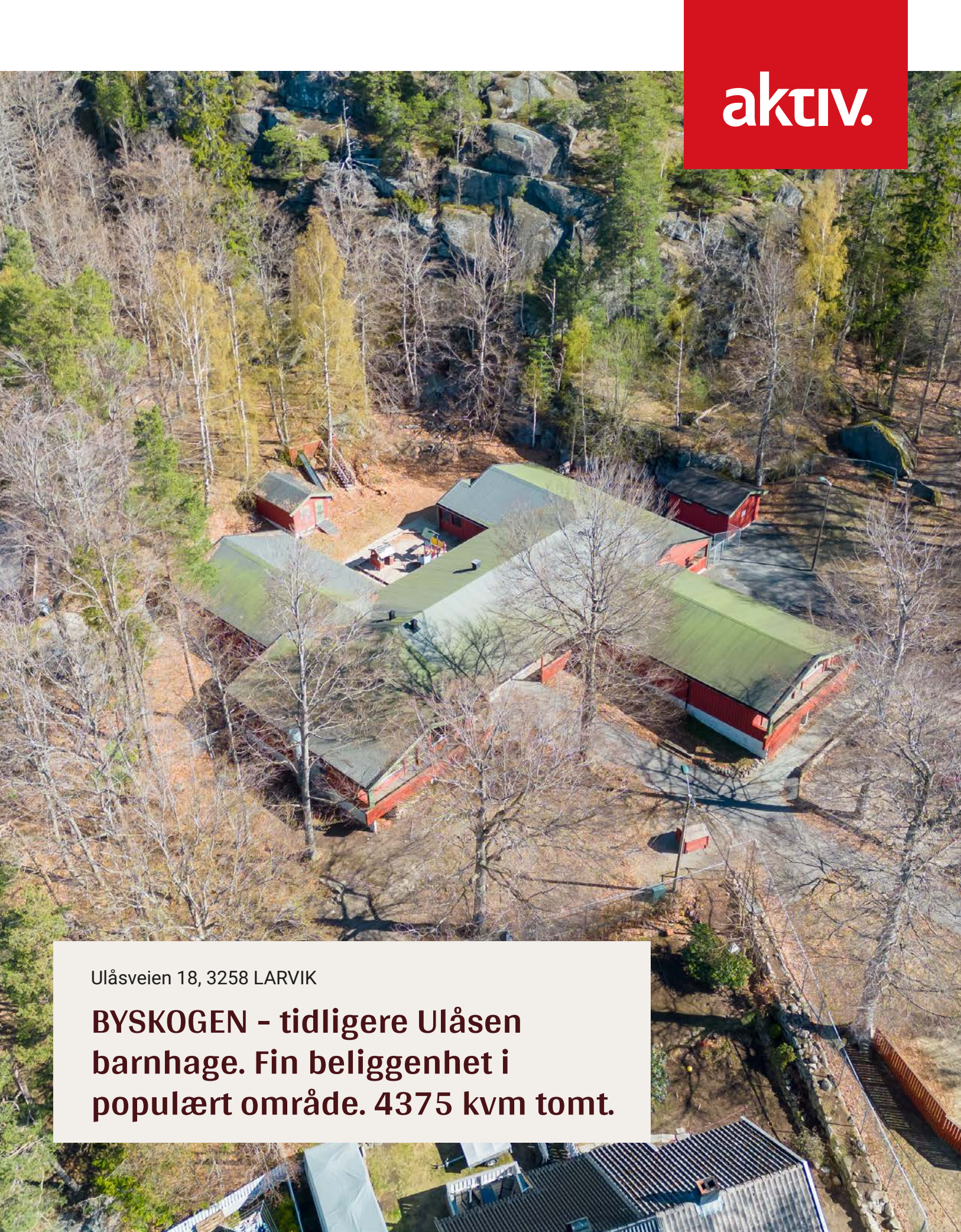




aktiv.

Ulåsveien 18, 3258 LARVIK

**BYSKOGEN - tidligere Ulåsen
barnhage. Fin beliggenhet i
populært område. 4375 kvm tomt.**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Lars Erik Nordrum

Mobil 478 92 666

E-post lars.erik.nordrum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

Prinsegata 2C, 3251 Larvik. TLF. 33 13 85 00



Eiendomsmegler

Aleksander Berg

Mobil 975 92 250

E-post aleksander.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Prinsegata 2C 3256 Larvik, TLF 33 13 85 00

BYSKOGEN - tidligere Ulåsen barnhage. Fin beliggenhet i populært område. 4375 kvm tomt.

Nå selges tidligere Ulåsen barnehage.

Tomten er 4375,8 kvm. Selveiet tomt - tomten er opparbeidet med adkomstvei, lekearealer rundt barnehagen og naturlig vegetasjon med trær mm. Tomten er inngjerdet.

Eiendommen er tidligere benyttet til barnehage en stor bygning med flere avdelinger som inneholder blant annet flere oppholdsrom, lekerom, kjøkken, bad, toaletter, garderober osv.

I kommuneplanens arealdel omtales eiendommen som fremtidig boligbebyggelse. Ved regulering sier kommunedelplanen 1-3 boenheter pr. dekar. Stien som ønskes bevart ligger på gbnr. 3020/2362 men utenfor det som er avsatt til boligformål K4. jf. ønske om bevaring av stien i bestemmelsene til KDP Larvik by 2021-2033 jf. § 3-6 Boligbebyggelse pkt. 5.

Det er ikke foretatt noen arealoppmåling av bygningsmassen eller byggt teknisk vurdering av denne da det antas at kjøper vil ønske å utvikle eiendommen.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 000 000,-
Omkostn.:	Kr 142 042,-
Total ink omk.:	Kr 5 142 042,-
Selger:	Larvik Kommune
Boligtype:	Tomt
Eierform:	Eiet
Gnr./bnr.	3020/2362

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	10
Nabolagsprofil	20
Budskjema	121

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4375.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er 4375,8 kvm. Selveiet tomt - tomten er opparbeidet med adkomstvei, lekearealer rundt barnehagen og naturlig vegetasjon med trær mm. Tomten er inngjerdet.

Beliggenhet

Fin beliggenhet i rolig og populært område i Byskogen. Det er kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, sentrum mm.

Adkomst

Adkomst til eiendommen er direkte fra Ulåsveien som er en kommunal vei.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Diverse

Det er ikke foretatt noen arealoppmåling av bygningsmassen eller byggteknisk vurdering av denne da det antas at kjøper vil ønske å utvikle eiendommen. Dersom kjøper ønsker å benytte eksisterende bygningsmasse anbefales en særlig grundig gjennomgang med egen bygningskyndig.

Energi Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 2362 i Larvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3805/3020/2362:

31.12.1975 - Dokumentnr: 7856 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:2561

01.01.2018 - Dokumentnr: 69186 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:2362

01.01.2020 - Dokumentnr: 1371297 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:2362

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Septiktank. Det betales kommunale avgifter basert på vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel med formål fremtidig boligbebyggelse områdenavn K4.

Kommuneplanens arealdel sier for denne eiendommen - 1-3 boliger pr. dekar. Stien som ønskes bevart ligger på gbnr. 3020/2362 men utenfor det som er avsatt til boligformål K4. jf. ønske om bevaring av stien i bestemmelsene til KDP Larvik by 2021-2033 jf. § 3-6 Boligbebyggelse pkt. 5.

Dette må tas hensyn til ved regulering. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i kommunedelplanens bestemmelser også med hensyn til hensynssone grønnstruktur, naturområde nåværende grønnstruktur (ett hjørne av eiendommen ca. 600 kvm.) samt at området er båndlagt for regulering grunnet trase for jernbane i tunell. Opplysningene som gis i kommunedelplanen vedr. store trær bør også leses. Alt dette vil påvirke og må tas hensyn til ved ev. regulering av eiendommen.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Det forutsettes overtagelse innen 2 måneder fra budaksept.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

125 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 000 000,00))

142 042,- (Omkostninger totalt)

5 142 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 142 042

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Oppdragsansvarlig

Lars Erik Nordrum
Daglig leder / Eiendomsmegler
lars.erik.nordrum@aktiv.no
Tlf: 478 92 666

Aleksander Berg
Eiendomsmegler
aleksander.berg@aktiv.no
Tlf: 975 92 250

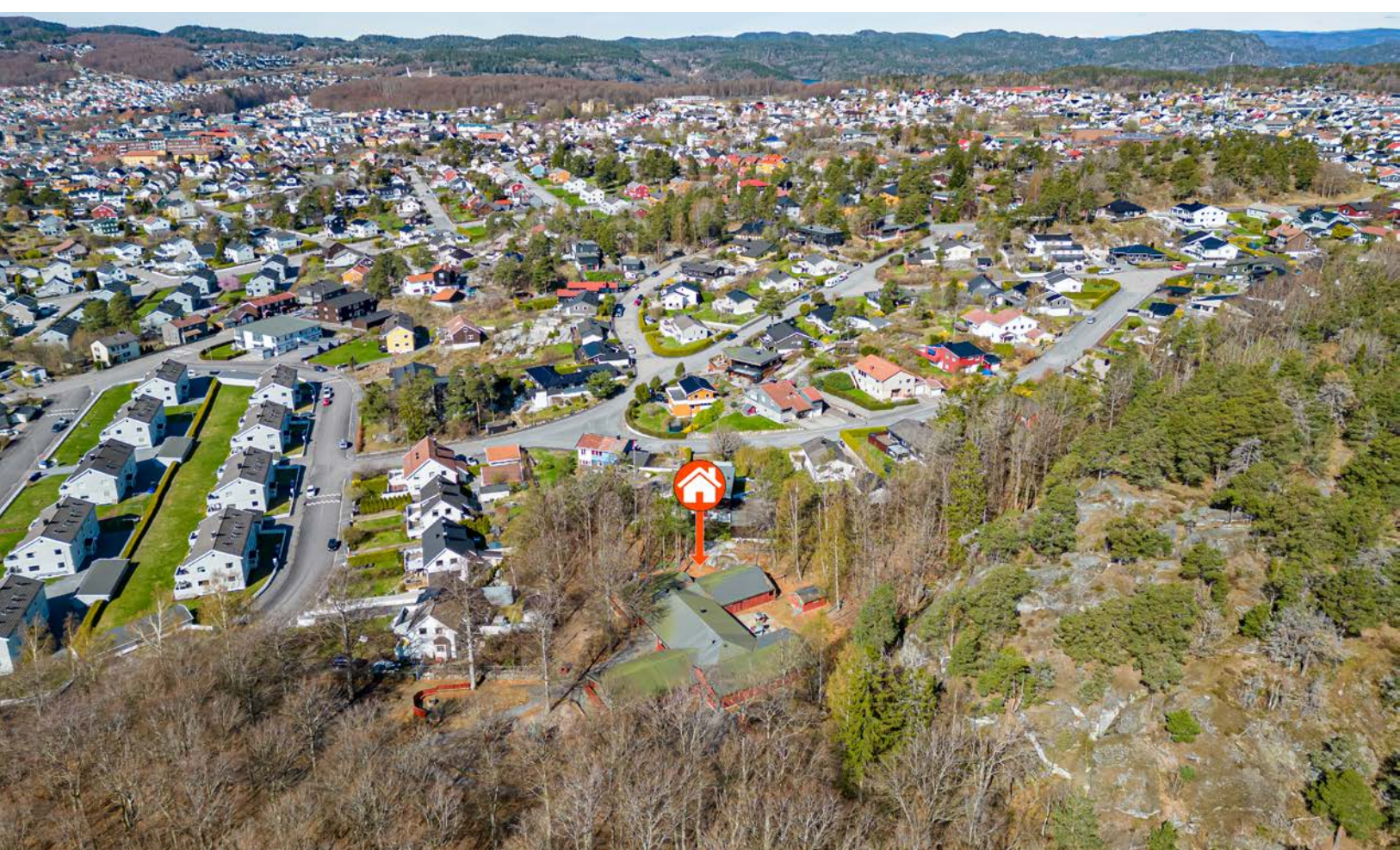
Ansvarlig megler

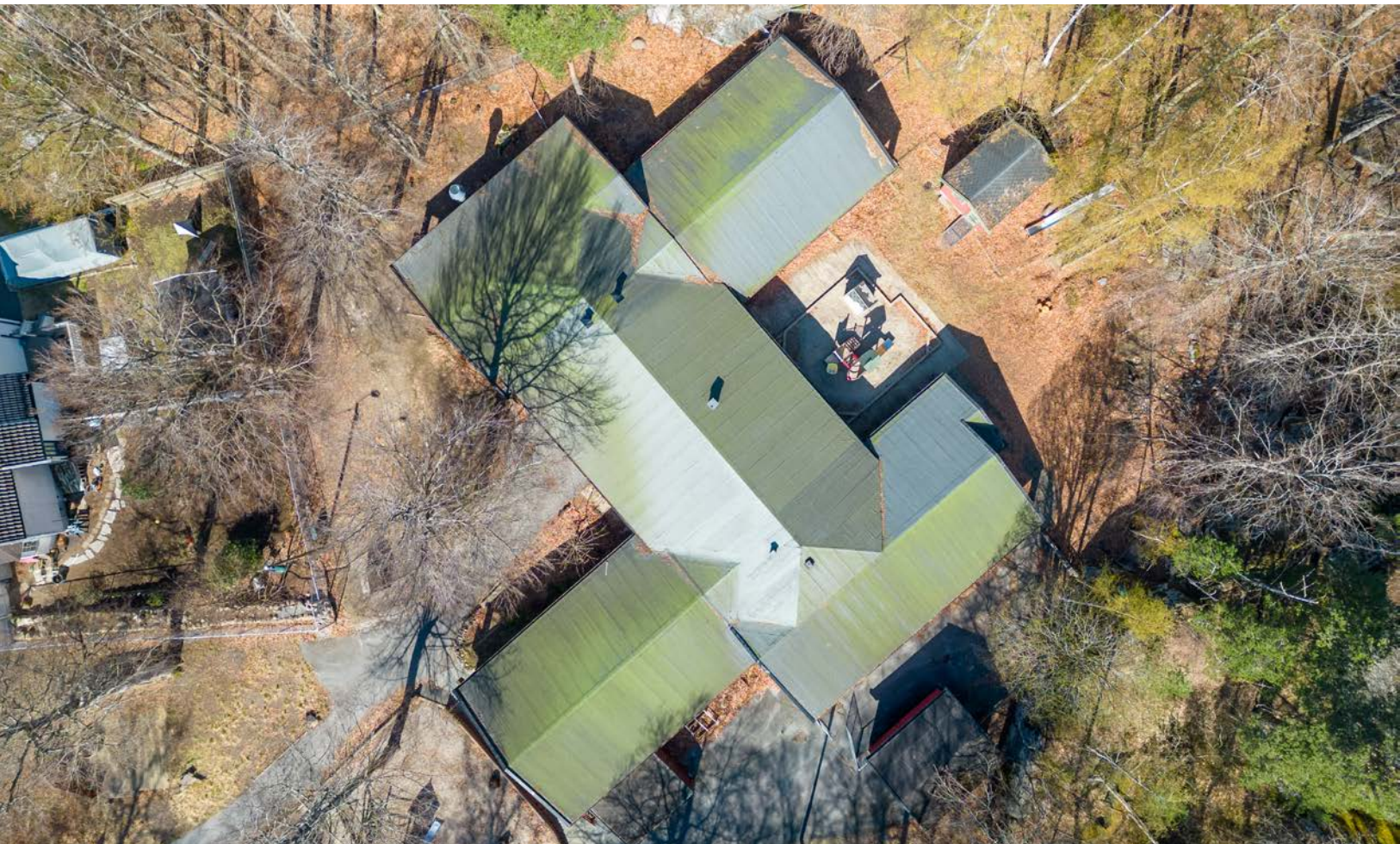
Lars Erik Nordrum
Daglig leder / Eiendomsmegler
lars.erik.nordrum@aktiv.no
Tlf: 478 92 666

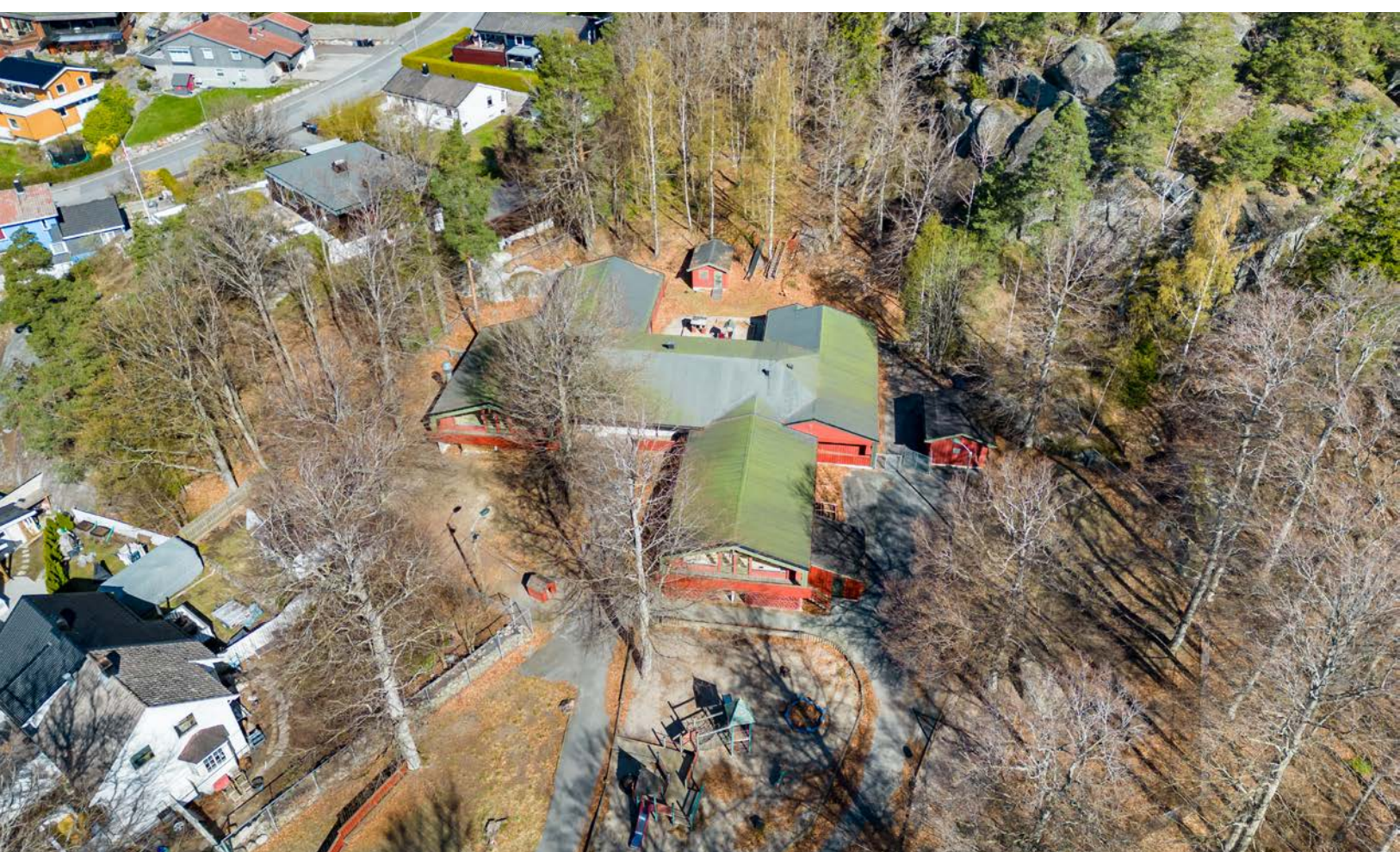
Larvikmeglern AS, Prinsegata 2C
3256 Larvik
Tlf: 331 38 500

