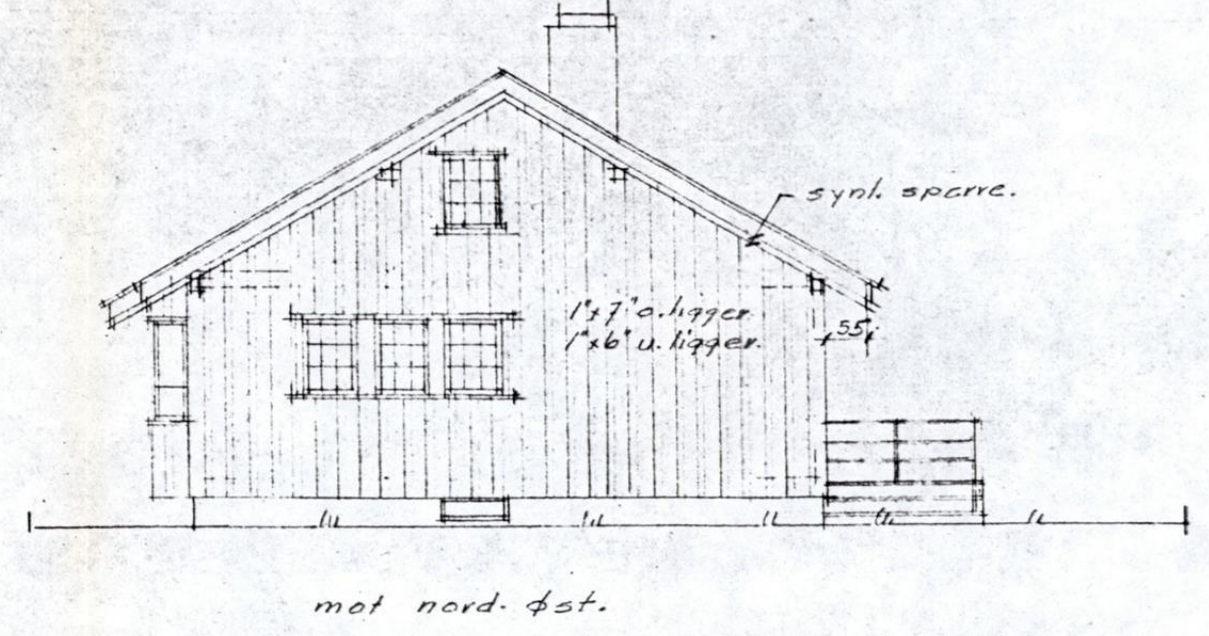
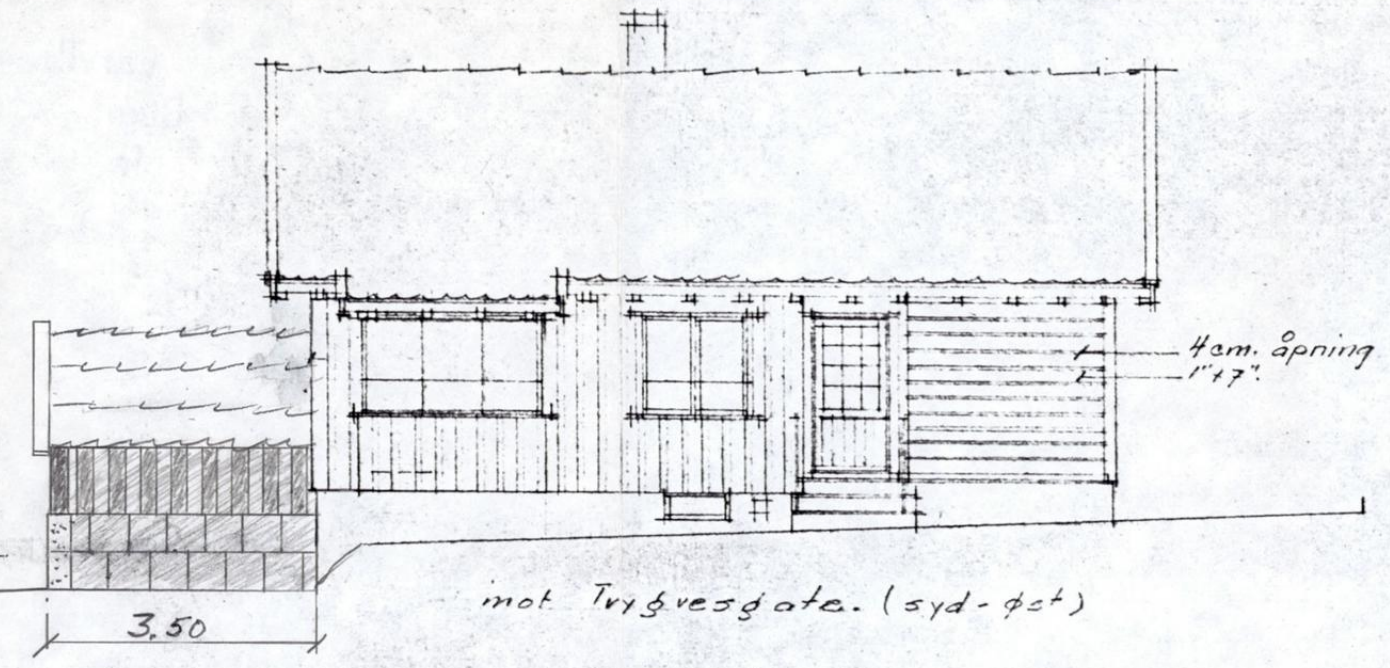
mot nord-facet.



SITUASIONSPLAN M=1:500.

TRYGVESGATE. 7 b. LARVIK.  
 ENEBOLIG. M=1:100.  
 Larvik 14/5. 58.

TRON MØLL  
 ARKITEKT-LARVIK  
 Trondheim.