Salgsoppgavedato

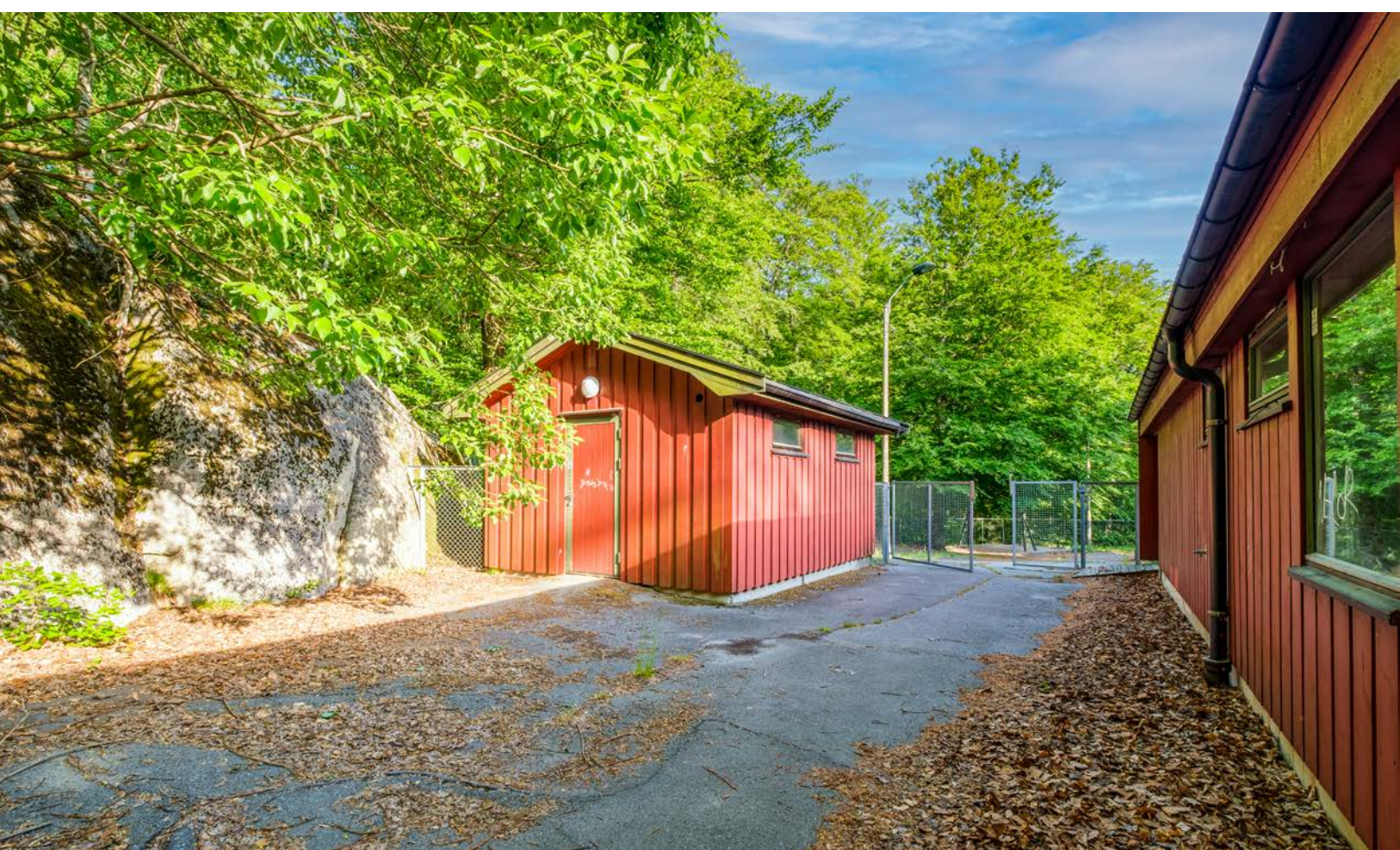
06.06.2023

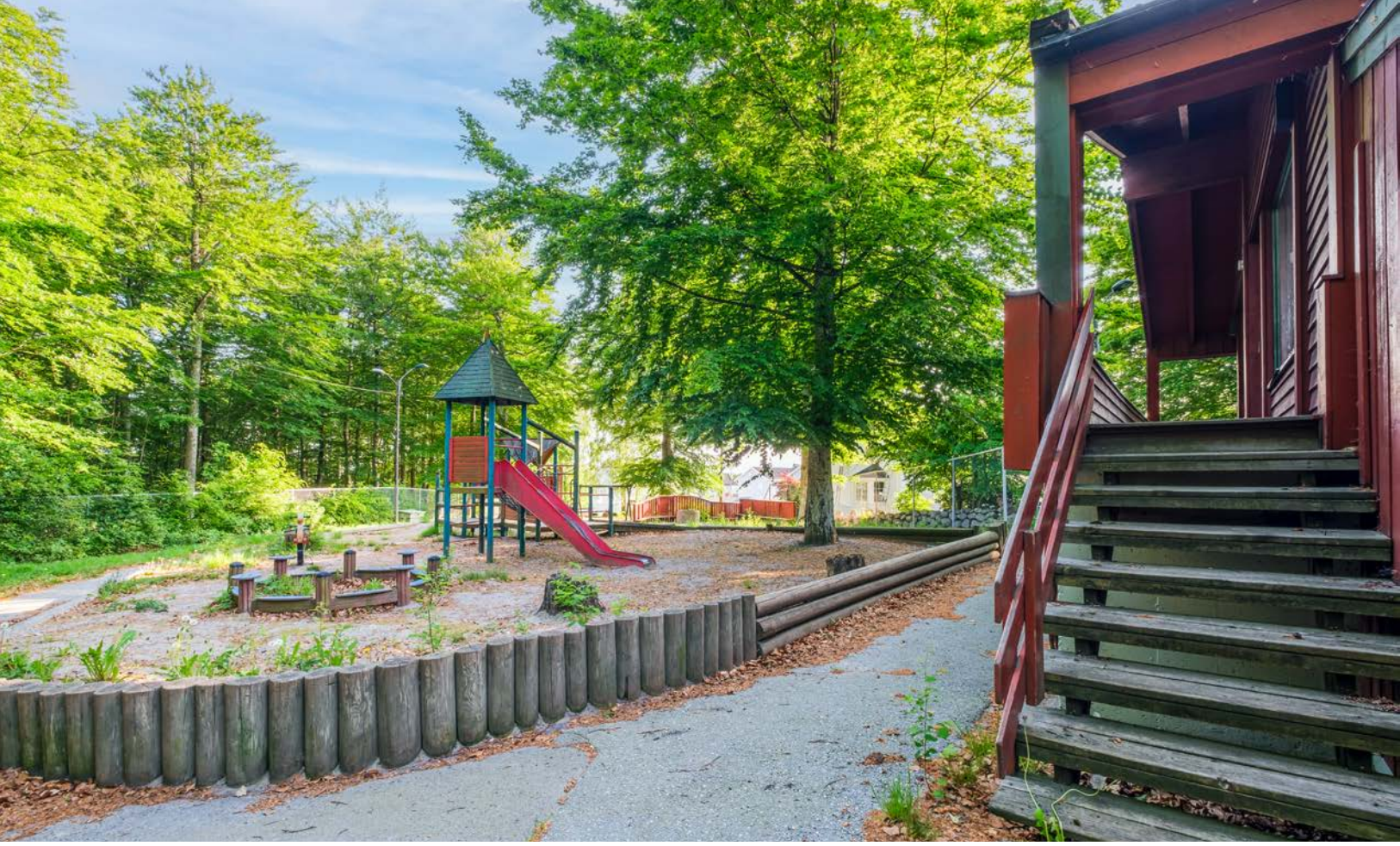






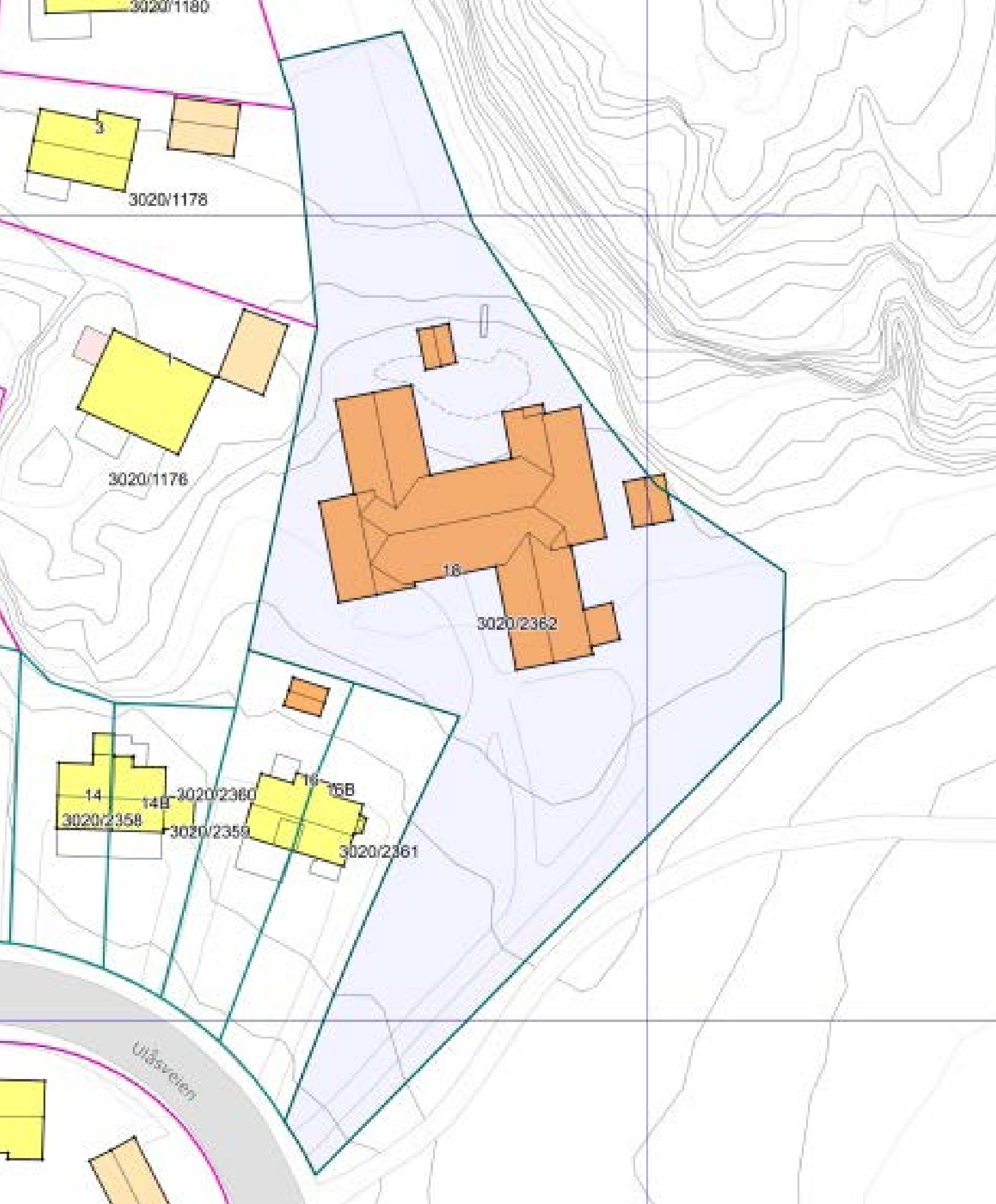












Vedlegg

Ulåsveien 18

Nabolaget Skrenten vest/Byskogen nord - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Briskeveien Linje 210	3 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11	20 min 1.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 484 elever, 33 klasser	17 min 1.4 km
Fagerli skole (1-7 kl.) 671 elever, 30 klasser	6 min 2.8 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 24 klasser	22 min 1.8 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	6 min 2.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	14 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Elveveien 21	19 min
--------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

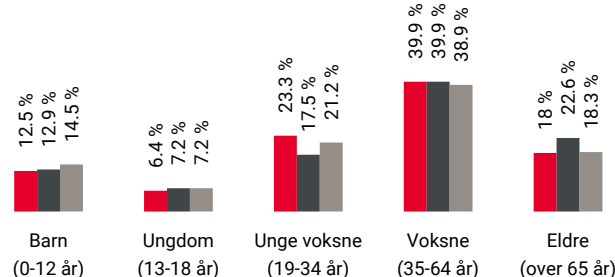
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skrenten vest/Byskogen no...	925	461
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Byskogen barnehage (0-5 år) 142 barn	3 min 0.3 km
Hakkebakkeskogen barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 0.8 km
Gapatrusten barnehage (1-5 år) 64 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Torstrand PostNord	16 min 1.3 km
Meny Larvik Sentrum	17 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 90/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



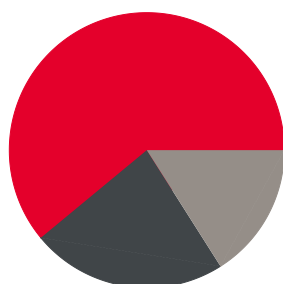
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

	Fram Stadion Fotball	9 min	0.7 km
	Thor Heyerdahl VGS, flerbrukshall Aktivitetshall	10 min	0.9 km
	Family Sports Club Torstrand	16 min	
	Spenst Larvik Sentrum	17 min	

Boligmasse

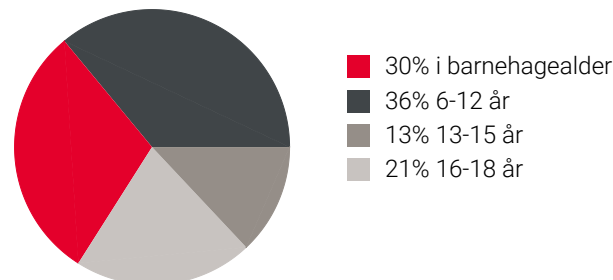


61% enebolig
23% blokk
16% annet

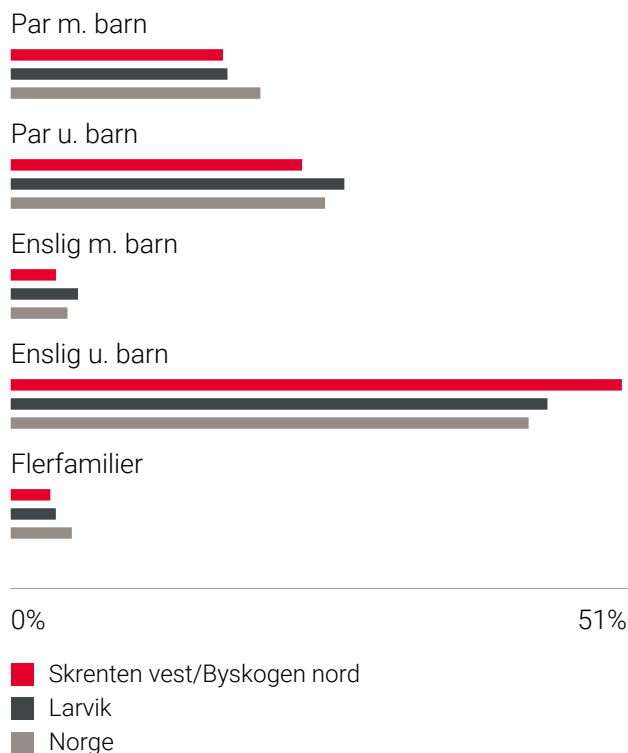
Varer/Tjenester

	AMFI Larvik	19 min
	Vitusapotek Svanen - Larvik	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

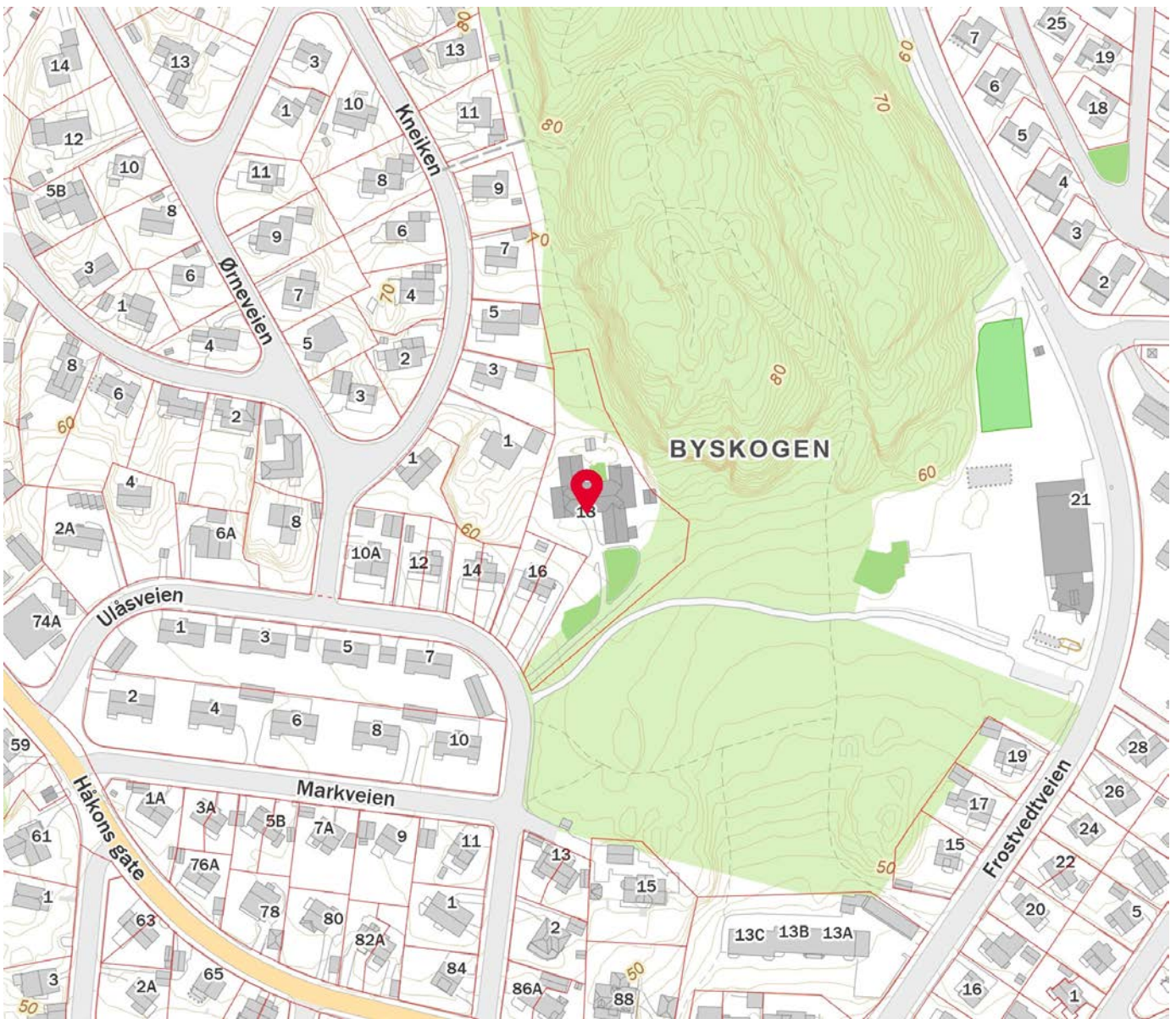
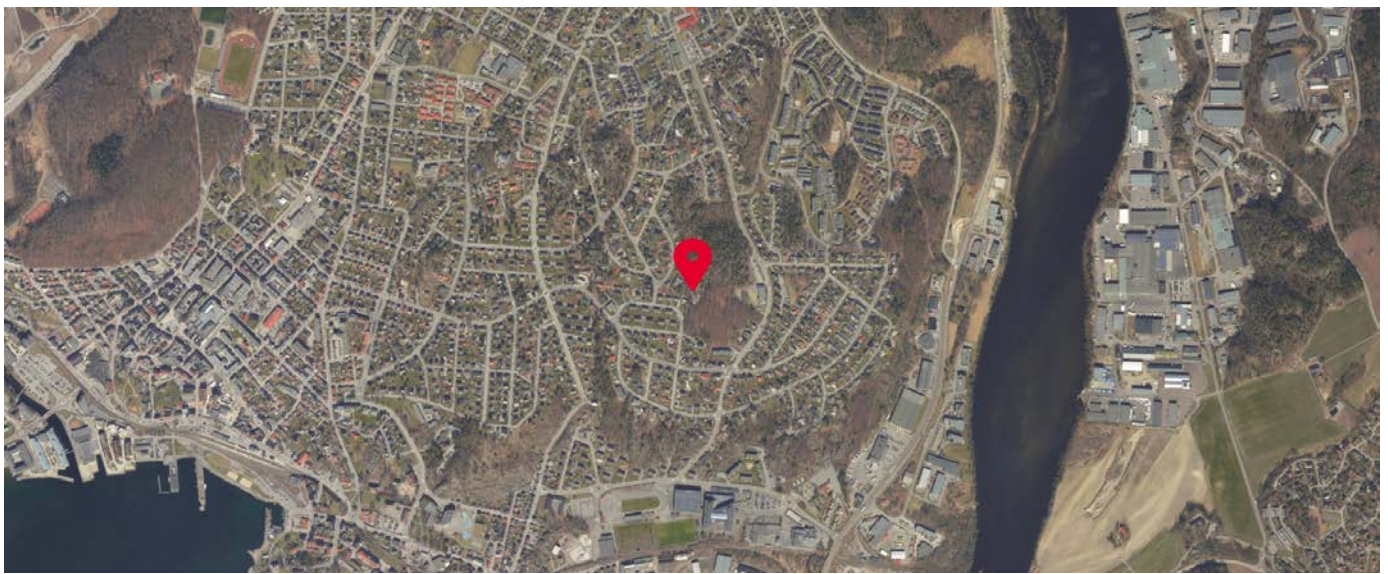