INNTEGN. CARPORT  
27/e-81 ING. S. G. Gjølken

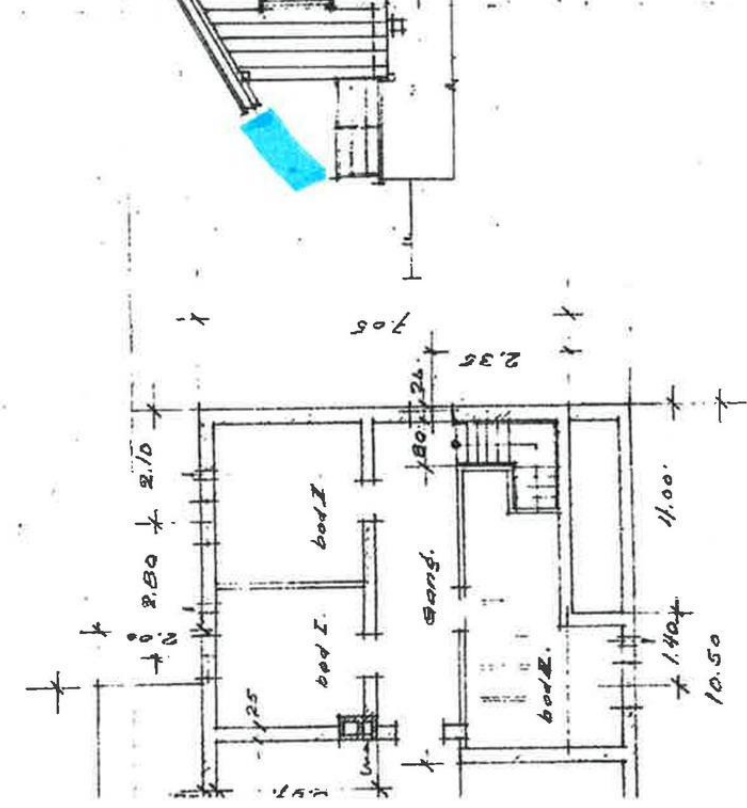
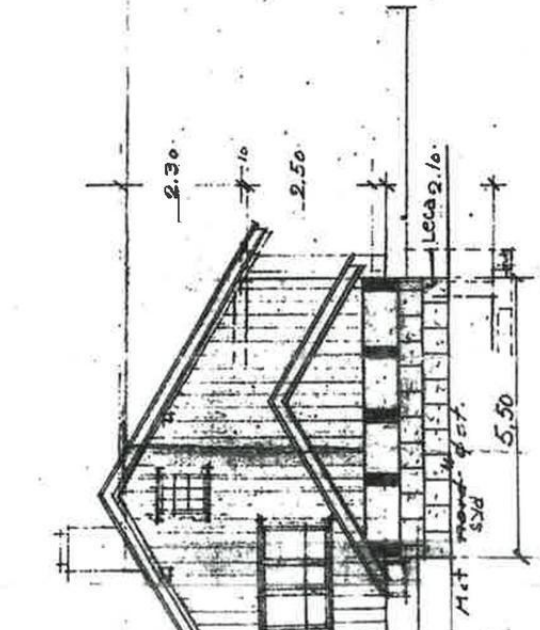
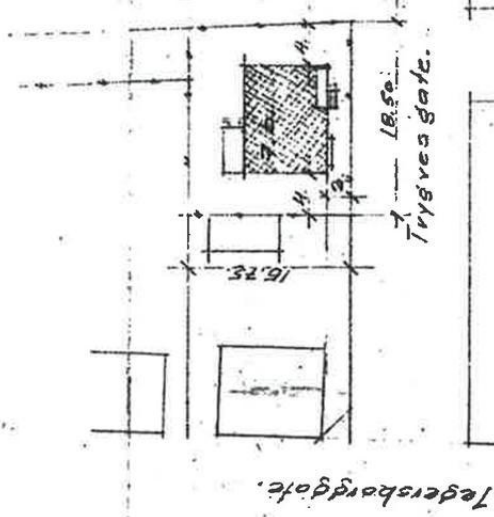
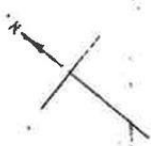
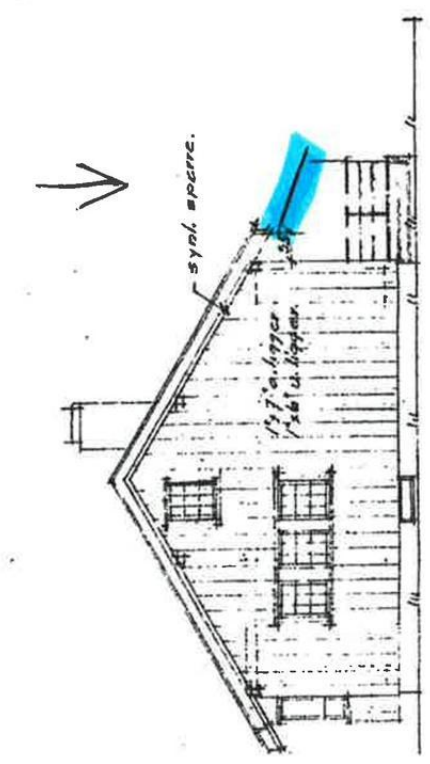
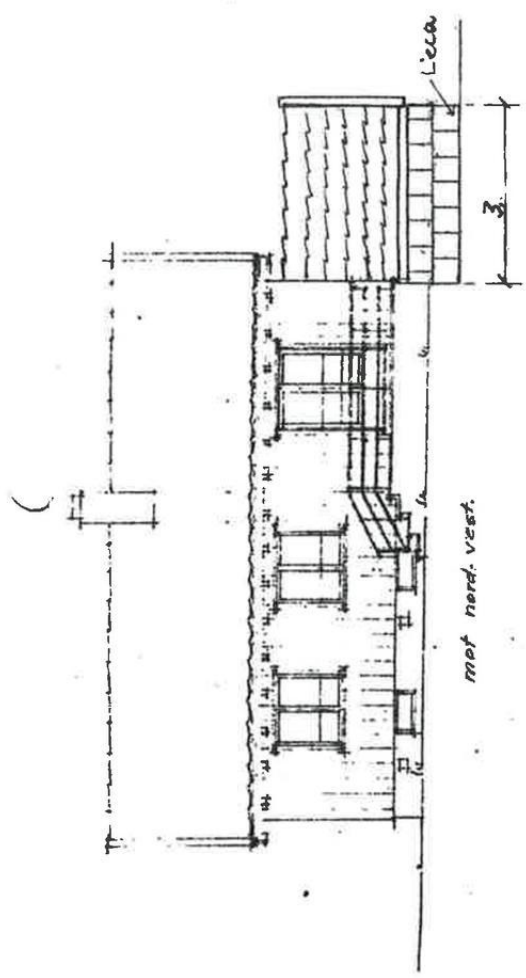
TRYGVESGATE. 7 B. LARVIK.  
ENEBOELIG. M=1:100.  
Larvik 14/5.58.

SITUASIONSPLAN M=1:500.