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



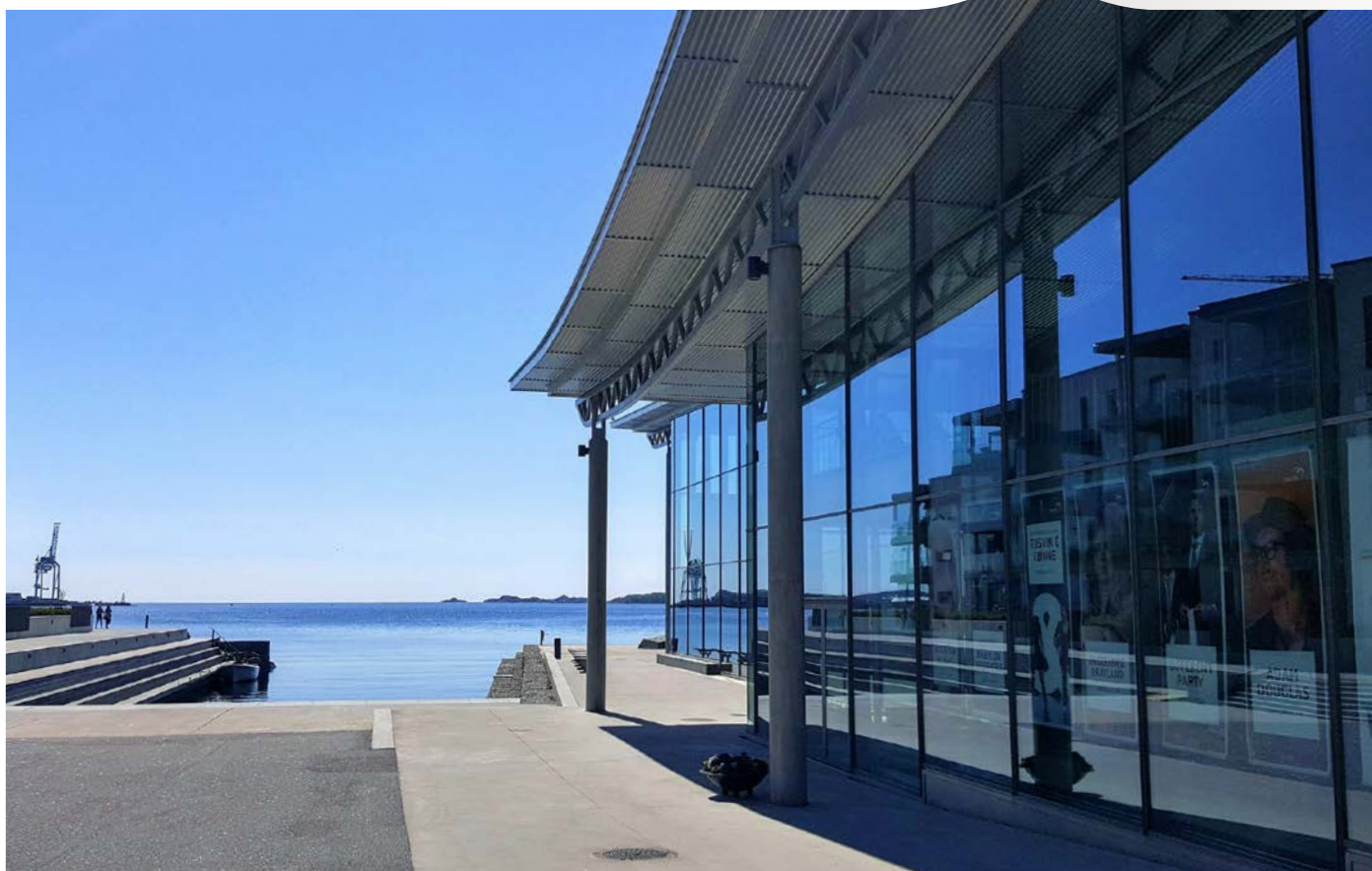
Larvik
kommune

Arealplan

Vedtatt i KST-138/21, 06.10.21, og KST-093/22, 15.06.22

Kommunedelplan for Larvik by 2021–2033

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer



Revisjonstabell

Revisjoner:	Hjemmel:	Endringer:	Dato:
1.revisjon	KST 176/21	§ 2-6, pkt.4 § 2-6 pkt.5 § 2-11 pkt.3 § 3-3 pkt. 2	15.12.2021
2.revisjon	KST 093/22	§ 2-2 Plankrav § 2-7 Parkering § 2-8 Leke- og uteoppholdsareal § 2-9 pkt. 7 Skilt og reklame § 2-11 pkt. 4 Terrengarbeider § 3-4 Bestemmelsessone HAG_1 § 3-5 Bestemmelsessone ENH_1 § 3-6 Boligbebyggelse § 3-15 Vadskjæret	15.06.2022
3.revisjon	KST 093/22	Redaksjonelle endringer – Lagt inn en forklaring til hensynssone H730_1 og hensynssone H910_1	26.09.2022

UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLAN FOR LARVIK BY 2021-2033

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.

Bestemmelsene i §§ 3 til 7 er knyttet til arealformål, og skal bare gjelde innenfor sitt formål.



Innhold

§ 1 PLANENS HENSIKT	3
§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER.....	4
§ 2-1 Plankartet	4
§ 2-2 Plankrav og unntak fra plankrav (pbl §§ 11-9 og §11-10 pkt. 1, jf. § 11-7 nr. 1).....	4
§ 2-3 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og andre kommune(del)planer	5
§ 2-4 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og eldre reguleringsplaner.....	6
§ 2-5 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, pkt. 2).....	8
§ 2-6 Vei, vann, avløp, renovasjon, energi og tekniske anlegg (pbl § 11-9, pkt. 3)	8
§ 2-7 Parkering (pbl § 11-9, pkt. 5).....	10
§ 2-8 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5).....	11
§ 2-9 Skilt og reklame (pbl § 11-9, pkt. 5):	13
§ 2-10 Byggeforbud (pbl § 1-8)	14
§ 2-11 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap (pbl § 11-9, pkt. 6).....	15
§ 2-12 Krav til bevaring av bygninger og kulturmiljø (pbl § 11-9, pkt. 7).....	17
§ 2-13 Miljøoppfølging og overvåking (pbl § 11-9, pkt. 8)	18
§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG	20
§ 3-1 Bestemmelsessone sentrum (Sentrumssonen) (pbl § 11-9).....	20
§ 3-2 Bestemmelsessone bevaring (pbl § 11-9).....	22
§ 3-3 Bestemmelsessone transformasjon (pbl § 11-9).....	25
§ 3-4 Bestemmelsessone Eplehagebyen (HAG_1).....	32
§ 3-5 Bestemmelsessone Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1).....	32
§ 3-6 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2).....	32
§ 3-7 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr.1 og pbl § 11-10 nr.1 og 2)	34
§ 3-8 Kjøpesenter (pbl § 11-10 nr. 2).....	34
§ 3-9 Forretning og andre områder for handel (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)	35
§ 3-10 Offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-10 nr. 2 og 4, jf. pbl § 11-7 nr.1pbl § 11-7 nr. 1)	35
§ 3-11 Næringsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 6, § 11-10 nr.1 og 2, jf. pbl § 11-7 nr.1).....	35
§ 3-12 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 2).....	35
§ 3-13 Uteoppholdsareal (pbl § 11-10 nr. 2 og 3).....	36
§ 3-14 Grav- og urnelund (pbl § 11-10 nr. 2)	36
§ 3-15 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2)	36
§ 4 SAMFERDSELSANLEGG.....	39
§ 5 GRØNNSTRUKTUR.....	39

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL.....	40
§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE	40
§ 7-1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-11 nr. 3 og 4, jf. 11-7 nr. 6).....	40
§ 7-2 Friluftsområde i sjø og Drikkevann (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)	41
§ 7-3 Småbåthavner (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)	41
§ 8 HENSYNSSONER	42
§ 8-1 Sikringssoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6.....	42
§ 8-2 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6.....	43
§ 8-3 Infrastruktursone. Pbl § 11-8 b, jf. § 12-6.....	43
§ 8-4 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c, jf. § 12-6.....	44
§ 8-5 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6.....	44

§ 1 PLANENS HENSIKT

Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 har som hensikt og langsiktig mål å ivareta en helhetlig overordna arealplanlegging. Ved å følge opp vedtatt arealstrategi i Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032, samt nasjonale, regionale, og kommunale planer og føringer, skal planen bidra til å styrke innbyggernes helse, miljø og trivsel i et langsiktig bærekraftig perspektiv.

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 ny jernbanestasjon i Larvik sentrum.
- et bærekraftig og konkurransedyktig næringsliv. Det skal videreutvikles en næringsakse fra Larvik havn til Ringdalskrysset.

Planen skal ta vare på det uerstattelige ved å:

- sikre tilgjengelighet for allmennheten langs sjø og vassdrag, og til viktige friluftsområder
- sikre arealer til friluftsliv og rekreasjon
- sikre rent drikkevann
- sikre og opprettholde biologisk mangfold
- sikre dyrka- og dyrkbar jord
- sikre kulturarven med historisk forankring i vikingtid, grevskapstid, industrisamfunn og sjøfart
- sikre nasjonale, regionale og lokalt viktige kulturmiljøer
- sikre unike karaktertrekk og identitetsskapende landskap og steder. Det er et spesielt fokus på å bevare landskapsrommene: Den grønne dalen langs Numedalslågen, Farrisvannet, kystlandskapet og Vestfoldraet med attraksjoner som Farriskilden, Bøkeskogen og Mølen

Planen skal motvirke det utenkelige ved å:

- bidra til lavere klimautslipp gjennom å gjøre det lett å leve miljøvennlig
- tilrettelegge for korte avstander mellom hverdagsaktiviteter (Nærbyprinsippet)
- tilrettelegge for utbygging av gang- og sykkelveinettet
- tilrettelegge for bruk av kollektivtrafikk
- planlegge for å minimere skade av klimaendringer og andre uønskede hendelser
- ikke legge nye utbyggingsområder eller videreutvikle eksisterende i fareområder/sikringssoner
- sikre at ny utbygging langs sjø og vassdrag må gjøres i tråd med krav om høydeanbefalinger gitt av NVE, for å minimere risiko for havnivåstigning, flom og stormflo
- redusere skadeomfang ved ekstrem nedbør ved å tilrettelegge for god og grønn overvannshåndtering

§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 2-1 Plankartet

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

Følgende temakart er utarbeidet for kommunedelplanen:

- Bestemmelsessone sentrumssonen
- Bestemmelsessone bevaring
- Bestemmelsessone transformasjon
- Antikvariske bygg
- Lekeplasser
- Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesveier og veinummer
- Besøksintensiv virksomhet på gateplan
- Boligsoner - Enhetlig bebyggelsesstruktur og Eplehagebyen

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

1) I tillegg til plankravet i pbl 12-1 3. ledd vil kommunen kreve reguleringsplan i uregulerte områder innenfor formålet bebyggelse og anlegg før det kan gis tillatelse til følgende tiltak:

- oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg.
- bruksendring av eksisterende bebyggelse når tiltaket/endringen utgjør mer enn 500 m²-BRA.
- opprettelse av ubebygd grunneiendom.

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

- Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og bruksendring av bygninger på eiendommer avsatt til næringsformål, når tiltaket/endringen utgjør inntil 1000 m²-BRA.
- Oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygninger på eiendommer avsatt til sentrumsformål, kombinert bebyggelse og anleggsformål og offentlig eller privat tjenesteyting, når tiltaket/endringen utgjør inntil 500 m²-BRA.
- Oppføring av frittliggende garasje og uthus/anneks, tilbygging, påbygging, underbygging av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse eller plassering av konstruksjon eller anlegg på tomt avsatt til boligbebyggelse.
- Gjenoppføring av bygninger etter rivning, brann eller annen skade. Ved gjenoppføring av boligbygg gjelder bare unntaket så lenge antall boenheter er det samme som før rivning.

3) 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 trafiksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt. Listen er ikke uttømmende.

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

- 4) Innenfor Eplehagebyen (HAG_1) og Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1) er følgende tiltak unntatt fra plankravene i § 2-2 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, trafiksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt (listen er ikke uttømmende):
- Oppføring av én enebolig på, og oppretting av én, ubebygget tomt avsatt til boligbebyggelse, så lenge tomten er større enn 600 m². Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m² etter fradeling. Unntaket for oppføring av én enebolig gjelder også for tomter som er mindre enn 600 m² dersom søknad om oppretting av tomten ble mottatt før 15.09.2021.
 - På eiendommer som er bebygget med ett frittliggende småhus, tillates oppføring av ytterligere én frittliggende enebolig uten plankrav, forutsatt at:
 - o eiendommen er minst 1200 m² stor, og
 - o det dokumenteres med utomhusplan at opprettelse av bebygd eiendom på minst 600 m² kan skje etter utbygging uten dispensasjon, jf. pbl § 19-2. Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m² etter fradeling.
- 5) I noen eldre reguleringsplaner stilles det krav om utarbeiding av bebyggelsesplan før det kan gis tillatelse til tiltak. Der bebyggelsesplan ikke allerede er vedtatt skal kravet bare gjelde dersom tiltaket ville vært omfattet av plankravet etter denne bestemmelsens pkt. 1) og 2).

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 m²-BRA som kan benyttes som en selvstendig boenhet med alle nødvendige romfunksjoner. Sekundærleiligheten skal være underordnet hovedenheten i størrelse. Bygningen kan ha inntil tre målbare plan med en maksimal gesimshøyde på 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Det kan bygges 50 m²x2 som hybel/leilighet.
- c) I tillegg til plankravene i denne bestemmelsen kan det ikke gis tillatelse til utvidelse av eksisterende småbåthavner eller til etablering av nye småbåthavner før området inngår i en reguleringsplan. Dette plankravet følger av bestemmelsenes § 7-3.

§ 2-3 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og andre kommune(del)planer

Ved motstrid skal Kommunedelplan for Inter City og Kommunedelplan for Sykkeltrafikk i Larvik og Stavern gå foran Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033). Ved motstrid skal Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) gå foran Kommuneplanens arealdel (2021-2033).

§ 2-4 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og eldre reguleringsplaner

- 1) Hovedregel ved motstrid mellom planer:
Ved motstrid skal Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) gjelde foran eldre reguleringsplaner. 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 § 2-4 pkt. 3 skal gjelde foran Kommunedelplan for Larvik by ved motstrid.
- 3)

Planident	Plannavn
63.10	Yttersø gård og friområde
200.01	Hovland Kvartalet Alt. IV. Kun område B spesialområde bevaring skal ha forrang.
1994.05.01	Nordbyen med trafikkregulering. Der er kun allé spesialområde bevaring som skal ha forrang.
1995.07.01	Tollerodden/Skottebrygga med unntak av arealet som er regulert til friområde (F2) og arealet som omfattes av transformasjonsområde #3b Skotta.
1998.09.01	Johan Sverdrupsgt. – Berggt. – Nedre Bøkeligt. – Treschowsgt.
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
201014	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
201218	E18 Bommestad – Sky. Endring Larvikstunellen under Månejordet, unntatt for deler av gbnr. 3012/5 og 23
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 – Sikringstiltak mot Kvikkleireskred
201404	Kverken 1
201407	Øvre Verksgård, gbnr. 3020/2817
201417	E18 Bommestad Sky Endring ved Farriseidet og Martineåsen, unntatt for deler av gbnr. 3012/5, 12, 17 og 5009/1.
201408	Langesgate, gbnr. 3020/1497
201501	G/s-vei Yttersø - Kråkelund
201503	E18 Bommestad – Sky: omregulering gang- og sykkelvei
201517	Reidar Teigens vei 10-12
201617	Vestre Fagerli
201709	Elveveien 8 og 10
201802	Storgata 49
201816	Øvre Nanset, gbnr. 2011/3 og 2011/687
201820	Yttersøveien 21

201901	Storgata 47
202007	Farris Bad/Fritzøe Brygge- flomsikringsmolo

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

Retningslinje a-b)- Ikke juridisk bindende:

- a) Med «eldre reguleringsplaner» menes regulerings- og bebyggelsesplaner som ble vedtatt før Kommunedelplan for Larvik by.
- b) Med «motstrid» menes konflikten som oppstår når forskjellige bestemmelser/rettsregler skaper uforenlige følger.

For å kunne vurdere om det foreligger motstrid, eller om planene skal utfylle hverandre, må planene tolkes. Eksempelvis vil det ikke automatisk være motstrid dersom reguleringsplanen tillater bygninger med inntil 1 ½ etasje, mens kommunedelplan for Larvik by tillater bygninger med mønehøyde inntil 9 meter.

§ 2-5 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.

§ 2-6 Vei, vann, avløp, renovasjon, energi og tekniske anlegg (pbl § 11-9, pkt. 3)

- 1) Kommunale og private veier skal reguleres og bygges i tråd med siste vedtatte veinormal for Larvik kommune.
- 2) Vann- og avløpsanlegg skal reguleres og bygges i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm for Larvik kommune. Dersom det er avvik mellom VA-normen og TEK, skal TEK legges til grunn.

All bebyggelse 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 tilknyttes større fellesløsninger.

I områder hvor det er bygget ut felles ledningsnett for avløp og/eller renseanlegg, er private enkeltanlegg og renseløsninger ulovlige etter 10 år. 10 år skal regnes fra vedtak av kommunedelplan for Larvik by eller fra fellesanlegg er etablert og ferdigstilt.

- 3) All bebyggelse skal ha etablert trygg og sikker drikkevannsforsyning som tilfredsstiller drikkevannsforskriftens krav til vannkvalitet før bebyggelse tillates oppført. Nye boligfelt skal tilknyttes en felles drikkevannsforsyning for hele feltet.
- 4) 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 til enhver tid vedtatte VA-norm.

I bebygde områder skal overvann håndteres på egen eiendom slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden.

Andel tette flater skal gjøres så små som praktisk mulig.

Påslipp av overvann til kommunale anlegg er ikke tillatt. Overvannet skal håndteres på egen tomt.

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 fordrøyningsiltak på egen eller felles eiendom.

- 5) Nødvendige arealer for renovasjon skal avsettes i nye reguleringsplaner. For boliger 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 undergrunnsoppsamling velges.

For felles renovasjonsløsning skal avstand fra boenhet eller arbeidsplass til felles avfallssystem være maksimalt 100 m.

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

Anlegget skal være universelt utformet.

- 6) Ved regulering skal all ny bebyggelse 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.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:

Det bør legges fram et klima/miljøregnskap før riving tillates og nytt bygges.

§ 2-7 Parkering (pbl § 11-9, pkt. 5)

Følgende parkeringskrav gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker.

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

- Institusjoner, hoteller, forsamlingslokaler, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal ha tilstrekkelig med oppstillingsplass for biler og tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold. Fastsettelse av p-krav skal avklares i reguleringsplan eller byggesøknad.
- Ved etablering av boliger i bevaringsverdig bebyggelse (ref. temakart Antikvariske bygg) er det ikke krav til etablering av parkeringsplasser.

- I reguleringsplaner som omfatter holdeplass for ekspressbuss og trafikknutepunkt skal det avsettes arealer til innfartsparkering.
- Parkeringsplass for bil på terreng skal inngå med 18 m² pr. parkeringsplass ved beregning av bebygd areal (BYA).
- Parkeringsplass for sykkel skal settes av med 0,5 m x 2 m. 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.

§ 2-8 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5)

1) Samlet minstekrav til leke- og uteoppholdsarealer:

Innenfor sentrumssonen:

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse) innenfor sentrumssonen:

- Det skal avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 25 % av BRA bolig. For bygninger med antikvarisk verdi iht. temakart for antikvariske bygg skal leke- og uteoppholdsareal tilsvare minimum 15 % av BRA bolig.
- Minimum 33 % av leke- og uteoppholdsarealet skal være felles og ligge på terreng/lokk. Fellesarealet skal opparbeides og være egnet for lek og opphold for alle aldersgrupper. Krav til felles leke- og uteoppholdsareal gjelder ikke for bygninger med antikvarisk verdi iht. temakart for antikvariske bygg.

Utenfor sentrumssonen

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse) utenfor sentrumssonen:

- Det skal avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 50 % av BRA bolig. Kommunen kan dog ikke kreve mer enn 100 m² uteoppholdsareal per boenhet.
- For utbygging med over 5 boenheter skal fellesareal/lekeareal utgjøre minimum 50 % av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal.
- Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

2) Arealkravene i bokstav d) over skal opparbeides som lekeareal. Kravet til lekeareal kommer dermed ikke i tillegg til de samlede minstekravene til leke- og uteoppholdsarealer.

- f) For utbygging med over 5 boenheter skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass.
- g) For utbygging med samlet krav til fellesareal/lek på over 750 kvm skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass og kvartalslekeplass.
- h) For utbygging med samlet krav til fellesareal/lek på over 1500 kvm skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass, kvartalslekeplass og nærmiljøpark.

3) Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsareal:

- i) Følgende areal kan ikke medregnes i arealkravet til leke- og uteoppholdsarealet:
 - areal smalere enn 6 meter.
 - kjøre- og manøvreringsarealer
 - takterrasse
 - arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A)
 - areal brattere enn 1:3 med mindre det gis en hensiktsmessig opparbeiding for lek og opphold
- j) Minimum 50 % av leke- og uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være soleksponert ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00.
- k) Lekeplasser skal ha trafiksikker adkomst og ikke være skilt fra boligene med sterkt trafikkert vei. Lekeplasser skal være trygge mot trafikk, ras, stråling, støv, luftforurensning eller annen fare og ha egnet gjerde/innhegning mot risikoområder/trafikkareal.
- l) Lekeareal må være egnet for formålet og mest mulig sammenhengende med uteoppholdsareal for øvrig.
- m) Lekeplassene skal utstyres med fastmonterte benker eller andre sitteplasser.
- n) Leke- og uteoppholdsarealer skal planlegges for bruk til alle årstider.
- o) På lekeplassene skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt eller lignende) for trille/rulle/syklemuligheter.
- p) Trafokiosker og andre tekniske installasjoner (renovasjon) skal ikke legges nær eller inne på lekeplasser.
- q) Leke- og uteoppholdsareal skal løses på terreng/lokk. Innenfor sentrumssonen kan inntil 6 m² pr boenhet likevel løses som areal på balkong/veranda. Utenfor sentrumssonen kan inntil 10 m² pr boenhet løses som areal på balkong/veranda.

Retningslinje a-h) - ikke juridisk bindende:

- a) BRA bolig skal i denne sammenhengen forstås som «bruksareal bolig». Dette omfatter kun den delen av bruksarealet som er direkte knyttet til den enkelte boenhet. Parkeringsareal inngår ikke, heller ikke ulike typer fellesareal som heis, felles inngangsparti, felles gangareal, altanganger mv.
- b) Beskrivelsene av de ulike lekeplasstypene bør legges til grunn ved utforming av lekeplasser.

	Beskrivelse av lekeplassestype:
Nærlekeplass (0-6 år)	Ligger nærmere enn ca. 100 meter fra inngangsdør Har sikt fra boligene Inneholder minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet (for eksempel huske, vippe, klatre- og sandaktivitet) Har minst ett apparat som er funksjonsåpent.
Kvartalslekeplass (5-13 år)	Ligger nærmere enn ca. 300 meter fra bolig Inneholder minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet tilpasset flere aldersgrupper (for eksempel balanse, klatring, ball-lek, i tillegg til fri lek) Bør inneholde areal egnet for ballspill dersom det ikke finnes tilsvarende innenfor en avstand på 500 m fra kvartalslekeplassen
Nærmiljøpark (10 år og oppover)	Ligger nærmere enn ca. 500 meter fra bolig Utstyres slik at de fremmer fysisk aktivitet og samhandling for større barn og ungdom, mulighet for ulike typer spill på f.eks. gressplen eller grusplass for spill, ball og skilek.

- c) Felles leke- og uteoppholdsareal bør være tilgjengelig for allmennheten.
- d) De gunstigst beliggende og mest solfylte arealene på bakkeplan/lokk bør avsettes til felles leke- og uteoppholdsareal.
- e) Det bør skilles og skjermes fysisk mellom felles-, halvprivate- og private utearealer.
- f) Felles uteoppholdsareal bør gis variert opparbeiding og beplantes. Muligheten til å etablere trær og busker på deler av arealet skal vurderes. Lekeplassen bør være skjermet for dominerende vindretninger. Ved utforming av lekeplasser bør det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, så som topografi og store trær. Lekearealet bør søkes samlet fremfor å deles opp i flere mindre enheter. Lekeplasser bør ha en avstand til boliger på minst 5 meter. I eneboligområder skal fortrinnsvis utearealet som inngår i kravet være på terreng.
- g) Dersom kravene til lekeareal ikke fullt ut kan oppfylles på egen eiendom, kan kravet løses ved å bidra til etablering og/eller oppgradering av offentlige byrom, parker, skolegårder og/eller lekeplasser. Det forutsettes at det utarbeides en utbyggingsavtale, og at avstandskravene i tabellen over samt kvalitetskravene i §2-8 2) innfris.
- h) I en dispensasjonsvurdering skal kommunens vektlegge tilgang til offentlig lekeplass eller tilsvarende område av tilfredsstillende kvalitet innen tilfredsstillende avstand fra boligene. Kommunen kan ved behov stille som vilkår at utbygger skal bidra til opprusting av eksisterende lekeplass/park/byrom.

§ 2-9 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) Innenfor sentrumssonen skal fasadeskilt bestå av frittstående bokstaver/symboler. Dersom det av grafisk hensyn må brukes bakgrunn, skal denne være nøytral mulig.
- 4) Fasadeskilt og uthengsskilt skal plasseres mellom 1 etg. og 2 etg./gesims.
- 5) Skilt/reklame skal ikke plasseres i frisisiktsoner og på ledelinjer.
- 6) En virksomhet kan ha ett fasadeskilt og ett uthengsskilt pr. fasade.
- 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 flaggstenger i et begrenset omfang på stenger eller stolper som er særskilt satt opp til dette formålet, dersom det er i tråd med arrangementsveilederen.
- d) Minsteavstand for innretninger som henger ut over fortau skal være min. 2,5 meter fra bakkeplanet og min 1 meter fra kantstein.
- e) Skilt og reklame skal fjernes når virksomheten opphører/flytter.
- f) Reklame på markiser tillates ikke (logo/firmanavn tillates)
- g) Det er Statens vegvesen og fylkeskommunen som skal godkjenne skilt som retter seg mot henholdsvis riksvei og fylkesvei.

§ 2-10 Byggeforbud (pbl § 1-8)

- 1) I områder der byggegrense mot sjø eller vassdrag er vist på arealplankartet, gjelder forbud mot tiltak fra vannkant/elvebredd til byggegrensen, jf. pbl § 1-8 2. ledd.

- 2) Der byggegrense ikke er fastsatt på arealplankartet gjelder det forbud mot tiltak fra vannkant/elvebredd til 100-metergrensa for følgende vassdrag:

- Numedalslågen
- Farrisvannet

Der byggegrense ikke er vist på arealplankartet langs andre 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.

- 3) 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.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:

Der det ønskes plassert en driftsenhet på en landbrukseiendom innenfor 100-metersbeltet langs sjøen skal det vurderes om det finnes alternative lokaliseringer utenfor 100-metersbeltet.

§ 2-11 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap (pbl § 11-9, pkt. 6)

1) Landskap:

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

Tiltak som bryter med historiske elementer og funksjon tillates ikke.

Byens 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) Bevaring av stier/tråkk:

Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/barnetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser) sikres.

3) Bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon:

Hule eiketrær slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, skal bevares.

4) 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.

Sprenging/oppfylling/utgraving for å plassere bygninger som er tilpasset tomtens topografi, er tillatt.

- 5) I områder hvor det er påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier, skal disse sikres.

6) Buffersone:

I reguleringsplaner skal det innenfor områder avsatt til utbyggingsformål, avsettes et område på minimum 15 meter som skal fungere som buffersone mellom byggegrense og skog og minimum 10 meter mellom byggegrense og dyrka/dyrkbar mark. Kravet til bredden på buffersonen kan reduseres dersom annen form for hensiktsmessig buffer er til stede (eksempelvis høydeforskjell, beplantning, hekk, gjerder osv.).

Retningslinje a-b) - Ikke juridisk bindende:

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

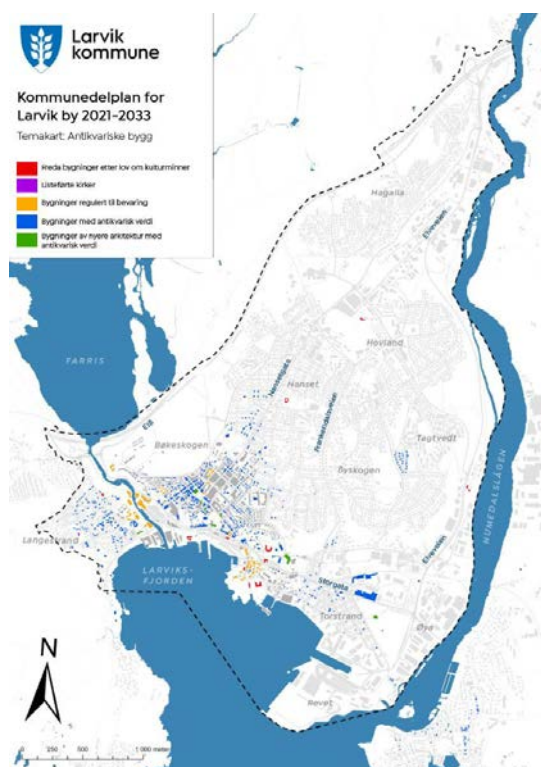
Bevaring av trær innebærer at det avsettes tilstrekkelig plass på eiendommen på, over og i bakken til at treets rotsystem og krone kan utvikle seg fritt. Inngrep, bygge- og anleggsvirksomhet innenfor en omkrets som tilsvarer kronens største utstrekning skal ikke forekomme.

Retningslinjen gjelder ikke for svartelistede trær, disse bør felles. Retningslinjen om bevaring av store trær gjelder for alle arealformål, unntatt i LNF-områder og naturvernområder i grønnstrukturområder. Vern av store trær i naturvernområdene skjer gjennom de enkelte verneforskriftene.

Ved en byggesøknad eller søknad om dispensasjon må det foretas en vurdering av om treet/trærne kan felles eller utsettes for inngrep i krone eller rotsone.

- b) 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. Bestemmelsen er ikke til hinder for en naturlig utbygging av tomter i kupert terreng eller terrenginngrep for å oppnå f.eks. gode parkeringsløsninger og uteareal.

§ 2-12 Krav til bevaring av bygninger og kulturmiljø (pbl § 11-9, pkt. 7)



Temakart Antikvariske bygg

Bygg med antikvarisk verdi er avmerket på temakart Antikvariske bygg.

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer, verneverdige bygninger og fredete bygninger og anlegg skal ivaretas i plan- og byggesaker. Nyere tids kulturminner som veier, steingjerder, hustuffer, alleer, rydningsrøyser, merkesteiner, krigsminner med mer skal bevares.

Bygg med antikvarisk verdi skal bevares. Bevaringsverdige objekter og anlegg på eiendommer med bygg med antikvarisk skal bevares. Eiendommer bebygd med bygg med antikvarisk verdi, tillatelse ikke delt og kan ikke fortettes.

Eksisterende bygningselementer på bygg med antikvarisk verdi tillates ikke fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Ved utbedring og vedlikehold av bygg og anlegg med antikvarisk verdi skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m., i størst mulig grad bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres. Tilbakeføring kan tillates dersom det gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag og dersom eksisterende elementer med bevaringsverdi ikke fjernes eller ødelegges.

Ved brann eller annen større skade på bygg med antikvarisk verdi, tillates det oppført nye bygninger med lik, plassering, fotavtrykk, volum og utforming som tidligere bebyggelse.

Tilbygg eller andre tiltak på eller ved antikvarisk bygg kan tillates dersom det kan dokumenteres at det bevaringsverdige anleggets verneverdi ikke forringes. Nytt tiltak skal underordne seg den eksisterende bygningen eller anlegget med hensyn til plassering, volum og utforming. Takform, materialbruk, farge, vindusplassering og -form samt terrenginngrep skal harmonisere med den eksisterende bygningen.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:

Tilbakeføring kan tillates dersom det gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag og dersom eksisterende elementer med høy bevaringsverdi ikke fjernes eller ødelegges.

§ 2-13 Miljøoppfølging og overvåking (pbl § 11-9, pkt. 8)

- 1) Ved planlegging og byggesaksbehandling skal siste tilgjengelige kunnskap om naturfarer som ekstrem nedbør, skred, flom, stormflo, havnivåstigning, bølgepåvirkning osv. benyttes.
- 2) Ved utarbeiding av reguleringsplaner og i byggesaker i sjø- og elvenære områder skal ny bebyggelse plasseres slik at den er sikret mot flom. Det skal tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang. 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. Valg av lavere kotehøyde skal begrunnes av fagkyndig og dokumenteres.

3) Kvikkleire:

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

Tiltakshaver har kontinuerlig ansvaret for oppfølging og gjennomføring av geotekniske tiltak, slik at sikkerheten til enhver tid er ivaretatt.

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

Utrednings- og kvalitetskravene skal også gjelde i enkeltsaker i uregulerte områder.

- 5) Det er ikke tillatt å oppføre antenne og mobilmaster nærmere lekeplasser, idrettsanlegg, skoler og barnehager eller i boligbebyggelse og andre byggeområder med varig opphold enn 70 meter. Antenner og trafokiosker skal ikke plasseres i grønnstrukturområder, ved eller på fredede eller bevaringsverdige bygninger og områder.

Før oppføring av ny eller utvidelse av eksisterende mast skal det utarbeides en samlet plan for utbygging av antennemaster og tilhørende tekniske anlegg. Planen skal vise omfang og plassering av planlagte anlegg, sett i forhold til eksisterende anlegg. Alle nye plasseringer av anlegg skal visualiseres med illustrasjoner av nær- og fjernvirkning og dekningsgraden dokumenteres. Dette gjelder også utskifting av eksisterende master.

- 6) I alle plansaker 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.

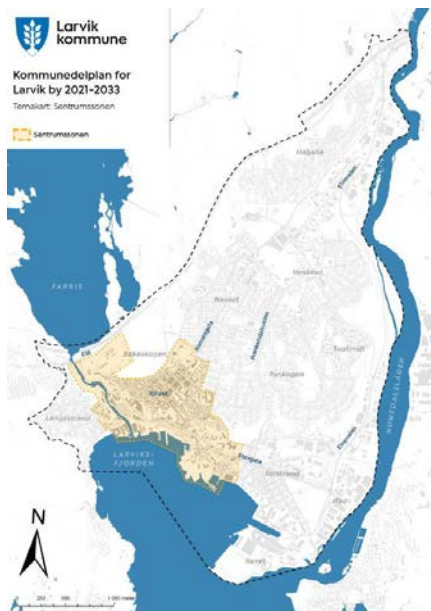
I reguleringsplanen skal det innarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

Retningslinje a-f)- Ikke juridisk bindende:

- a) Antennemaster bør stilles til rådighet for andre antenneformål så langt dette er mulig. Utskiftning av eksisterende master bør være hovedregel framfor 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 framtidige reguleringer skal det søkes å fjerne virksomhet som kan være til fare eller sjenanse for omkringliggende boligområder.
- e) 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.
- f) Matjordplan skal utformes i tråd med Veileder til matjordplan, sist revidert nov. 2019, som er utarbeidet av Vestfold og Telemark fylkeskommune som en oppfølging av retningslinje 2.1.2 i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3-1 Bestemmelsessone sentrum (Sentrumssonen) (pbl § 11-9)



Temakart Sentrumssonen

- 1) Innenfor bestemmelsessone sentrum (sentrumssonen) gjelder egne krav til parkering og uteoppholdsareal, se §§ 2-7 og 2-8.
- 2) Nye bygg, gater og byrom skal utformes med høy kvalitet. 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. 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.
- 3) Det tillates ikke garasjeanlegg i 1.etasje mot offentlig fortau, gate eller byrom og uteoppholdsarealer.
- 4) For forretninger, service- og/eller serveringssteder kan gatesalg og uteservering tillates inntil 2 meter ut fra fasaden dersom krav om fortau/gangsbredde på minimum 2 meter, areal for kollektivholdeplass, varelevering og utrykning er ivarettatt. Andre løsninger kan vurderes i hvert enkelt tilfelle.