Larvik  
Bygn. råd  
Nr. 222/81

Larvik  
Bygn. råd  
Nr. 222/81

Ark.  
A. Rødd  
222/81



Larvik  
Bygn. råd  
Nr. 67/38

SITUASJONSPLAN M=1:500

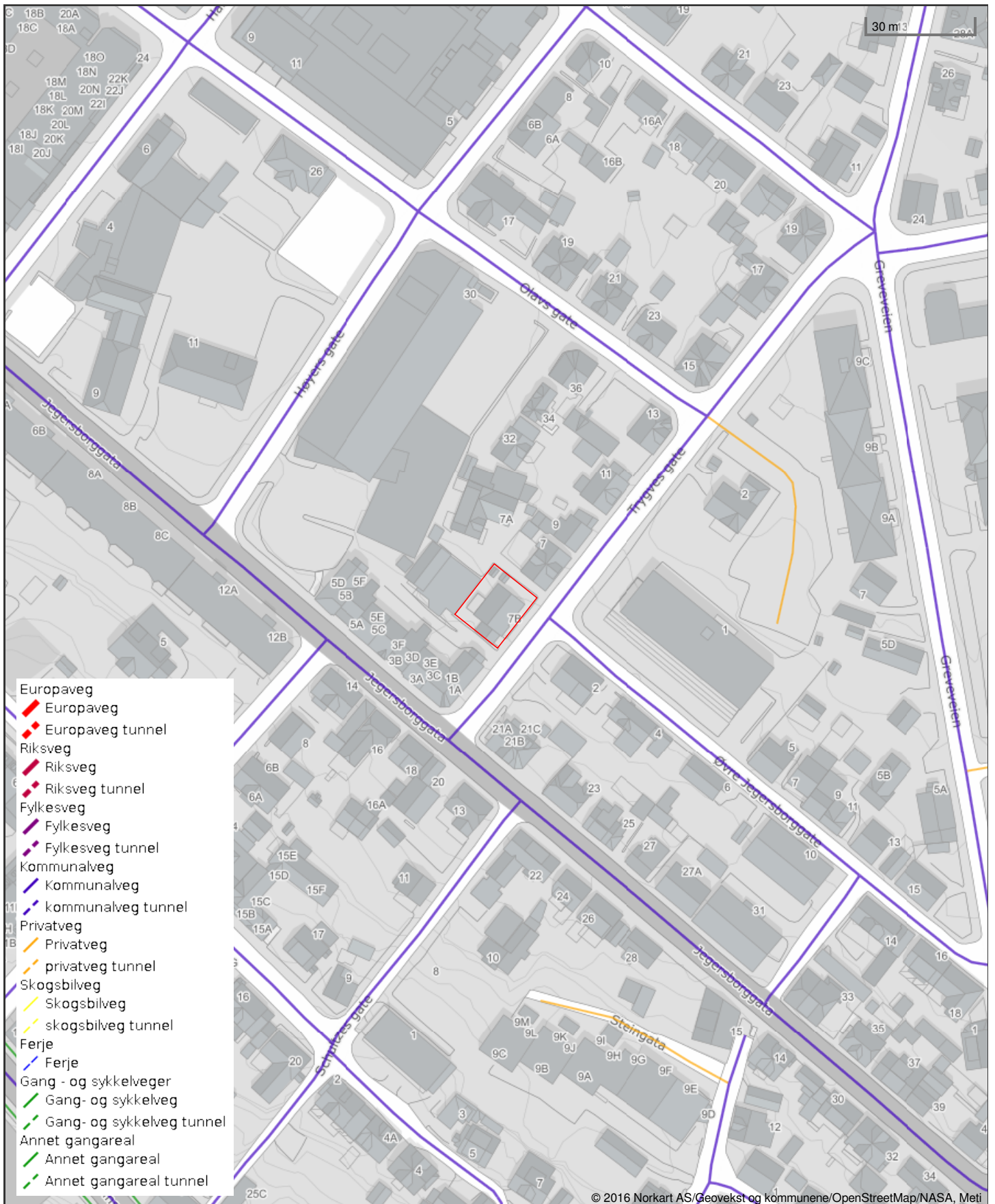
TRYGVESGATE 7 B. LARVIK.  
ENEBOLIG. M=1:100.  
Larvik 14/5-58.

INNTÆKN. CARPORT  
29/1-81 ING. Sta. G. Eriksen

TREGERSBORG



# Vegstatuskart for eiendom 3909 - 3020/2330//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Larvik kommune

# Ledningskart

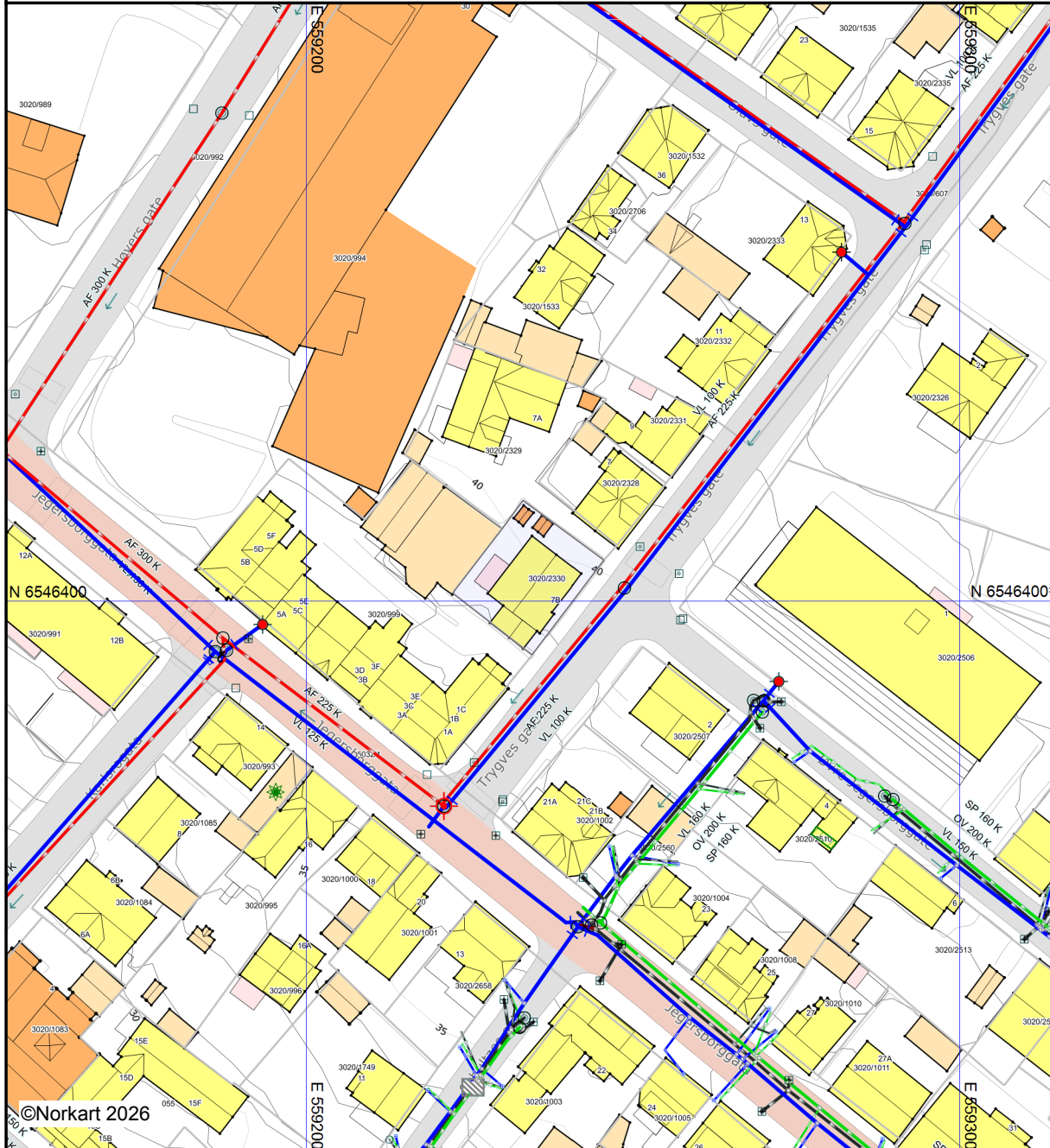
Eiendom: 3020/2330  
Adresse: Trygves gate 7B  
Dato: 09.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



## Tilknytning til offentlig vann og avløp

EM §6-7		Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt					Kilde: Larvik kommune		
Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2330	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Trygves gate 7B, 3257 LARVIK								

### Generelle kommentarer

Generell kommentar til opplysninger om vann og avløp

### Opplysninger om pålegg og utbyggingsplaner

#### Pålegg om tilknytning

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentarer:		

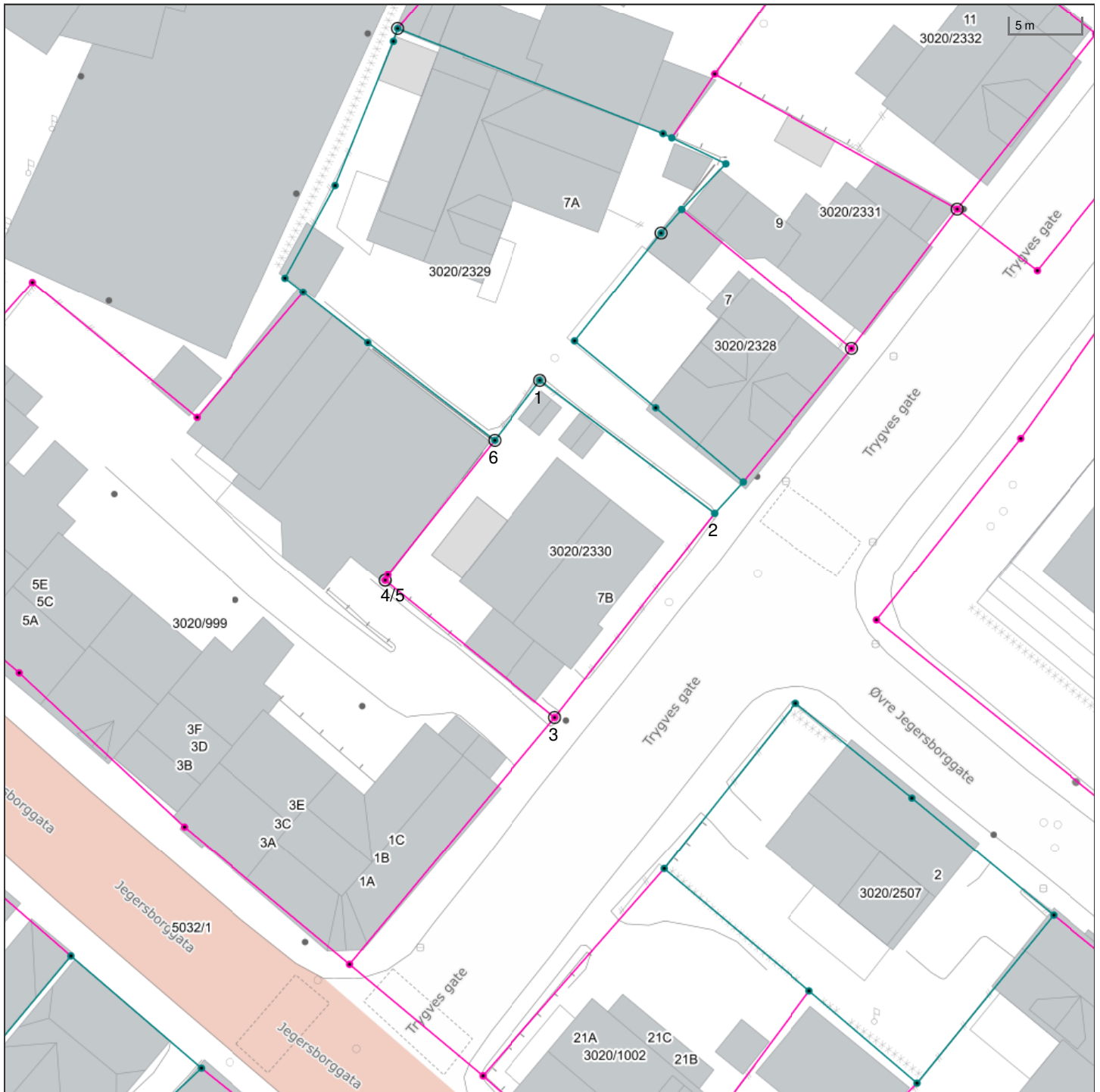
#### Orientering om utbyggingsplaner

	Ja	Nei
Finnes det utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentarer: <b>Larvik kommune har planer om separering av vann og avløpsledninger i området. Dette vil føre til pålegg om separering av private stikkledninger og utkobling av septiktank. Foreløpig planer tar sikte på anleggsstart tidligst 2027.</b>		

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

# Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/2330//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr omtvistet</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vegkant</li> <li>..... Hjelpelinje fiktiv</li> <li>..... Hjelpelinje punktfaste</li> <li>----- Hjelpelinje vannkant</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr lite nøyaktig &gt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;200&lt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;30&lt;=200</li> <li>----- Eiendomsgr middels nøyaktig &gt;10&lt;=30</li> <li>----- Eiendomsgr nøyaktig &lt;= 10</li> <li>----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Grensepunkt lite nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt middels nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt nøyaktig</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent</li> <li>⊙ Grensepunkt - bolt</li> <li>⊗ Grensepunkt - kors</li> <li>⊠ Grensepunkt - rør</li> <li>● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet</li> <li>● Grensepunkt - uten klassifisering</li> </ul> |
|---|---|---|---|

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	277,50 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6546406,41	<b>Øst</b> 559229,99

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546415,44	559233,21	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,29	
2	6546406,3	559245,63	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	15,42	
3	6546391,75	559234,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,25	
4	6546401,2	559222,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,35	
5	6546401,6	559222,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,44	
6	6546411,18	559230,08	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,09	



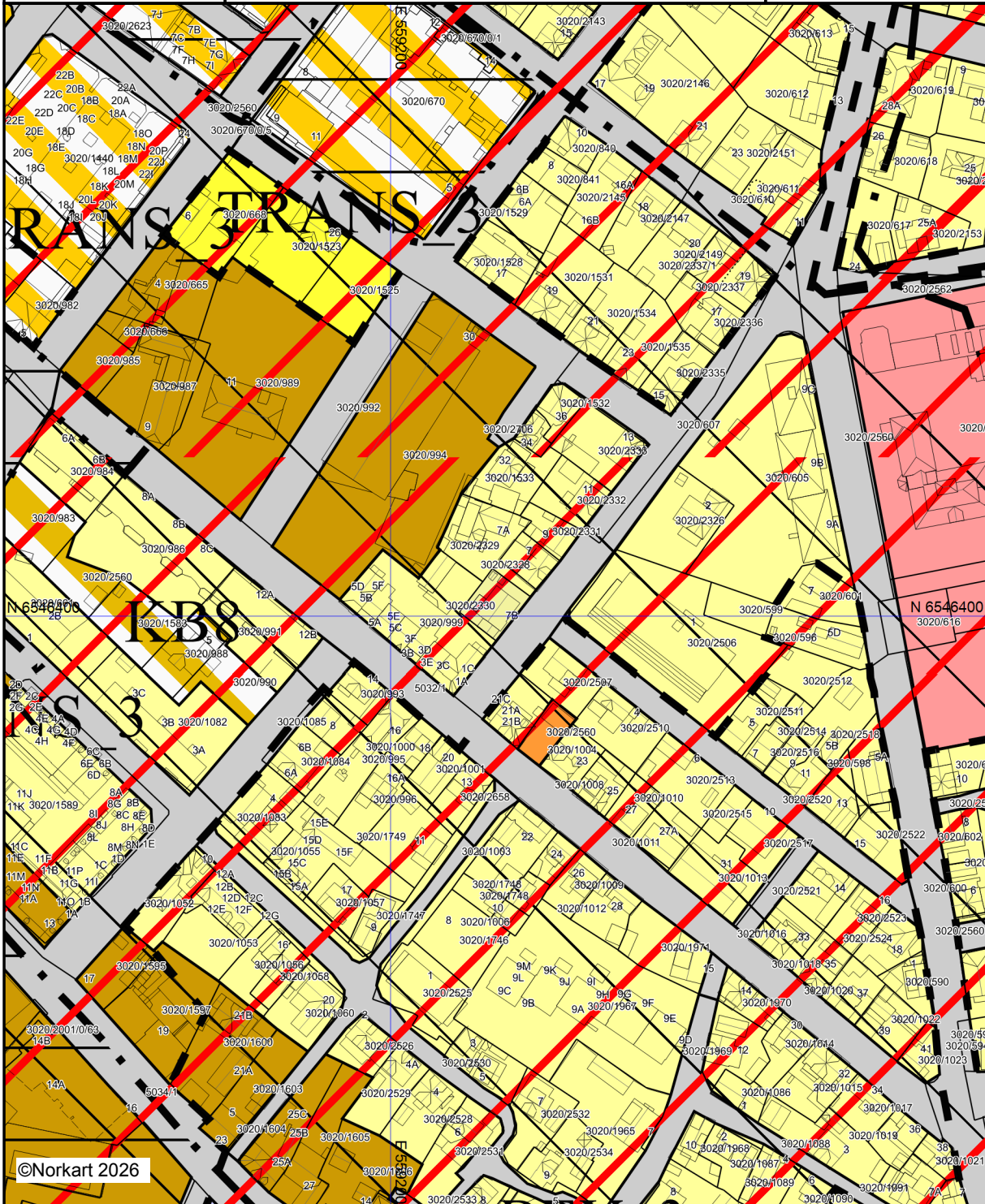
Larvik kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 3020/2330  
Adresse: Trygves gate 7B  
Dato: 09.03.2026  
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)*