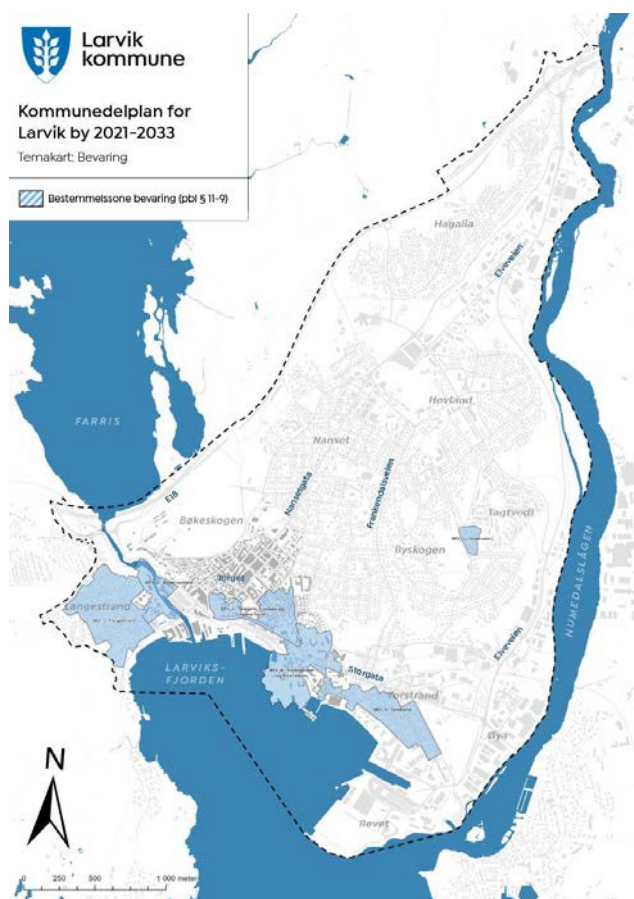
Frittstående gatesalg og serveringsarealer skal plasseres med hensyn til tilgjengelighet for fotgjengere og syklist, kollektivholdeplasser, varelevering og utrykning.

- 5) I Bøkelia skal Nedre Bøkeligate, som er traséen til gamle Sørlandske hovedvei, med brostein, høye murer og smijernsgelendre bevarer. Dette gjelder også Treschowsgate. Nedenfor Nedre Bøkeligate skal eventuelle nye bygninger utformes i mur, og ovenfor Nedre Bøkeligate skal eventuelle nye bygninger utformes i tre.

Retningslinje a-d) – Ikke juridisk bindende:

- a) Utviklinga av Larvik sentrum skal bidra til å nå kommunens bærekraftsmål, og til å gjøre det enklere for flere å leve miljøvennlig i hverdagen. Handels- og servicetilbud, kontor og offentlige arbeidsplasser skal som hovedregel lokaliseres i sentrumssonen, og det skal tilrettelegges for etablering av flere besøksintensive virksomheter. Det er et mål å utvikle flere boliger i sentrumssonen, slik at flere har gangavstand til butikk- og tjenestetilbud, arbeidsplasser og sosiale møteplasser fra egen bolig. Sentrumssonen avgrenser «10-minuttersbyen», som tar utgangspunkt i at det er maksimalt ti minutters gangavstand til sentrumskjernen rundt Torget. For sentrumssonen gjelder det egne krav til parkering og uteoppholdsarealer.
- b) Sentrumsstrategien, datert 21.01.21, skal være retningsgivende og legges til grunn for utviklinga av sentrumssonen.
- c) Formingsveileder for Larvik sentrum, datert 02.09.2011, skal være retningsgivende for utforming i sentrumssonen.
- d) De antikvariske verdiene i Bøkelia bør vurderes sikret gjennom en egen reguleringsplan.

§ 3-2 Bestemmelssessone bevaring (pbl § 11-9)



Temakart Bevaring

1) Fellesbestemmelser for bestemmelssessonene for bevaring:

Bygg med antikvarisk verdi er avmerket på temakartet *Antikvariske bygg*.

Bygg med antikvarisk verdi utgjør sammen med hager med vegetasjon, trapper, murer, gjerder, porter på eiendommene, og gateløp, et helhetlig kulturmiljø som skal bevares.

Bygg med antikvarisk verdi skal bevares. Bevaringsverdige objekter og anlegg på eiendommer med bygg med antikvarisk skal bevares. Eiendommer bebygd med bygg med antikvarisk verdi, tillates ikke delt og kan ikke fortettes.

På bygg med antikvarisk verdi tillates ikke eksisterende bygningselementer fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Ved utbedring og vedlikehold av bygg og anlegg med antikvarisk verdi skal opprinnelige/eldre materialer og bygningssdeler som vinduer, dører, fasadematerialer, takteking m.m. i størst mulig grad bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Tilbakeføring kan tillates dersom det gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag og dersom eksisterende elementer med bevaringsverdi ikke fjernes eller ødelegges.

Ved brann eller annen større skade på bygg med antikvarisk verdi, tillates det oppført nye bygninger med lik plassering, fotavtrykk, volum og utforming som tidligere bebyggelse.

Tilbygg eller andre tiltak på bygg med antikvarisk verdi kan tillates dersom det kan dokumenteres at det bevaringsverdige anleggets verneverdi ikke forringes. Nytt tiltak skal underordne seg den eksisterende bygningen eller anlegget med hensyn til plassering, volum og utforming. Takform, materialbruk, farge, vindusplassering og -form samt terrenginngrep skal harmonisere med den eksisterende bygningen.

- 2) Tilbygg/påbygg eller nye tiltak på bygg/eiendommer uten antikvarisk verdi innenfor sonene skal utformes og plasseres slik at det ikke forringer kulturmiljøets verneverdi, og skal tilpasses kulturmiljøets gjennomgående bygningsvolum, takform, materialbruk, vindusplassering og -form samt plassering av byggelinje mot gateløp.

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

- 3) Utfyllende krav for de enkelte bevaringsområdene merket BEV _ 1-6 på plankartet:

BEV _1- Langestrand

Kulturmiljøet på Langestrand har historie tilbake til 1600-tallet og minner om industrisamfunnet og arbeidernes historie. Gateløp og plasser inngår som en del av det helhetlige kulturmiljøet og skal bevares. Gatebelegg som er særpreget for området skal bevares.

BEV _2- Hammerdalen

Kulturmiljøet Hammerdalen viser industrihistorie. Eksisterende bygninger, veier/stier, terreng, murer, rester av anlegg på land og i elva, tekniske installasjoner og sammenhengen mellom disse elementene utgjør et helhetlig kulturmiljø som dokumenterer områdets industrielle historie og skal bevares.

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

BEV _3- Storgata, Steinane og Bøkkerfjellet

Området har historie tilbake til grevskapet og kjøpstaden på 1600-tallet.

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

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

BEV_4 - Herregården og Tollerodden

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

BEV_5- Torstrand

Eksisterende bygninger, gateløp og hage utgjør et helhetlig kulturmiljø som skal bevares.

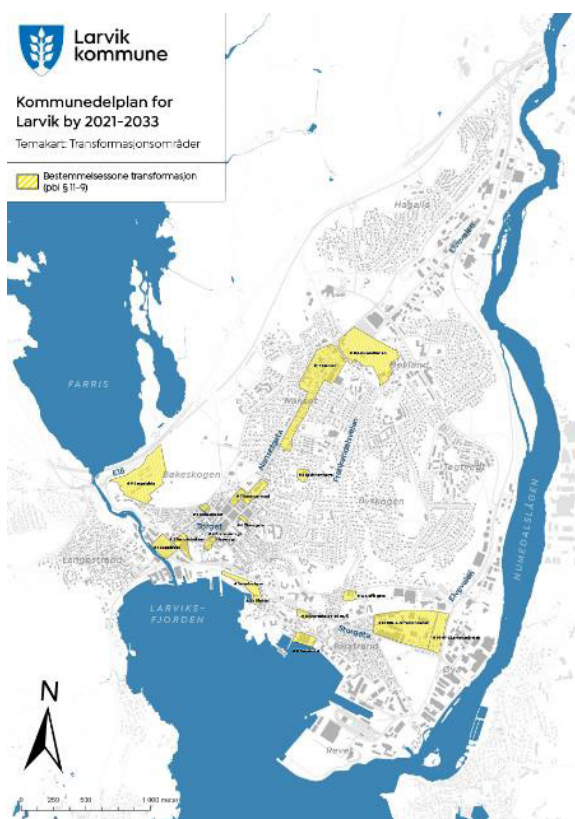
BEV_6 – Svaleveien

Det helhetlige kulturmiljøet med trehus, gateløp og hager er eksempel på et boligområde planlagt under ett fra 1970-tallet. Arkitektur og bebyggelsesstruktur har høy kvalitet og er tidstypisk, og skal bevares. Bygningene har enkle former og knappe detaljer som er sårbare for inngrep og ombygging. Det helhetlige preget må tas hensyn til ved vedlikehold og oppgradering.

Retningslinje a-b) – Ikke juridisk bindende:

- a) Bestemmelsessoner for bevaring omfatter sammenhengende, helhetlige kulturmiljøer med nasjonal og/eller regional verneverdi som skal bevares, og hvor det kun tillates et minimum av endringer.. Tiltak innenfor sonene skal vurderes strengt, og tiltak som bidrar til å svekke områdenes særpreget skal avslås. Nye tiltak innenfor disse sonene skal på en harmonisk måte opprettholde områdenes bygnings- og byplanmessige karakter.
- b) Innenfor område BEV_4 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.

§ 3-3 Bestemmelssessone transformasjon (pbl § 11-9)



Temakart Transformasjonsområder

1) Fellesbestemmelse for bestemmelssessone for transformasjon

Innenfor sonene kan det fortettes.

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.

Byggetiltak skal utformes og plasseres med hensyn til tiliggende bebyggelse og omgivelser, og skal videreføre eksisterende kvartalsstruktur og gateløp. Det skal foretas en individuell konkret vurdering av landskap, terreng, siktlinjer, bebyggelsesstruktur, volum, takform, materialbruk og fasadeuttrykk i forhold til hva som kan tillates ved utforming av nye tiltak.

Bebyggelsen skal søkes utformet som bymessig kvartalsbebyggelse. 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 bygningsvolumer skal utformes slik at bygningene for minimum hver 40. meter oppleves som oppbrutt i fasade og gesims, gjennom variasjon i antall etasjer, detaljering i fasaden, material- og fargebruk.

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

Bøkeskogen skal være byens paraply, som skal sees fra Indre havn. Siktlinjer fra Bøkeskogen mot fjorden skal bevares. Siktlinjer mot sjøen skal opprettholdes.

Byggeskikk og estetikk skal være viktige momenter i tillatelser. Den bestående arkitekturen følges ved utbygging.

Det skal ikke bygges med flatt tak på et område hvor majoriteten av hus har saltak, for at områdets identitet skal bevares.

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 skal mønehøyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Områder og navn	Formål	Maksimal tillatt mønehøyde	Utfyllende krav til bebyggelse, byrom og prosess
# 1 Saggården (Saggården-kvartal 47, 48, 49, 50)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	Kvartal 47(nærmest Mølla): Kvartal 47(nærmest Mølla): 22 meter Kvartal 49: 19 meter Kvartal 48 og 50 16 meter	Området kan realiseres uten ny reguleringsplan, og med økt utnyttelse som angitt. Krav til lek- og uteoppholdsareal for boliger skal vurderes ut ifra 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.

# 2 Farris-fabrikken (Farrisfabrikken-Kvartal 36)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	13 meter, 16 meter og 19 meter med en variasjon i høyde innen kvartalet. Mønehøyder skal måles fra gjennomsnittlig terrenghøyde på delen av gatestrekingen det nye bygget ligger inntil.	For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla. 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. 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.
# 3a Indre havn	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	12 meter	Endelig utforming og linjeføring for vei gjennom området og fordeling av funksjoner avklares gjennom reguleringsplan. Plasseringen av ny bebyggelse skal ivareta siktlinjene mot fjorden fra Bøkkerbakken, Romberggata, Schultzes gate og Prinsegata. Bebyggelsen lengst øst i området skal ha ha maksimal mønehøyde på kote + 15, og en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet ved Skottebrygga og Tollerodden. flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke. Nye plankryssinger kan ikke etableres i samme vertikalnivå som jernbanesporene
# 3b – Skotte-brygga	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	Maksimal mønehøyde kote +15.	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

			mønehøyde. Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.
# 4 Brannvaktsgt./ Feyers gt.	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	14 meter. Ventilasjonsanlegg er tillatt i tillegg.	Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende verneverdig bebyggelse.
# 5 Bøkestredet (Kvartal 16)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	14 meter. Ventilasjonsanlegg er tillatt i tillegg.	For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla. Det kan være aktuelt at reguleringsplanen vil omfatte flere eiendommer. Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan.
# 6 Olavs gate (Kvartal 15)	Bolig	14 meter. Ventilasjonsanlegg er tillatt i tillegg.	For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla. Bebyggelsen skal orienteres langs Olavs gate. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at det gamle eiketreet som vokser på naboeiendommen, gbnr 3020/989, ivaretas.
# 7 Sentrum nord (kvartal 3, 4, 7 og 64)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	14 meter. Ventilasjonsanlegg er tillatt i tillegg.	For å sikre en helhetlig 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 kvartal 64 og 4 skal den laveste bebyggelsen i hovedsak legges langs Haraldsgate. Innenfor kvartal 64 skal det sikres en gang- og sykkelforbindelse mellom Nansetgata og Haraldsgate, som en forlengelse av Eriks gate. Bygg med antikvarisk verdi som skal bevares innenfor området er avmerket på temakart for antikvariske bygg. Handlingsrommet for eventuelle

			endringer på disse må avklares i reguleringsplan.
# 8 Sachnowitz vei	Bolig	9 meter	For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla. Bebyggelsen skal utformes og plasseres med hensyn til nærområdets småhuskarakter.
# 9 Bergeløkka	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15 og bolig	13-22 meter, dvs. at bebyggelsen skal ha en variasjon i høyder fra 4-7 etasjer innenfor området.	Det skal utarbeides planprogram med prinsipplan for området. Det kan igangsettes detaljregulering av delområder parallelt med arbeidet med overordna prinsipplan, såfremt dette er i tråd med hovedgrepet for prinsipplanen. Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom prinsipplanen. 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 tilknytningspunkter til eksisterende stinett i Bøkeskogen.
# 10 Storgata 84-86 mfl.	Bolig	12 meter	For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla. Bebyggelsen skal ha en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet på Torstrand. Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.
# 11 Bakehuset	Bolig	12 meter	For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla. Reguleringsplanen skal omfatte tilbakeføring av strand langs sjøfronten, slik at Karistranda og Smiestranda kobles sammen, samt strandpromenade langs sjøfronten.

			Bebyggelsen skal ha en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet på Torstrand. Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.
# 12 Hoffs gate (Gamle handelsskolen)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	12 meter	For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla.
# 13 BN7-L - Alfred Andersen	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	12 meter, 15 meter og 18 meter med en variasjon i høyder innenfor området.	Området kan ikke detaljreguleres før planprogram med prinsipplan som også inkluderer N7-L Lerkelundveien foreligger. Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom prinsipplan. 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
# 14 N7-L Lerkelundveien	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15		Området kan ikke detaljreguleres før planprogram for ny overordna plan som også inkluderer BN7-L Alfred Andersen foreligger.
# 15 Nanset	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15 og bolig	9 meter, 12 meter og 15 meter med en variasjon i høyde innen hvert kvartal.	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.
# 16 Hovland-banen	Bolig	12 meter, 15 meter og 18 meter, med en variasjon i høyde innenfor området.	For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides et overordna plangrep som avklarer utviklingsprinsipper for hele området samla, f.eks. planprogram med prinsipplan, før området kan reguleres. Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom overordna plangrep. Ved utarbeiding av overordna plangrep kan det fremmes til vurdering mindre, lokale tilbud til servering og tjenesteyting. Det tillates ikke slike etableringer utover det som kan betjene boliger innenfor transformasjonsområdet. 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.

Retningslinje a-c) – Ikke juridisk bindende:

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

§ 3-4 Bestemmelsessone Eplehagebyen (HAG_1)

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.

§ 3-5 Bestemmelsessone Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1)

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

§ 3-6 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.

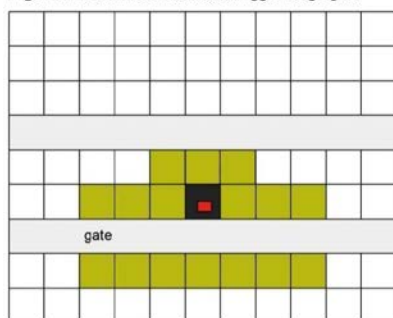
3) Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

Der ny bebyggelse plasseres mot vei, og eksisterende bebyggelse i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden videreføres, så lenge det ikke er i strid med avstandskravene i   4. Dersom ny bebyggelse ikke er plassert mot vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer samt hensyn til bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon v re førende for plasseringen av den nye bebyggelsen.

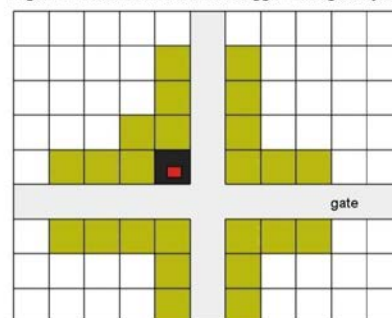
4) Utforming av bebyggelse

I nærområder med ensartet bebyggelse skal utformingen av ny bebyggelse ta utgangspunkt i nærområdets dominerende takform, bygningsvolum (høyde, lengde, bredde), materialbruk og detaljering i fasader.

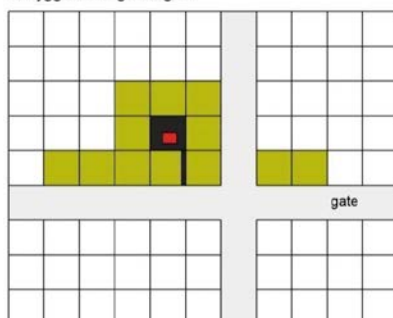
Figur A: Nærområde der tiltaket ligger langs gate



Figur B: Nærområde der tiltaket ligger i vei-/gatekryss



Figur C: Nærområde der tiltaket ligger bak bebyggelse langs vei/gate



Tegnforklaring:

- Eiendom med byggetiltak
- Eiendom som inngår i nærområdet

5) Krav til antall boenheter ved regulering i spesifikke områder:

Navn/område:	Antall boenheter:
B17 Frostvedt, gbnr. 2004/1 og 2004/123	2-4 boenheter pr. daa.
B19 Hagalia vestre del, gbnr. 2009/339	2-4 boenheter pr. daa.
B36 Nordbylia, gbnr. 2005/10 og 2008/127	4 boenheter pr. daa.
B37 Nordbylia, gbnr. 2008/127	1 boenheter pr. daa.
B38 Nordbylia, gbnr. 2008/127	1-2 boenheter pr. daa.
K4 Ulåsveien 18, gbnr. 3020/2362	1-3 boenheter pr. daa. Bystien over område K4 skal opprettholdes.
B8 Jerpeveien, gbnr. 2011/46	1 boenhet

6) Beregning av antall boenheter ved regulering:

Tettheten skal beregnes ut fra brutto regulert tomteareal.

Retningslinje a-d) – Ikke juridisk bindende:

- a) Minste tomtestørrelse for frittliggende småhusbebyggelse er 600 m². Kravet gjelder for både avgivertomt og ny tomt. Tomten skal ha en hensiktsmessig form tilpasset terrenget (f.eks bekkeløp eller høydedrag), eksisterende og ny bebyggelse. Tomter som får en uhensiktsmessig form, kun for å oppnå tilstrekkelig tomtestørrelse til ønsket bebyggelse, tillates ikke.
- b) Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figurene A, B og C over. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.
- c) 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.
- d) For at bebyggelsen skal defineres som ensartet må minst $\frac{3}{4}$ av bebyggelsen innenfor det definerte nærområdet ha ensartet utforming.

§ 3-7 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 utvalg 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 slik at bygningen for minimum hver 40. meter oppleves som oppbrutt i fasade og gesims gjennom variasjon i antall etasjer, detaljering i fasaden, material- og fargebruk. 1. 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.

§ 3-8 Kjøpesenter (pbl § 11-10 nr. 2)

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

§ 3-9 Forretning og andre områder for handel (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)

For følgende områder avsatt til forretning er det kun tillatt med etablering av plasskrevende varegrupper.

Faret:

I planperioden 2021-2033 kan 40.000 m²-BRA av eksisterende/ny bygningsmasse disponeres til plasskrevende varer. Før området kan bygges ut må det utarbeides en områdeplan for hele området. Utnyttelsesgraden skal være høyest mulig.

Torsvang (N2-L og N6-L):

Skal inkluderes i områdeplan for Faret, og inkluderes i de nye arealene på maksimalt 40.000 m²-BRA til plasskrevende varegrupper.

Det må foreligge en trafikkanalyse før det kan tas stilling til om næringsområdet skal få adkomst fra Fv. 3002 eller fra Faret.

Øya:

I planperioden 2021-2033 kan plasskrevende varegrupper kun etableres innenfor eksisterende bygningsmasse på eiendom som i dag disponeres til plasskrevende varegrupper. Ved eventuelle nybygg må tilsvarende bygningsmasse disponert til plasskrevende varegrupper på eiendommen, saneres.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

Plasskrevende varegrupper defineres tilsvarende som i rikspolitisk bestemmelse: salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner/anleggsmaskiner, trelast og andre byggevarer, salg fra planteskole/hagesentre med delvis egen produksjon, samt salg av fritidsbåter.

§ 3-10 Offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-10 nr. 2 og 4, jf. pbl § 11-7 nr.1 pbl § 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.

§ 3-11 Næringsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 6, § 11-10 nr.1 og 2, jf. pbl § 11-7 nr.1)

Utnyttelsesgraden i uregulerte næringsområder kan være inntil 70 %-BRA.

§ 3-12 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 2)

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

§ 3-13 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.

§ 3-14 Grav- og urnelund (pbl § 11-10 nr. 2)

Anleggenes symbolske, arkitektoniske og kulturelle verdi skal ivaretas.

§ 3-15 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2)

Tillatte formål i nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål er bestemt gjennom stadfestet reguleringsplan eller i uregulert område begrenset til lovlig etablert arealbruk og omfang.

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

Navn på område	Tillatte formål
# 1 Saggården (Saggården-kvartal 47, 48, 49, 50)	Kvartal 47 og 49: næring, tjenesteyting og forretninger. Næringsformålene lager og bensinstasjon tillates ikke. Kvartal 48 og 50 (kvartalene mot Farriselve): næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke. Det tillates ikke bolig i 1.etasje mot Farriselve.
# 2 Farrisfabrikken (Farrisfabrikken- Kvartal 36V og 36Ø)	Næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene lager og bensinstasjon tillates ikke. Inntil 40% av samla BRA i området kan utvikles til bolig. Mot ny gangforbindelse gjennom kvartalet (i forlengelsen av Bredochsgate), mot Kongegata og Storgata skal det etableres besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og/eller tjenesteyting i 1.etasje.
# 3a Indre havn	Næring og tjenesteyting, vei og bane. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke. Det skal etableres besøksintensiv virksomhet i 1.etasje mot sjøen.
# 3b Skottebrygga	Næring, tjenesteyting og forretning. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke. Det skal etableres besøksintensiv virksomhet i 1.etasje mot sjøen.

# 4 Brannvaktsgt./Feyers gt.	Næring, tjenesteyting og forretninger. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke. Det skal etableres besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og/eller tjenesteyting i Letasje.
# 5 Bøkestredet (Kvartal 16)	Næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke. Det skal etableres besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og/eller tjenesteyting i Letasje mot Nygata.
# 7 Sentrum nord (Kvartal 3, 4, 7 og 64)	Næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene industri og lager tillates ikke. Det skal etableres besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og/eller tjenesteyting i Letasje mot Olavs gate.
# 9 Bergeløkka	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. Mengdefordelingen av BRA mellom formålene avklares gjennom planprogram med prinsipplan for Bergeløkka, men det forutsettes en høy andel næring og tjenesteyting. Det tillates ikke utviklet bolig mot E18.
Vadskjæret	Næring og tjenesteyting. Næringsformålene industri og lager tillates ikke. Det skal være publikumsretta virksomhet i l. etasje. Bebyggelsen skal ha en utforming og materialbruk som er tilpasset kulturmiljøet på Tollerodden. flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.
# 12 Hoff's gate (Gamle handelsskolen)	Bolig, kontor, offentlig og privat tjenesteyting. Offentlig og privat tjenesteyting omfatter her virksomhet knyttet til idrett som innkvartering, stevnekontor ol. og forsamlingslokale/annen religionsutøvelse. Det kan utvikles inntil 200 m ² -BRA til religionsutøvelse.
# 13 BN7-L Alfred Andersen	Bolig, næring, tjenesteyting og forretning. 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.
# 14 N7-L Lerkelundveien	Næring og havnerelatert virksomhet.

	Det kan ikke etableres nye boenheter innenfor området. 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.
Nanset N1, N2 og N4 (Del av transformasjonsområde # 15 Nanset)	Næring, bolig, tjenesteyting, forretning og bevertning. Næringsformålene industri og lager tillates ikke. Det tillates ikke forretnings- og bevertningsetablering utover det som kan betjene nærmiljøet. Det tillates ikke bolig i bygningenes 1.etasje.
Hovland N3 (Del av transformasjonsområde # 16 Hovlandbanen)	Næring, bolig, tjenesteyting, forretning og bevertning. Næringsformålene industri og lager tillates ikke. Det tillates ikke forretnings- og bevertningsetablering utover det som kan betjene nærmiljøet.
Frankendalsveien 91 og 93:	Bolig og næring.
Gamle Kongevei 43-47:	Bolig og næring.
Skiringsalsgata 35 og Lågaveien II (Sikatomta):	Næring, offentlig og privat tjenesteyting og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jernbane).
Kanalgata 1, 3, 4, 5, og 7 og Niels Juels gate 1,3 og 7	Havn og industri- havnerelatert virksomhet

Retningslinje - ikke juridisk bindende

Maksimal tillatt mønehøyde i det kombinerte bebyggelses- og anleggsformålet på Vadskjæret er c+ 10 meter.

§ 4 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.

Frisiktsoner i uregulerte områder skal ivaretas.

- 2) Byggegrense langs fylkesvei:

Byggegrense langs fylkesvei skal følge eksisterende byggelinje.

- 3) Byggegrense mot kommunale veier

Bygninger/byggverk kan tillates plassert i en avstand av minst 5 meter fra eiendomsgrense mot vei. Mindre bygninger/byggverk med bebygd areal inntil 50 m², samla bruksareal mindre enn 50 m², byggehøyde på maks 5 meter, og som ikke brukes til beboelse, kan tillates plassert i en avstand av minst 2 meter fra eiendomsgrense mot vei. Plasseres garasjen med porten vinkelrett eller skrått mot vei, er kravet minst 5 meter fra eiendomsgrense mot vei.

- 4) Byggegrense mot jernbanen er 30 m fra nærmeste spors midtlinje.

Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende:

- a) Ved dispensasjonsbehandling skal kommunen legge til grunn Vestfold og Telemark fylkeskommunes retningslinjer for avkjørsler langs fylkesvei, jf. temakart Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesveier.
- b) Søknad om avkjørsel til fylkesvei behandles etter Vegloven. Fylkeskommunen er myndighet.
- c) Søknad om avkjørsel til kommunal vei behandles etter Vegloven. Kommunen er myndighet.

§ 5 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 og nærtuområder i byene. Det er ikke lov med varige inngrep, men vedlikeholdsskjøtsel er tillatt.

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

Grønnstruktur – Turdrag

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

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

Grønnstruktur – Friområder

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

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

Vedlikeholdsskjøtsel er tillatt.

Grønnstruktur – Parker

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

Badeparken skal være en grønn lunge og et parkanlegg med eventuelt nytt bibliotek eller annen offentlig virksomhet.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

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

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE**§ 7-1 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) Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land eller i sjøen.
- 3) Utfylling, mudring og uttak av masser i sjø og langs vassdrag er ikke tillatt med mindre det er for å utbedre en farled.
- 4) Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.
- 5) 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, 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 frilufsloven forbedres, eller for å bevare et mest mulig uberørt landskap.
- b) Ved nyanlegg av brygger og moloer i stein eller betong skal endring av strømningsmønster, vannutskifting, sandforflytning og mudderdannelse konsekvensutredes.
- c) Påfylling/etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø, vil være tiltak etter pbl § 1-6. Slike tiltak vil i de fleste tilfeller i strandsonen i Larvik kommune være å anse som vesentlige terrenginngrep, som ikke kan gjennomføres uten etter søknad.
- d) Ved søknadspliktige tiltak jf. pbl § 1-6 i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen/i vassdraget.

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

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

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

- 4) Det er ikke tillatt med moringer.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:

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

§ 7-3 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 båtoppfyllingsplasser 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 HENSYNSSONER

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

- 1) Sikring av nedslagsfelt drikkevann – H110_1 (Farris)

Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021 med tiltaksprogram etter vannforskriften, legges til grunn for Numedalslågen og Siljanvassdraget (inkl. Farrisvannet).

Byggetiltak innenfor 100-metersgrensa for Farrisvannet, er ikke tillatt.

Etablering av nye småbåthavner i Farrisvannet er ikke tillatt.

Innenfor drikkevannskildens nedslagsfelt skal alle nye tiltak vurderes av søker 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.

Utslippstillatelser skal ikke medføre en kjemisk eller bakteriologisk merbelastning til drikkevannskilden.

Sikringsplan for drikkevann oppdateres.

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.

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

1) Naturfare

- 1.1) Ved vurdering av fare for ekstrem nedbør, skred, ras, flom, stormflo og havnivåstigning og andre naturfarer skal oppdaterte data benyttes. I tillegg skal rapport fra NGI "Lardal og Larvik kommuner - tilpasning til Klimaendringer", datert 15.04.2016 benyttes.
- 1.2) I områder med naturfare skal det ikke iverksettes tiltak som kan medføre fare for liv og helse, jf. TEK 17.
- 1.3) Tillatelse til bygge- eller anleggstiltak i områder med naturfare forutsetter at nødvendige tiltak for å sikre mot skade og ulykker fra kvikkleire og andre naturfarer er iverksatt.
- 1.4) I områder hvor det er påvist naturfare, f.eks. kvikkleire, skal det utføres undersøkelser før tiltak iverksettes. Det skal foretas undersøkelser både av selve tomten hvor det er søkt om bygge- eller anleggstiltak og av området rundt som kan bli påvirket.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

- 1.5) Tiltakshaver har ansvaret for oppfølging og gjennomføring av undersøkelser knyttet til naturfare. Sikkerheten knyttet til bygge- og anleggstiltak skal til enhver tid være ivarettatt.

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

Krav vedrørende infrastruktur – fjernvarme – H410_1.

Ny bygningsmasse innenfor konsesjonsområde for fjernvarme i Hamnerdalen skal bygges ut med vannbåren varme, slik at det er mulig å knytte det til eksisterende fjernvarmeanlegg.

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

Retningslinjer – Ikke juridisk bindende:

Grønnstruktur- H540_1

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.

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

- 1) Båndlegging for regulering – trasé for Inter City - Dagsone - H710_1
Området er båndlagt til Jernbane og tilhørende teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7, pkt. 2, jf. pbl. § 11-8, pkt. d. Båndleggingen skal sikre at det ikke foretas tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket.
- 2) Båndlegging for regulering – trasé for Inter City - Tunnelsonen - H710_2
Området er båndlagt til Jernbanetunnel og tilhørende teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7, pkt. 2, jf. pbl. § 11-8, pkt. d. Båndleggingen skal sikre at det ikke foretas tiltak i grunnen som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket. Energibrønner og andre brønner, vesentlige terrenginngrep eller andre tiltak i strid med formålet for båndleggingen er ikke tillatt.
- 3) Båndlegging for regulering – trase for tilknytning til havnespor - H710_3
Området er båndlagt til Jernbane og tilhørende teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7, pkt. 2, jf. pbl. § 11-8, pkt. d. Båndleggingen skal sikre at det ikke foretas tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket.
- 4) Båndlegging for regulering – vei og ny bru over Lågen - H710_4
Området er båndlagt for regulering til vei og bru over Lågen etter pbl. § 11-7, pkt. 2, jf. pbl. § 11-8, pkt. d. Båndleggingen skal sikre at det ikke foretas tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av veitiltaket.
- 5) 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 bevares og sikres, jf. § 2-12.
- 6) Båndlegging etter andre lover – H740_1
Hensynssonen for Siljanvassdraget inkl. Farrisvannet er båndlagt etter RPR for vernede vassdrag. Innenfor området reguleres alle tiltak etter RPR for vernede vassdrag og gjeldende regionale plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken.

- 7) Hensynssone H910_1 – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Reguleringsplanen skal gjelde foran kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 jf. liste i § 2-4 pkt.3 som gjelder forholdet mellom kommunedelplanen for Larvik by 2021-2033 og eldre reguleringsplaner.



Larvik
kommune

larvik.kommune.no



Larvik kommune

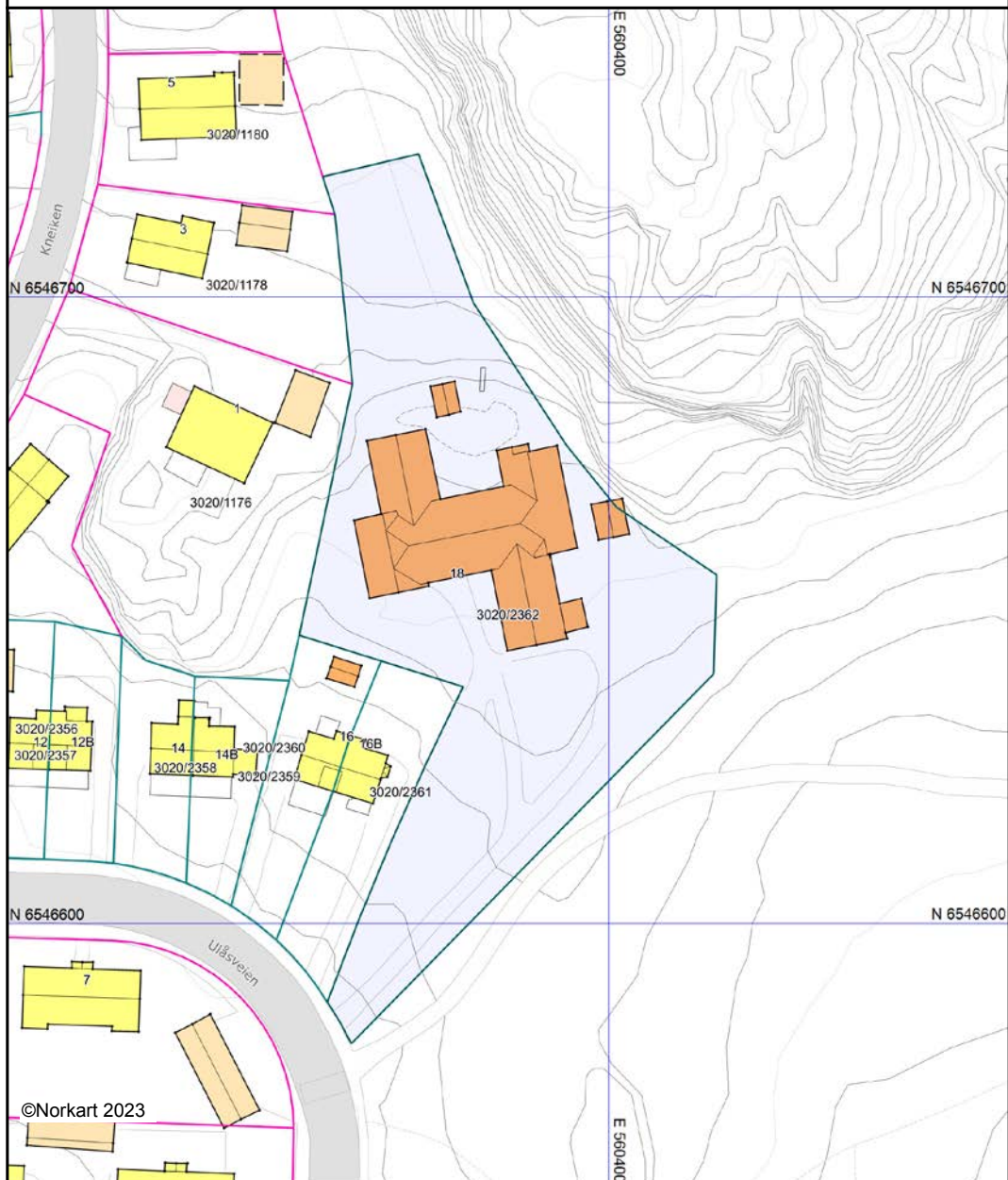
Grunnkart

Eiendom: 3020/2362
Adresse: Ulåsveien 18
Dato: 25.05.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

■ Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	■ Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	■ Eiendomsgr. omtvistet	■ Hjelpelinje vannkant
■ Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	■ Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	■ Hjelpelinje veikant	■ Hjelpelinje fiktiv
■ Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	■ Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	■ Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

This is a detailed topographic map of the Byskogen area in Oslo, Norway. A specific plot of land is highlighted with a red outline, situated between Ulåsveien and Markveien. The map shows various streets, including Håkons gate, Skrenten, Frostvedveien, and Doktorsveien. Topographic features include Doktorfjell and a sports field at the bottom. A scale bar at the bottom left indicates 100 meters. The map is sourced from Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, with a copyright notice at the bottom right.