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Sentrumsformål - eksisterende
-  Forretninger - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar





### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - eksisterende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)*

-  Bestemmelseområde
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)*
-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nytt
-  Påskrift areal

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Bygninger*

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Bygningsavgrensning for tiltak
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Bygningsbru



Larvik  
kommune

Arealplan

Vedtatt med innsigelser 02.07.25, KST-152/25 og stadfestet 10.12.25, KST-251/25

# 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

<b>§ 1 PLANENS HENSIKT</b>	<b>4</b>
<b>§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER</b>	<b>5</b>
§ 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	10
§ 2-7 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, pkt. 2)	11
§ 2-8 Vei, vann- og avløpsanlegg, renovasjon og tekniske anlegg (pbl § 11-9, pkt. 3)	11
§ 2-9 Parkering (pbl § 11-9, pkt. 5)	12
§ 2-10 Krav til minste uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5)	13
§ 2-11 Krav til etablering av møte-/lekeplass	15
§ 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)	19
§ 2-15 Krav til bevaring av bygg med antikvarisk verdi (pbl § 11-9, pkt. 7)	19
<b>§ 3 BESTEMMELSER KNYTTET TIL SÆRSKILTE TEMA</b>	<b>19</b>
§ 3-1 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6)	19
§ 3-2 Vannforvaltning (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)	23
§ 3-3 Klima og samfunnssikkerhet (Miljøoppfølging) (pbl §11-9 pkt. 6 og 8)	25
§ 3-4 Energi	26
<b>§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG</b>	<b>27</b>
§ 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)	28
§ 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)	29
§ 4-5 Offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-10 nr. 2 og 4, jf. pbl § 11-7 nr.1pbl § 11-7 nr. 1)	29
§ 4-6 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 2)	29
§ 4-7 Uteoppholdsareal (pbl § 11-10 nr. 2 og 3)	30
§ 4-8 Grav- og urnelund (pbl § 11-10 nr. 2)	30
§ 4-9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2)	30
<b>§ 5 SAMFERDSELSANLEGG</b>	<b>32</b>
<b>§ 6 GRØNNSTRUKTUR</b>	<b>33</b>
<b>§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL</b>	<b>33</b>

<b>§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE</b>	<b>33</b>
§ 8-1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-11 nr. 3 og 4, jf. 11-7 nr. 6)	33
§ 8-2 Friluftsområde i sjø og drikkevann (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)	34
§ 8-3 Småbåthavner (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)	34
§ 8-4 Fiske- og låssettingsplasser (pbl § 11-11 nr. 3)	35
<b>§ 9 BESTEMMELSESONMRÅDER</b>	<b>35</b>
§ 9-1 Bestemmelsesområde - #1 Byggeforbudsone langs sjø og vassdrag (pbl § 1-8)	35
§ 9-2 Bestemmelsesområde bevaring - #2 (BEV_1-11) (pbl § 11-9)	36
§ 9-3 Bestemmelsesområde (Sentrumsområde) (pbl § 11-9)	38
§ 9-4 Bestemmelsesområde transformasjon (pbl § 11-9)	40
§ 9-5 Bestemmelsesområde Eplehagebyen (HAG_1)	46
§ 9-6 Bestemmelsesområde Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1)	46
§ 9-7 Bestemmelsesområde Siktlinje over jernbanen (SIKT_1)	46
<b>§ 10 HENSYNSSONER</b>	<b>47</b>
§ 10-1 Sikringssoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6	47
§ 10-2 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6	47
§ 10-3 Infrastruktursone. Pbl § 11-8 b, jf. § 12-6	48
§ 10-4 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c og f, jf. § 12-6	48
§ 10-5 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6	49

## § 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, industri- 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 kompenserende 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 m<sup>2</sup>-BRA.
- opprettelse av ubebygd grunneiendom.

2) 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-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.

Unntakene fra plankravet gjelder ikke innenfor hensynssone H310\_1 Kvikkleire, hensynssone Skredfare i bratt terreng (Snøskred H310\_3, Steinsprang\_H310\_4 og Jord- og flomskred H310\_5) og hensynssone H320\_1 Flom bortsett fra der tiltaket faller inn under tiltakskategori K0 slik det er beskrevet i NVEs veileder 1/2019 og/eller der tiltaket er omfattet av sikkerhetsklasse F1 eller S1 i TEK17.

- 3) 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.

Unntakene fra plankravet gjelder ikke innenfor hensynssone H310\_1 Kvikkleire, hensynssone Skredfare i bratt terreng (Snøskred H310\_3, Steinsprang\_H310\_4 og Jord- og flomskred H310\_5) og hensynssone H320\_1 Flom bortsett fra der tiltaket faller inn under tiltakskategori K0 slik det er beskrevet i NVEs veileder 1/2019 og/eller der tiltaket er omfattet av sikkerhetsklasse F1 eller S1 i TEK17.

- 4) 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 m<sup>2</sup>. Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m<sup>2</sup> etter fradeling. Unntaket for oppføring av én enebolig gjelder også for tomter som er mindre enn 600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> stor, og

- o det dokumenteres med utomhusplan at opprettelse av bebygd eiendom på minst 600 m<sup>2</sup> kan skje etter utbygging uten dispensasjon, jf. pbl § 19-2. Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m<sup>2</sup> etter fradeling.

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

Unntakene fra plankravet gjelder ikke innenfor hensynssone H310\_1 Kvikkleire, hensynssone Skredfare i bratt terreng (Snøskred H310\_3, Steinsprang\_H310\_4 og Jord- og flomskred H310\_5) og hensynssone H320\_1 Flom bortsett fra der tiltaket faller inn under tiltakskategori K0 slik det er beskrevet i NVEs veileder 1/2019 og/eller der tiltaket er omfattet av sikkerhetsklasse F1 eller S1 i TEK17.