Eiendomskart for eiendom 3805 - 3020/2362//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		4 375,80 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6546648,22	Øst	560367,79
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6546713,18	560356,19	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,24			
2	6546719,2	560354,25	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,32			
3	6546722,82	560369,54	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,71			
4	6546699,08	560378,31	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,31			
5	6546676,25	560393,23	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,27			
6	6546666,46	560401,13	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,58			
7	6546655,64	560417,15	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,33			
8	6546639,82	560416,68	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,83			
9	6546580,79	560358,81	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	82,66			
10	6546587,43	560354,98	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,67	47,44		
11	6546637,77	560376,66	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	54,84	500,40		
12	6546641,88	560363,58	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,71			
13	6546645,99	560350,49	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,72			
14	6546686,08	560358,99	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	40,98			



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 25.05.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2362	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ulåsveien 18, 3258 LARVIK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201811		
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.10.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3805/dokumenter/6581/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20Kommunedelplan%20Larvik%20by%202021-2033.pdf		
Delarealer	Delareal	4 245 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn grønnstruktur	
	KPHensynsonenavn	H540_1	
	Delareal	4 075 m ²	
	KPHensynsonenavn	H710_2	
	KPBåndlegging	Båndlegging for regulering etter pbl.	
	Delareal	3 719 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Framtidig	
	Områdenavn	K4	
	Delareal	7 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

Delareal 648 m²
Arealbruk Naturområde - grønnstruktur,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	5.01
Navn	Frostvedt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.05.1966
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3805/dokumenter/779/5.01_Bestemmelser_1624.pdf
Delarealer	Delareal 457 m ² Formål Offentlig friområde

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Tegnforklaring

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

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)

-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Angittthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-1)

-  Bestemmelseområde

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

-  Angittthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Forbudsgrense vassdrag
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR DEL AV FROSTVEDTOMRÅDET

1. Bebyggelsen skal være åpen med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og uthus (garasje) i 1 etasje.
2. Våningshus skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten og fastsetter uthusenes plassering. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. For 1 etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m.
3. Garasje skal anmeldes og godkjennes samtidig med våningshuset selv om garasjen ikke bygges samtidig med dette. Det skal være minst 5 m mellom garasjeport og grense mot gate. Garasjen skal fortrinnsvis legges i direkte sammenheng med våningshuset, men bygningsrådet kan godkjenne frittliggende garasjer hvor vektige grunner taler for dette. Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasje uten brannvegg nærmere nabogrense enn 2,5 m eller i nabogrense. Garasje/uthus må ikke være større enn 35 m².
4. Takoppbygg tillates på 1 etasjes hus. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.
5. Bygningenes takvinkel og farge må godkjennes av bygningsvesenet. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en harmonisk utforming.
6. Eventuelle forstøtningsmurer og gjerders utførelse, utseende og høyde skal godkjennes av bygningsvesenet. Gjerdene må ikke være over 0,8 m høye.
7. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer, eller trafikken.
8. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser pkt. 1 og 2 - kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Larvik, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.



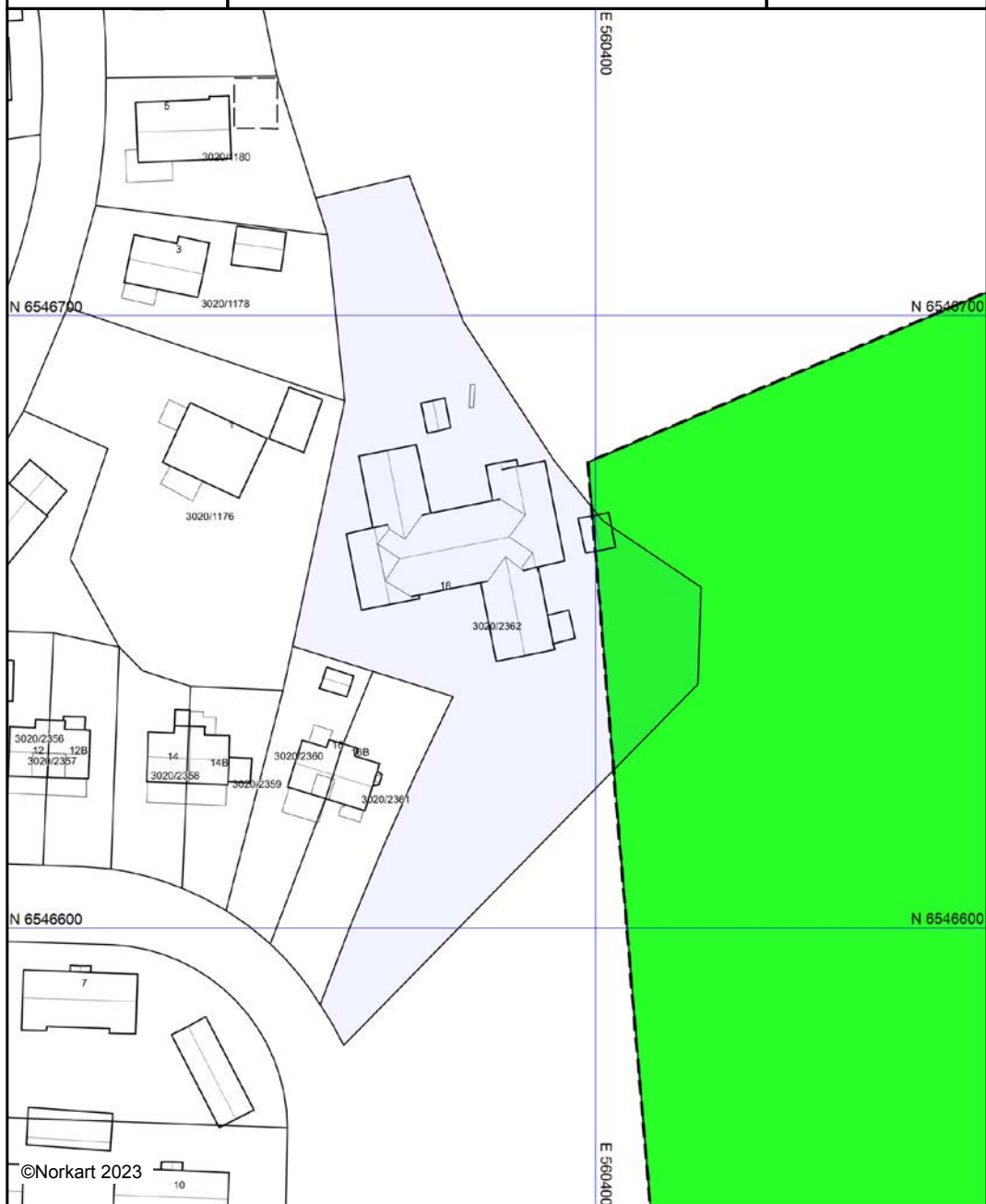
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3020/2362
Adresse: Ulåsveien 18
Dato: 25.05.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Park
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Annet friområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Parkbelte i industristøk
-  Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Bolig/Offentlig
-  Forretning/Kontor/Industri
-  Kontor/Industri
-  Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Institusjon
-  Renovasjonsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

Bygninger

-  Andre Tiltak
-  BygningTiltak - Nytt bygg
-  BygningTiltak - Endring
-  BygningTiltak - Rive deler
-  BygningTiltak - Rive hele



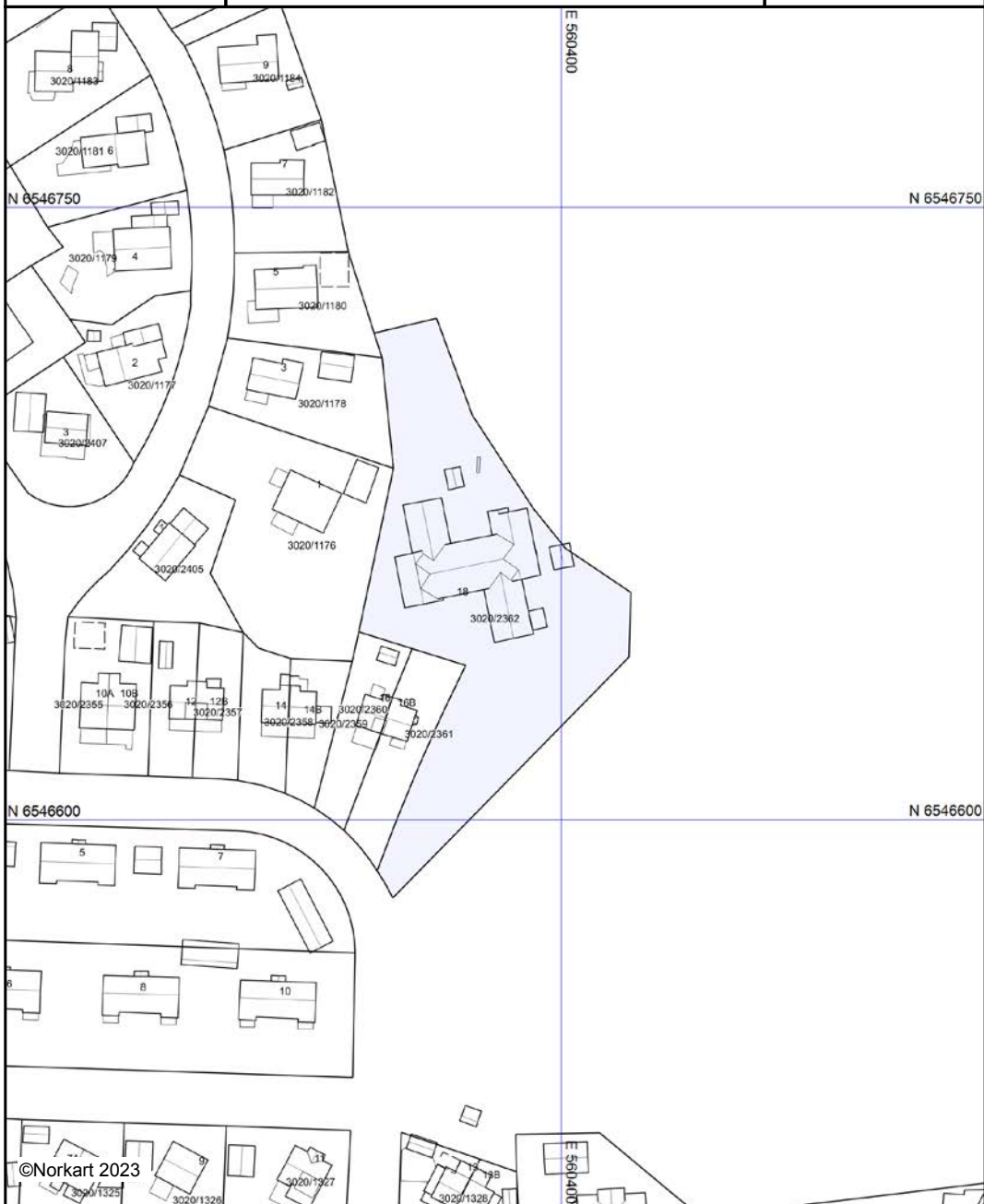
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3020/2362
Adresse: Ulåsveien 18
Dato: 25.05.2023
Målestokk: 1:1500



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Bolig/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Naturområde
-  Turveg
-  Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensynsgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning

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

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten analyserer alle plandata innenfor angitt eiendom. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende planer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuell rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om PlanID, Plannavn, Plantype og Vedtaksdato som berører angitt eiendom. I tillegg rapporteres delarealer som arealbruk og hensynssoner med areal.

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

Dersom hele eller deler av eiendommen ligger innenfor båndleggingskorridoren angitt kommuneplanen er det begrenset handlingsrom for eiendommen. Områdene er båndlagt i påvente av vedtatt reguleringsplan for InterCity gjennom Larvik. Båndleggingen skal sikre at det ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket.

H710_1 (Dagsone) innebærer at tiltak utover enkle byggesaker som mindre påbygg, fasadeendringer osv. ikke tillates.

H710_2 (Tunnelsone) innebærer at større tiltak på bakkenivå, som større og mindre byggesaker, reguleringsplaner, omregulering mm. kan tillates så lenge dette ikke medfører store terrenginngrep. Energibrønner er ikke tillatt.

Hvorvidt et tiltak kan tillates, eller om det bidrar til å vanskeliggjøre planarbeid og gjennomføring av jernbanetiltaket, vurderes av Larvik kommune i hver enkelt sak.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner 2021-2033

Nye kommuneplaner ble egengodkjent av kommunestyret 6. oktober 2021. På grunn av innsigelser er enkelte områder fortsatt ikke godkjent. Det ble også vedtatt endringer i bestemmelser og retningslinjer som gjør at deler av bestemmelsene må ut på ny høring. Planområder og paragrafer som er unntatt egengodkjenning er markert i plankartet og bestemmelsene. Planrapporten som leveres vil også angi slike områder.

Hensynsoner som baserer seg på aktsomhetskart for kvikkleire, ras-, skred- og flomfare er fjernet fra kommuneplanene. Planrapporten vil derfor ikke inneholde informasjon om slike aktsomhetsområder. Vi henviser til oppdaterte aktsomhetskart på NVEs nettsider.

Reguleringsplanforslag

Plananalysen vil rapportere alle områder med varslet planarbeid innenfor en buffer på 100m fra angitt eiendom.

Varslet planarbeid vises i kartet med blå vertikal skravur. Når planen legges ut til offentlig ettersyn erstattes varslet planområde med mottatt planforslag. Den blå skravuren beholdes til planen er vedtatt. Dersom det ikke er planarbeid i området vil kartet ikke inneholde planinformasjon.



Varslet planarbeid



Høringsforlag



Vedtatt plan

Sist revidert 03.11.2021



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 25.05.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2362	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ulåsveien 18, 3258 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
60336876	3961	19.01.2023	Årsavlesning - målt	23

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Larvik kommune

Ledningskart

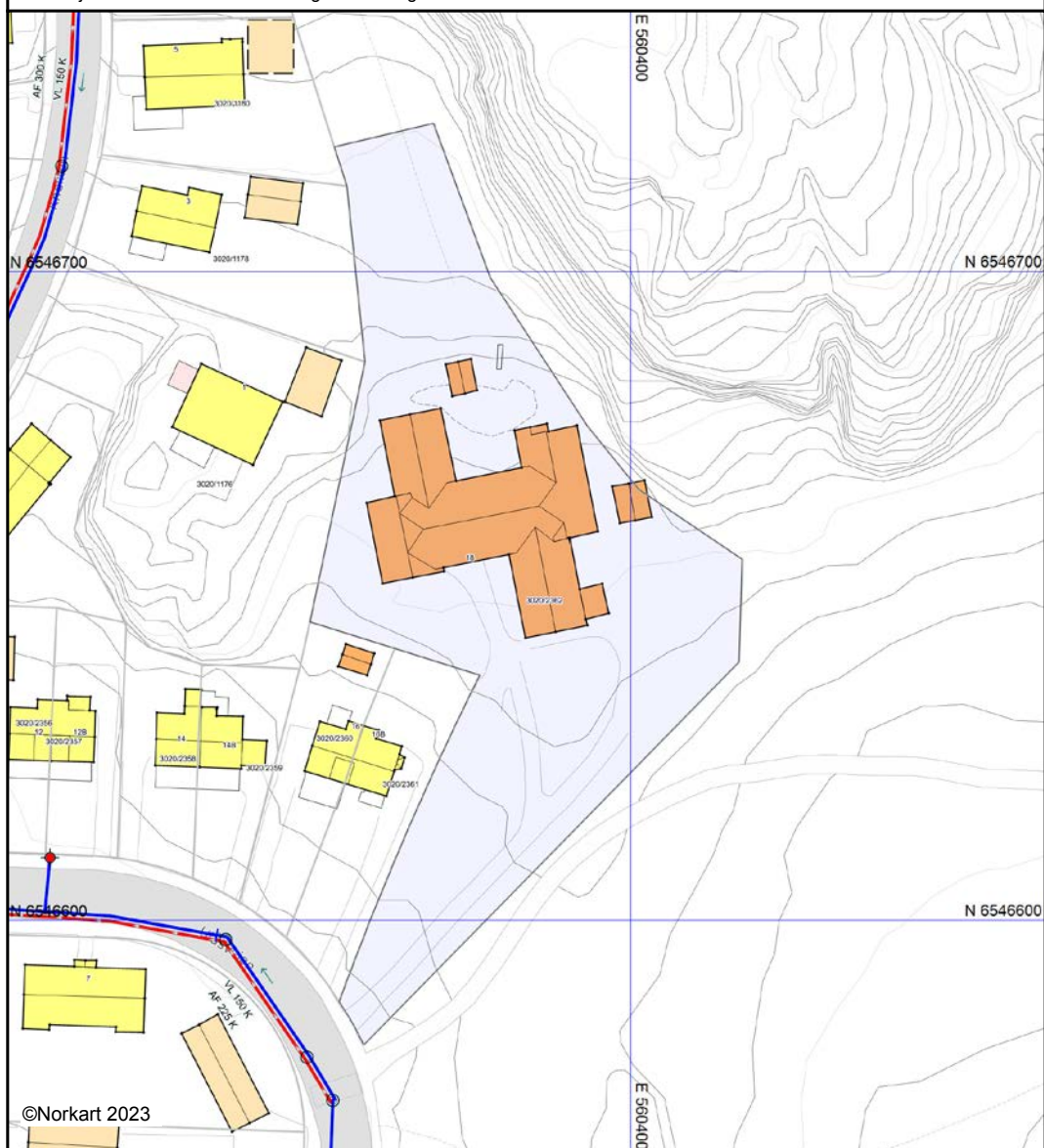
Eiendom: 3020/2362
Adresse: Ulåsveien 18
Dato: 25.05.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