- 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 detalj regulering.

### 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.*
- b) *Med enebolig menes: Frittliggende bygning beregnet på én husstand, men som også kan inneholde én sekundærleilighet på maksimalt 70 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>x2 som hybel/leilighet.*
- c) *I tillegg til plankravene i denne bestemmelsen kan det ikke gis tillatelse til utvidelse av eksisterende småbåthavner eller til etablering av nye småbåthavner for 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 Sykkeltrafikk 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 m<sup>2</sup>-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:

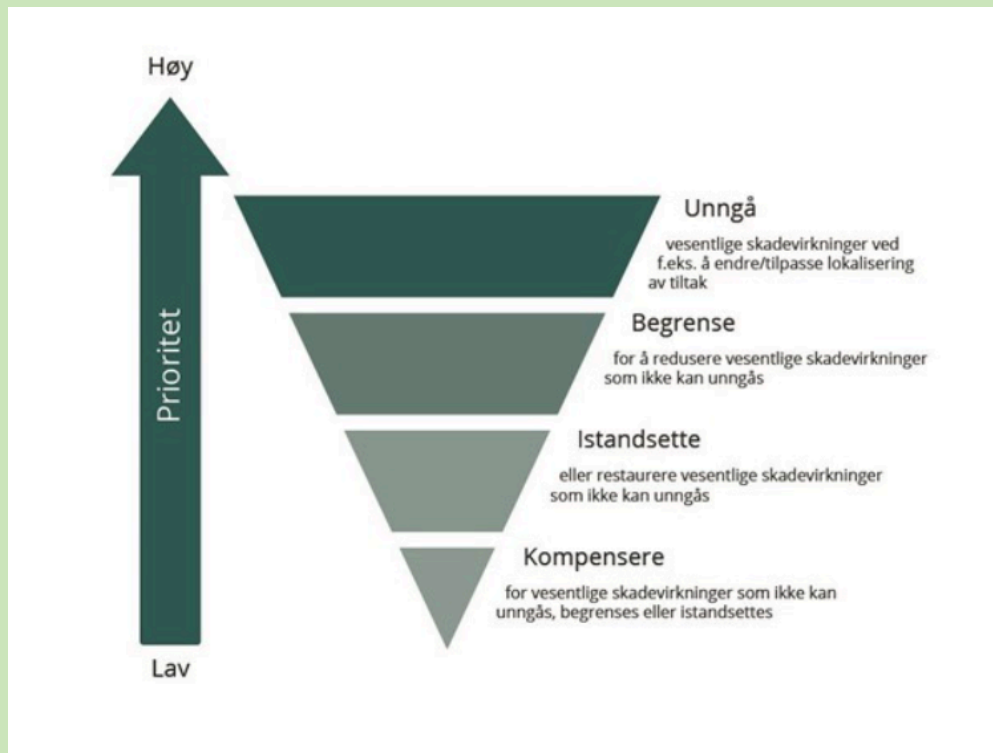
a) Det skal utføres kartlegginger etter NIN metoden - Miljødirektoratets instruks (land og sjø) og vurderes om det skal utføres kartlegginger etter DN håndbok 13.

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
<b>Bolig</b>	Pr. boenhet	Bil: Min 0,2/maks 1 Sykkel: Min 1	Bil: Min 0,5 Sykkel: Min 1 Gjesteparkering bil: Min 0,2
<b>Barnehage</b>	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Maks 3	Min 4
<b>Skole</b>	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Maks 3	Min 4
<b>Småbåthavn</b>	Pr. båtplass	-	0,2
<b>Næring</b> - Lager/produksjon - Kontor - Forretning/ tjenesteyting  Kravet til parkering knyttet til lager/produksjon kan reduseres ved utarbeiding av reguleringsplan.	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA  Ved beregning av parkeringskravene skal BRA regnes uten tillegg for tenkte plan.	<b>Lager/produksjon:</b> Bil: min 0,5 Sykkel: min 0,5 <b>Kontor:</b> Bil: min 0,5/maks 1,5 Sykkel: min 1,5 <b>Forretning/ tjenesteyting:</b> Bil: maks 1,5 Sykkel: min 1,5	<b>Lager/produksjon:</b> Bil: min 0,5 Sykkel: min 0,5 <b>Kontor:</b> Bil: min 0,5/maks 1,5 Sykkel: min 1,5 <b>Forretning/ tjenesteyting:</b> 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 trafikknutepunkt skal det avsettes arealer til innfartsparkering.

- Parkeringsplass for bil på terreng skal inngå med 18 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Privat. Privat uteoppholdsareal skal ligge i direkte tilknytning til boenheten.	Minimum 50 m <sup>2</sup>	Privat. Privat uteoppholdsareal skal ligge i direkte tilknytning til boenheten.
Sekundærleilighet inntil 50 m <sup>2</sup> BRA			Minimum 15 m <sup>2</sup>	Privat. Privat uteoppholdsareal skal ligge i direkte tilknytning til boenheten.
Konsentrert småhusbebyggelse og firemannsboliger	Minimum 15 m <sup>2</sup>	Minst 10 m <sup>2</sup> privat, resten felles. Privat uteoppholdsareal kan etableres på terreng kun	Minimum 30 m <sup>2</sup>	Minst 10 m <sup>2</sup> privat, resten felles. Privat uteoppholdsareal kan etableres på terreng kun

		for boenheter med direkte utgang.		for boenheter med direkte utgang.
Lavblokk/høyblokk (5 eller flere boenheter)	Minimum 10 m <sup>2</sup>	Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal. Dette kan etableres på balkong eller terrasse.	Minimum 15 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Ikke krav til privat uteoppholdsareal.	Minimum 10 m <sup>2</sup>	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
<b>Innenfor sentrumssonen</b>			
9-26 boenheter	Minimum 150 m <sup>2</sup> Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	-	-
27-100 boenheter	Minimum 300 m <sup>2</sup> Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	-	-
> 100 boenheter	Minimum 300 m <sup>2</sup> Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	-	-

Antall boenheter	Møteplass/nærlekeplass	Kvartalslekeplass	Nærmiljøpark
<b>Utenfor sentrumssonen</b>			
9-26 boenheter	Minimum 150 m <sup>2</sup> Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	-	-
27-100 boenheter	Minimum 300 m <sup>2</sup> Arealet skal være innenfor utbyggingsområdet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	Minimum 1400 m <sup>2</sup>  Der areal egnet for ballspill finnes innenfor en avstand på 500 meter fra kvartalslekeplassen, reduseres minimumskravet med 600 m <sup>2</sup> .  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 <sup>2</sup> Arealet skal være innenfor prosjektet og med maks. 200 m gangavstand fra boligene.	Minimum 1400 m <sup>2</sup>  Der areal egnet for ballspill ikke finnes innenfor en avstand på 500 meter fra kvartalslekeplassen, reduseres minimumskravet med 600 m <sup>2</sup> .  Kvartalslekeplassen skal være innen ca. 500 meter gangavstand fra bolig.  Nærlekeplass kan inngå i kvartalslekeplass dersom begge arealene ligger innenfor planområdet.	Minimum 2,5 daa  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 trafikk sikker 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 minimum 2,5 meter fra bakkeplanet og minimum 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, landskapsilhouetter 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, taktekking 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 i KDP Naturmangfold, kartlag 4](#).

- 3) **Økologiske funksjonsområder for arter i tematkart 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 tematkart for økologiske funksjonsområder for arter i eldre naturskog og i våtmark jf. [temakart I i KDP naturmangfold, kartlag 5](#).

- 4) **Vilt**  
Trekkveier, korridorer og viktige leveområder for vilt, regionalt og lokalt viktige vilttrekk med tilhørende funksjonsområder og vilttrekk som går gjennom utbyggingsområder skal ivaretas.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Larvik kommune har laget et eget tematkart for vilt jf. [temakart III KDP 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 i KDP naturmangfold, kartlag 1](#) og [temakart I i KDP naturmangfold, kartlag 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

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

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

Utvalgskriterium	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

- a) Lokalt viktige naturtyper er vist i figuren i retningslinjen som tilhører §2.8. De lokalt viktige naturtypene er under rød strek.
- b) Med større terrenginngrep menes søknadsppliktige terrenginngrep, jf. SAK10 §4.1, bokstav f, nr.6 eller den til enhver tid gjeldende forskrift.
- c) Lokalt viktige naturtyper er hentet fra Miljødirektoratets naturbase ("Naturtyper - Miljødirektoratets instruks" og "Naturtyper - DN håndbok 13") jf. [temakart II i KDP 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 i KDP 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 eiketruer må felles til fordel for samfunnskritisk infrastruktur skal stammen/dødvved 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 ålegrassamfunn 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 i KDP naturmangfold, kartlag 3](#).

**13) Anadrome vassdrag**

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

Definisjon av anadrome vassdrag: Vassdrag med laks og sjørret.

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 i KDP 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 buffersoner mellom byggegrense og skog og minimum 10 meter mellom byggegrense og dyrka/dyrkbar mark.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende

Med buffersoner 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.

Foringelse 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 kommuneplanens arealdel.
- c) I alle reguleringsplaner med utbyggingsformål skal det utarbeides klimagassregnskap 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 før 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 november 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 grønnstrukturområder, ved eller på fredede eller bevaringsverdige bygninger og områder.

##### Retningslinje a-d) - Ikke juridisk bindende

- a) Antennemaster bør stilles til rådighet for andre antenneformål så langt dette er mulig. Utskiftning av eksisterende master bør være hovedregel fremfor nyanlegg.
- b) 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.
- c) I nye utbyggingsområder bør eksisterende og nye høyspentledninger legges som jordkabel.
- d) Gjennom fremtidige reguleringer skal det søkes å fjerne virksomhet som kan være til fare eller sjenanse for omkringliggende boligområder.

### § 3-4 Energi

- 1) 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.
- 2) 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) og 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:

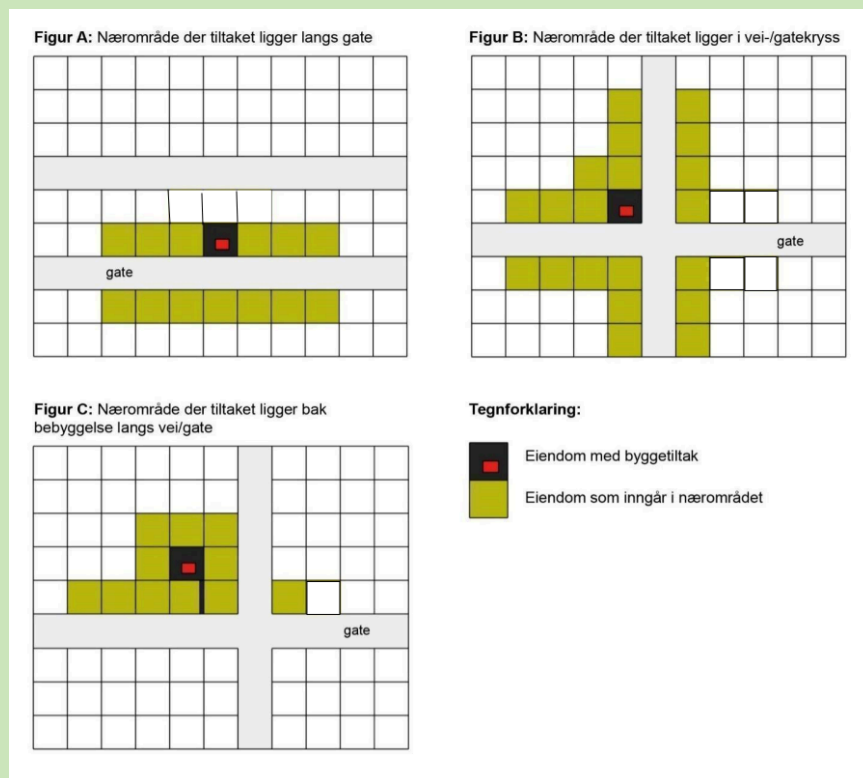
Navn/område:	Antall boenheter:
B2 Hagalia vestre del, gbnr. 2009/339	2-4 boenheter pr. daa.
B3 Nordbylia, gbnr. 2005/10 og 2008/127	4 boenheter pr. daa.
B4 Nordbylia, gbnr. 2005/10 og 2008/127	4 boenheter pr. daa.
B5 Nordbylia, gbnr. 2008/127	1 boenheter pr. daa.
B6 Nordbylia, gbnr. 2008/127	1-2 boenheter 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> nye arealer for handel med plasskrevende varegrupper. Minste areal pr. forretning skal være 1500 m<sup>2</sup>. 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:

- 47523 Butikkhandel med fargevarer
- 47531 Butikkhandel med tapeter, gulvbelegg
- 47532 Butikkhandel med tepper
- 4754 Butikkhandel med elektriske husholdningsapparater
- 47591 Butikkhandel med møbler
- 47599 Innredningsartikler ikke nevnt annet sted
- 45320 Detaljhandel med deler og utstyr til motorvogner, unntatt motorsykler
- 45402 Detaljhandel med motorsykler, deler og utstyr
- 47521 Butikker med bredt utvalg av jernvarer, fargevarer og andre byggevarer
- 47524 Butikker med trelast
- 47529 Byggevarer ikke nevnt annet sted
- 47761 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 grønnstrukturområder 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 søknadspåtlige 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 farvannslovens §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 i KPD for Naturmangfold, kartlag 6.](#)

## § 9 BESTEMMELSESOMRÅDER

### § 9-1 Bestemmelsesområde - #1 Byggeforbudzone 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 bestemmelsesområdene 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 landskapsilhuett, 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.

BEV2 - 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.

### BEV3 - 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.

### BEV4 - 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.

### BEV7 – 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.

### BEV8 – 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.

### BEV9 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



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 m<sup>2</sup> 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 ivaretatt. 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-f) – 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) Sentrumsstrategien, 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 gatestrekningen det nye bygget ligger inntil.

## 3) Bestemmelser for hvert enkelt transformasjonsområde

<b>TRANS_1 Saggården</b>
<b>Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:</b> <i>Kvartal 47 og 49 (mot jernbanen): 23,5-27,5 meter, 6-7 etasjer med en variasjon</i> <i>Kvartal 48 og 50 (mot Farriselva): 19,5 meter, 5 etasjer</i>
<b>Arealformål:</b> <i>Kvartal 47 og 49: næring, tjenesteyting og forretninger. Næringsformålene lager og bensinstasjon tillates ikke.</i> <i>Kvartal 48 og 50 (kvartalene mot Farriselva): næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke. Det tillates ikke bolig i 1.etasje mot Farriselva.</i>
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.

<b>TRANS_5 Bergeløkka</b>
<b>Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:</b> <i>13-22 meter, 4-7 etasjer</i>
<b>Arealformål:</b> 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 tilknytningpunkter til eksisterende stinett i Bøkeskogen.

<b>TRANS_6 Nanset</b>
<b>Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:</b> <i>11 meter, 14 meter og 17,5 meter, 3-5 etasjer, med en variasjon innenfor hvert kvartal</i>
<b>Arealformål:</b> 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.

<b>TRANS_7 Hovlandbanen</b>
<b>Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:</b> <i>14,5-20,5 meter, 4-6 etasjer med en variasjon innenfor området</i>
<b>Arealformål:</b> 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.

<b>TRANS 8 Storgata 84-86 m.fl.</b>
<b>Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:</b> <i>14,5 meter, 4 etasjer</i>
<b>Arealformål:</b> Bolig
Bebyggelsen skal ha en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet på Torstrand.  Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.

<b>TRANS 9 Bakehuset</b>
<b>Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:</b> <i>14,5 meter, 4 etasjer</i>
<b>Arealformål:</b> 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 Smieistranda 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.

<b>TRANS_10 Hoff's gate</b>
<b>Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:</b> <i>14,5 meter, 4 etasjer</i>
<b>Arealformål:</b> 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 <sup>2</sup> -BRA til religionsutøvelse.

<b>TRANS_11 Furuholt (Alfr. Andersen-tomta og Lerkelundveien)</b>
<b>Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:</b> <i>12 meter, 15 meter og 18 meter, 4-6 etasjer, med en variasjon i høyder innenfor området</i>
<b>Arealformål:</b> 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.

<b>TRANS_12 Skottebrygga</b>
<b>Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer:</b> <i>14,5 meter, 4 etasjer</i>
<b>Arealformål:</b> 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-d) – 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)**

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 - H310\_3, H310\_4 og H310\_5:

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 m<sup>2</sup> BRA og hovedombygging over 1000 m<sup>2</sup> 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 a-d) – 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.

Nasjonalt laksefjord H5602.

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) H5603.

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 H560 4

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 H560 5

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

Bløtbunnsområder H560 6

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

Tareskog H560 9

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

d) Hensynssone H910 1 – 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 2025-2037 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; 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.



**Larvik  
kommune**

[larvik.kommune.no](http://larvik.kommune.no)

## § 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 - H310\_3, H310\_4 og H310\_5:

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 m<sup>2</sup> BRA og hovedombygging over 1000 m<sup>2</sup> 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 a-d) – 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.

Nasjonalt laksefjord H5602.

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) H5603.

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.

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.

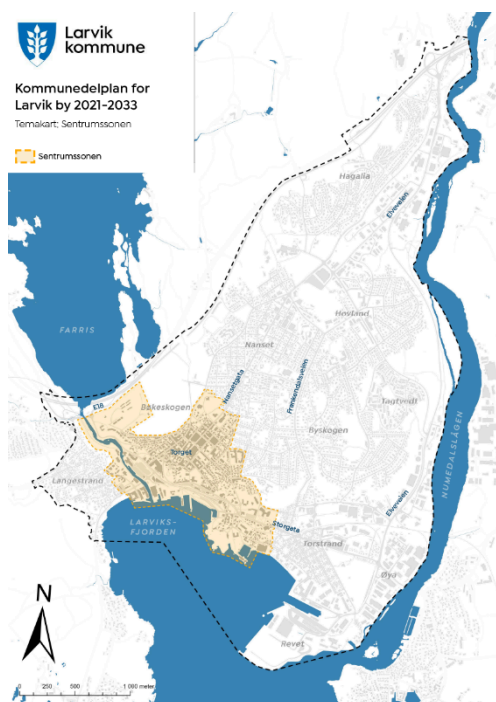
### BEV11 Vestre Halsen

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 bestemmelsesområde 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 m<sup>2</sup> 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 ivaretatt. 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-f) – 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.



# 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](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://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](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).

# Trygves gate 7B

Nabolaget Larvik sentrum - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



## Offentlig transport

🚶 Jegerborgsgate Linje 210	1 min 🚶 0.1 km
🚶 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	5 min 🚶 0.4 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	20 min 🚶

## Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 98 elever, 6 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Fagerli skole (1-7 kl.) 602 elever, 28 klasser	7 min 🚶 2.6 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	5 min 🚶 2.4 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	22 min 🚶 1.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	18 min 🚶 16.7 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Amfi Larvik	3 min 🚶
🚗 Prinsegata Parkeringshus, Larvik	4 min 🚶



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 78/100

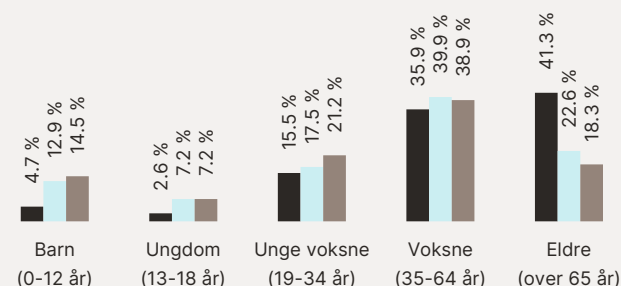


Kvalitet på skolene  
Bra 71/100



Naboskapet  
Høflige 62/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Larvik sentrum	1 172	784
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Jegersborg barnehage (1-5 år) 36 barn	2 min 🚶 0.1 km
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 ... 26 barn	8 min 🚶 0.6 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år) 27 barn	10 min 🚶 0.8 km

## Dagligvare

Meny Larvik Sentrum	2 min 🚶
Rema 1000 Olavsgate Post i butikk	3 min 🚶 0.2 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 83/100



Kollektivtilbud  
Veldig bra 82/100

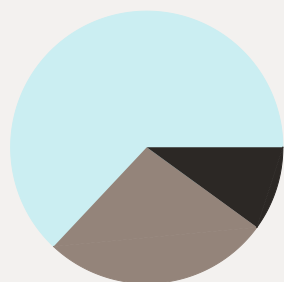


Gateparkering  
Lett 76/100

## Sport

⊕ Mesterfjellet U-skole Ballbane	8 min	⤴
Ballspill	0.7 km	
⊕ Farrishallen flerbrukshall	8 min	⤴
Aktivitetshall	0.7 km	
🚶 Spenst Larvik Sentrum	2 min	⤴
🚶 Mudo Larvik	7 min	⤴

## Boligmasse

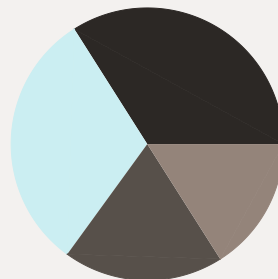


■ 10% enebolig  
■ 63% blokk  
■ 27% annet

## Varer/Tjenester

📍 AMFI Larvik	3 min	⤴
📍 Vitusapotek Svanen - Larvik	4 min	⤴

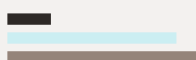
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 34% i barnehagealder  
■ 31% 6-12 år  
■ 16% 13-15 år  
■ 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

65%

■ Larvik sentrum

■ Larvik

■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	36%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%