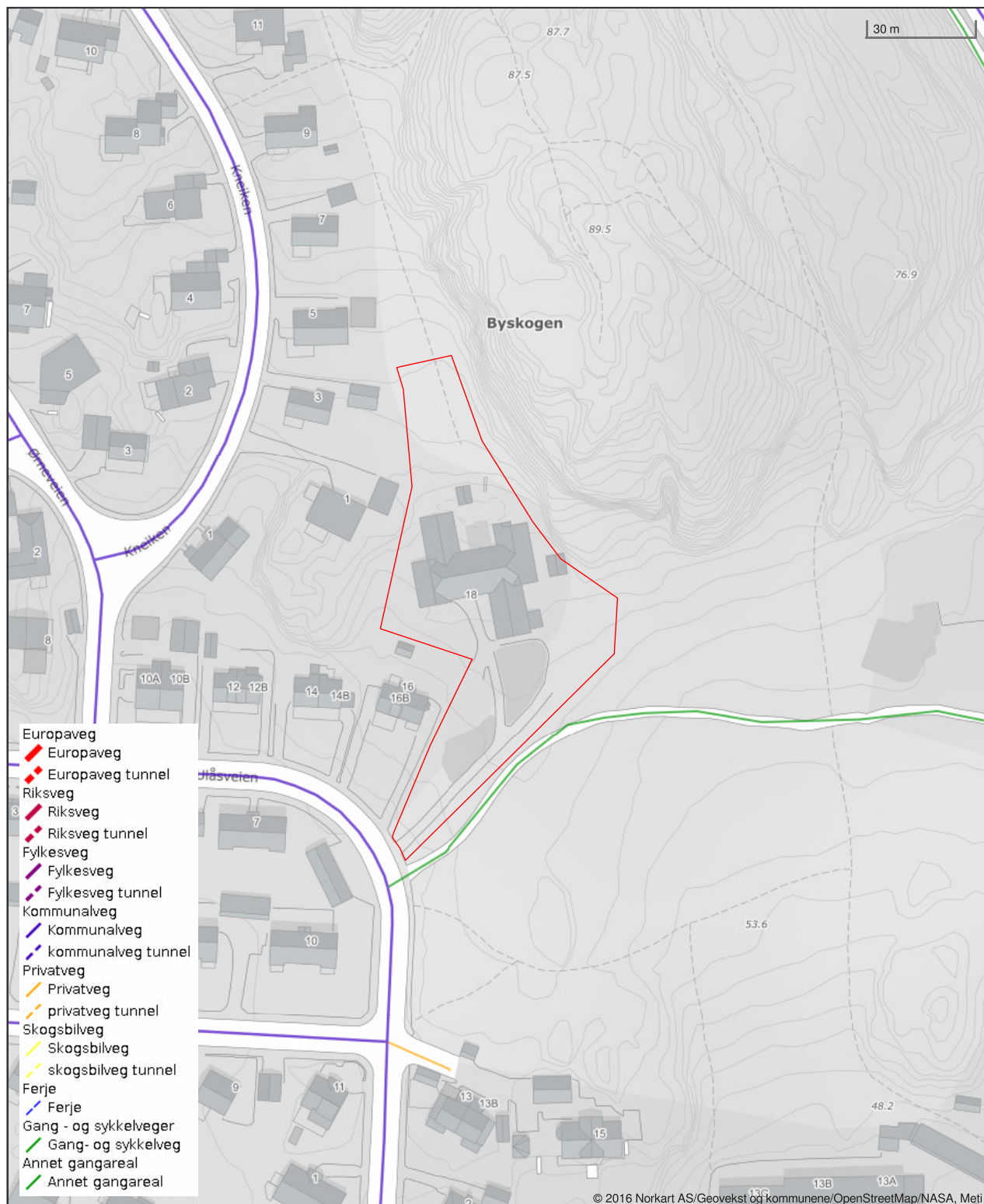
- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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



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

Vegstatuskart for eiendom 3805 - 3020/2362//





Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 25.05.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2362	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ulåsveien 18, 3258 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	4 041,97 kr
Vann	3 022,33 kr
Sum	7 064,30 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt Vann	23 m ³	11,30 kr	1/1	0 %	259,90 kr	259,90 kr
Målt Avløp	23 m ³	12,00 kr	1/1	0 %	276,00 kr	276,00 kr
Abonnement Vann	1 ab	1 895,00 kr	1/1	0 %	1 895,00 kr	947,50 kr
Abonnement Avløp	1 ab	3 481,25 kr	1/1	0 %	3 481,25 kr	1 740,63 kr
Forskudd Vann	27 m ³	13,70 kr	1/1	0 %	369,90 kr	184,95 kr
Forskudd Avløp	27 m ³	15,40 kr	1/1	0 %	415,80 kr	207,90 kr
Fradrag Vann	-158.08 m ³	11,30 kr	1/1	0 %	-1 786,32 kr	-1 786,32 kr
Fradrag Avløp	-158.08 m ³	12,00 kr	1/1	0 %	-1 896,99 kr	-1 896,99 kr
				Sum	3 014,54 kr	-66,43 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTELEVERING 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.



Larvik
kommune

Utskriftsdato: 26.05.2023

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2362	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Ulåsveien 18, 3258 LARVIK								

	Nei	Ja
Det er registrert heftelser på utestående kommunale eiendomsgebyr.	☒	☐
Eiendommen har utestående kommunale gebyr med kr.	0,-	
For termin:		
Kommentarer:		

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 25.05.2023

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2362	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	------	----------	--	-------------	--

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Eiendomsskatt i Larvik kommune - orientering

Bakgrunn

Kommunestyret i Larvik har ifm behandlingen av sak 176/22 "Strategidokument 2023-2026", vedtatt å innføre eiendomsskatt i Larvik kommune.

For eiendomsskatteåret 2023 skal det skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, unntatt næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum, jf. eiendomsskattelova § 3 første ledd bokstav g.

Eiendomsskatt skal betales av den som er registrert som eier av eiendommen. Skatten betales uavhengig av om det er leilighet eller enebolig. Dersom du leier bolig er det eieren som betaler skatten.

Eiendomsskatten er vedtatt med 1 promille i 2023. I strategidokumentet er det lagt opp til at skatten økes til 2 promille i 2024, 3 promille i 2025 og 4 promille i 2026. Dette er det maksimale nivået som kan kreves inn.

Gjennomføring

Alle fritidseiendommer og landbrukseiendommer (ikke næringsdelen) skal takseres i løpet av våren 2023.

For utskriving av skatt på boligeiendommer benytter kommunen skatteetatens formuesgrunnlag for de boliger hvor dette er beregnet. Det er generelt godt samsvar mellom Skatteetatens boligverdi og markedsverdien. Undersøkelser viser at det kun skiller noen få prosent på landsbasis. For enkelte boliger kan skillet mellom skatteetatens boligverdi og markedsverdien være større. Den enkelte boligeien kan ta dette opp med skatteetaten.

I Larvik kommune har ca ⅔-deler av boligene en boligverdi mellom 2 og 4 mill kr. Boligverdien er oppgitt i selvangivelse / skatteoppgjør.

Innkreving

Eiendomsskattelova fastsetter at formuesgrunnlaget skal reduseres med 30% før skatt skrives ut. Kommunestyret i Larvik har i tillegg fastsatt et bunnfradrag på 750 000 kr.

Eksempel 1:

En bolig der skatteetaten har beregnet verdien til 2 mill kr vil da få beregnet eiendomsskatten slik:

Boligverdi	2 000 000 kr.
Frdrag med 30% iht loven	- 600 000 kr.

<u>Kommunalt vedtatt bunnfradrag</u>	<u>- 750 000 kr</u>
Grunnlag for eiendomsskatt	650 000 kr

Eiendomsskatten vil da bli 650 kr i 2023, 1 300 kr i 2024, 1 950 kr i 2025 og 2 600 kr i 2026.

Eksempel 2:

En bolig der skatteetaten har beregnet verdien til 4 mill kr vil da få beregnet eiendomsskatten slik:

Boligverdi	4 000 000 kr.
Fradrag med 30% iht loven	- 1 200 000 kr.
<u>Kommunalt vedtatt bunnfradrag</u>	<u>- 750 000 kr.</u>
Grunnlag for eiendomsskatt	2 050 000 kr

Eiendomsskatten vil da bli 2 050 kr i 2023, 4 100 kr i 2024, 6 150 kr i 2025 og 8 200 kr i 2026.

I Larvik kommune er målet at eiendomsskatten skal innkreves sammen med de kommunale avgiftene (vann, avløp og renovasjon) 4 ganger i året. I 2023 vil dette ikke være mulig og skatten vil derfor dette året bli innkrevd i termin 3 og termin 4.

Dersom noen mener skattegrunnlaget for en boligeiendom er feil, må dette tas opp med skatteetaten. De takseringer som gjøres i kommunal regi kan påklages til en klagenemnd.

Kommunen vil fortløpende orientere om gjennomføring av taksering og utskriving av eiendomsskatten. Følg med på kommunens hjemmesider.



Larvik brann og redning



**Larvik
kommune**

Informasjon om nedgravde oljetanker

Larvik brann og redning har avsluttet utlevering av opplysninger om nedgravde oljetanker.

1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge. Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen.

I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes

<https://lovdata.no/forskrift/2018-10-24-1630>

Det er eier av bygget (grunneier) er ansvarlig for oljetanken, og for å sikre at oljetanken er i betryggende stand. Eier av bygget er også ansvarlig for skadene en oljelekkasje forårsaker om tanken går lekk. [Les mer om dette på våre hjemmesider](#)

Du kan lese mer om forbudet og detaljer om rensing og fjerning av oljetanker på oljefri.no

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2362	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Ulåsveien 18, 3258 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Lekepark (barnehage)	1975	583 m ²	0	☒
tilbygg	godkjent 1983	ikke oppgitt m ²		☒
Ombygging godkjent 1988, 1993, 1994		m ²		☒
røsting av tak barnehage	godkjent 1992	m ²		V
bod for barnevogner	godkjent 1992	ikke oppgitt m ²		V
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2362	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Ulåsveien 18, 3258 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Lekepark (barnehage)	1975	583 m ²	0	☒
tilbygg	godkjent 1983	ikke oppgitt m ²		☒
Ombygging godkjent 1988, 1993, 1994		m ²		☒
røsting av tak barnehage	godkjent 1992	m ²		V
bod for barnevogner	godkjent 1992	ikke oppgitt m ²		V
Kommentarer	Det foreligger ikke dokumentasjon på at bod/uthus er omsøkt eller godkjent i vårt arkiv			

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.

KOPI

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

17.nov.1975.

Arbeidssted	Ulåsveien 18, Larvik.
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Daghjem/barnehage.
Byggherre	Larvik kommune, Larvik.
Byggemelder	Arkitekt Ulrik Hellum, Tanumruta, 3250 - Larvik.
Ansvarshavende	Mesterhus Larvik A/L, Nansetgt. 30, 3250-Larvik.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : Ingen.

Larvik

den 18.november 1975.

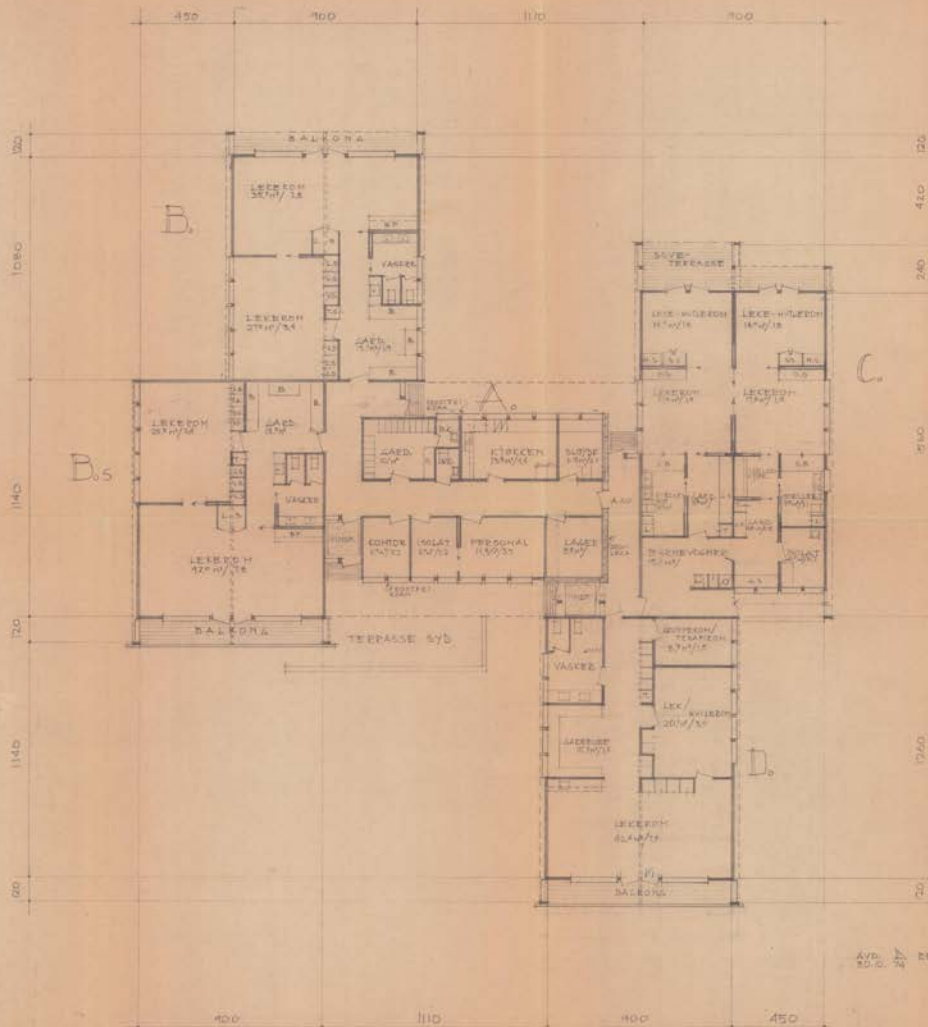
BYGNINGSJEFEN

for

LARVIK

Sig. Haugen.





TEGN:

B. BENK
B.C. BOTTECOTT
B.R. BENKE PLATE
B.S. JACOBSEN STATIV
H.S. NYLLESEAP
L.S. LINDSEAP
D.S. STELLEBOD
D.S. SKAP
D.S. SENSESCAP
T.S. TENSESCAP
L. LINDSEAP

A. ADMINISTRATION
E. AVDELING 3-5 ÅR
E. SAVELING 5-10 ÅR
C. SREBACH AVD 11-16 ÅR
D. AVD. TUNESJONSHENHED

AREAL (METRO)

AVD. A - 920 M²
AVD. B - 912 M²
AVD. B. - 102.6 M²
AVD. C - 108.0 M²
AVD. D - 20.6 M²
HJELPARE - 28.6 M²
TOTALT - 589.8 M²

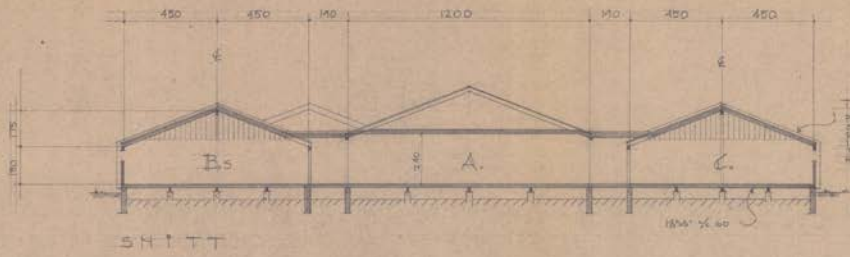
AVD. 20.6 M² DETTET

AREAL (METRO) 589.8 M²
LÆRNING, LÆRNING KOMMUNE
HJELPARE, LÆRNING
PLAN M=1:100

DETTE 20-74
7/8-74
REDAKTOR, INTRUET
MERE LÆRNING
DETTE

HJØSTEN I BRUKHED, JULI-74

Libri Keltum an- nua



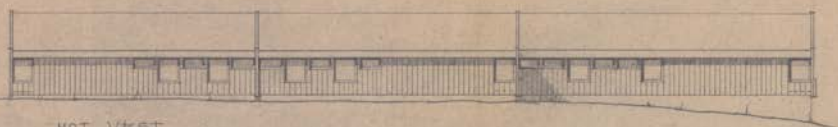
TAK:
 PAPPENHÅLE PÅ
 2. OG 3. ETAGE I ASFALT
 PÅ 1. ETAGE I ASFALT
 PÅ 1. ETAGE I ASFALT
 PÅ 1. ETAGE I ASFALT
 PÅ 1. ETAGE I ASFALT
 PÅ 1. ETAGE I ASFALT



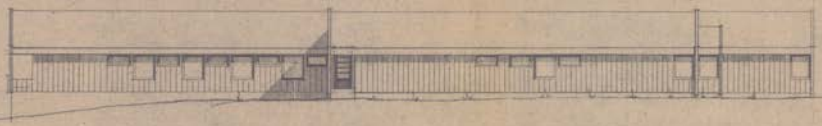
HOT SØD



HOT NORD



HOT VEST



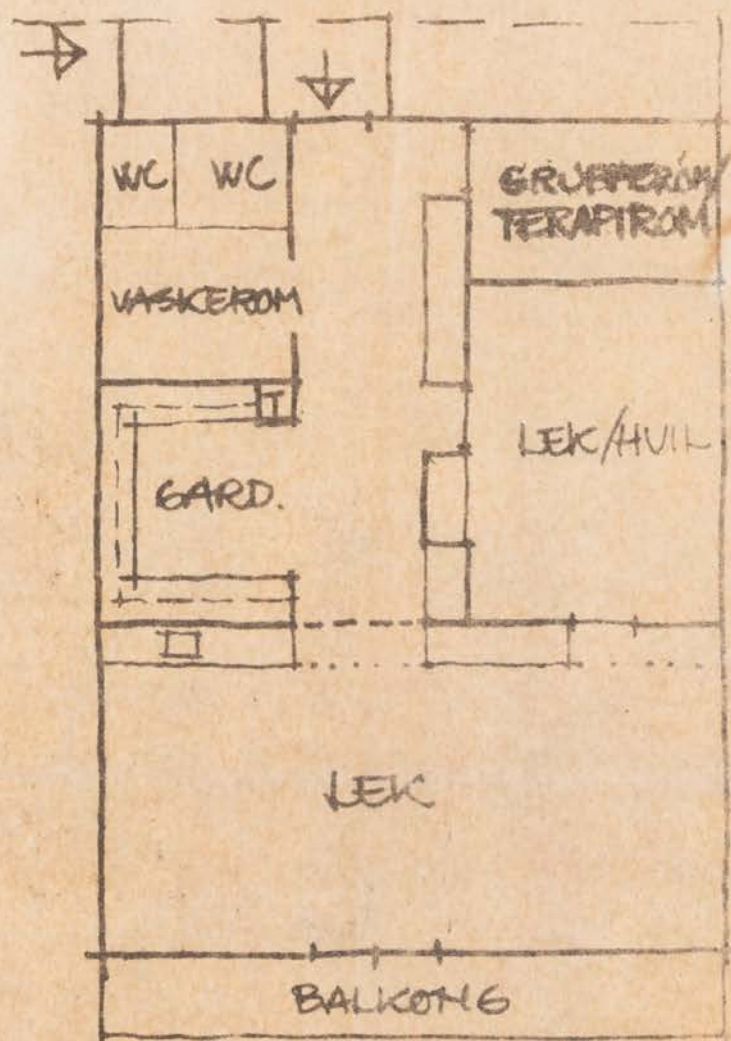
HOT ØST

Larvik
 Byggesaks
 Nr. 252/74
 ERHJETTET 2/3-74

3.
 NASTEM, LARVIK KOMMUNE
 V/ VESTERHUS, LARVIK
 FASADER, M=1:100
 EIDSTEIN, I BRUNLANES A04-74

Miner kulturens are rummet

Flåtsund.



DAGHJEM LARVIK KOMMUNE

FORSLAG TIL AVD. D

MÅL 1:100

Oslo 20/9/74

ark. unal Kirsten Holstad



möbel hansen

KONGEGT. 29 TIDL. BRØDR. HANSEN TLF. (034) 816 48

MØBELMAGASIN - TEPPESENTER

BANKG. 7143/05.09203

POSTG. 31 06 91

POSTBOKS 235

3251 LARVIK

GODE MØBLER

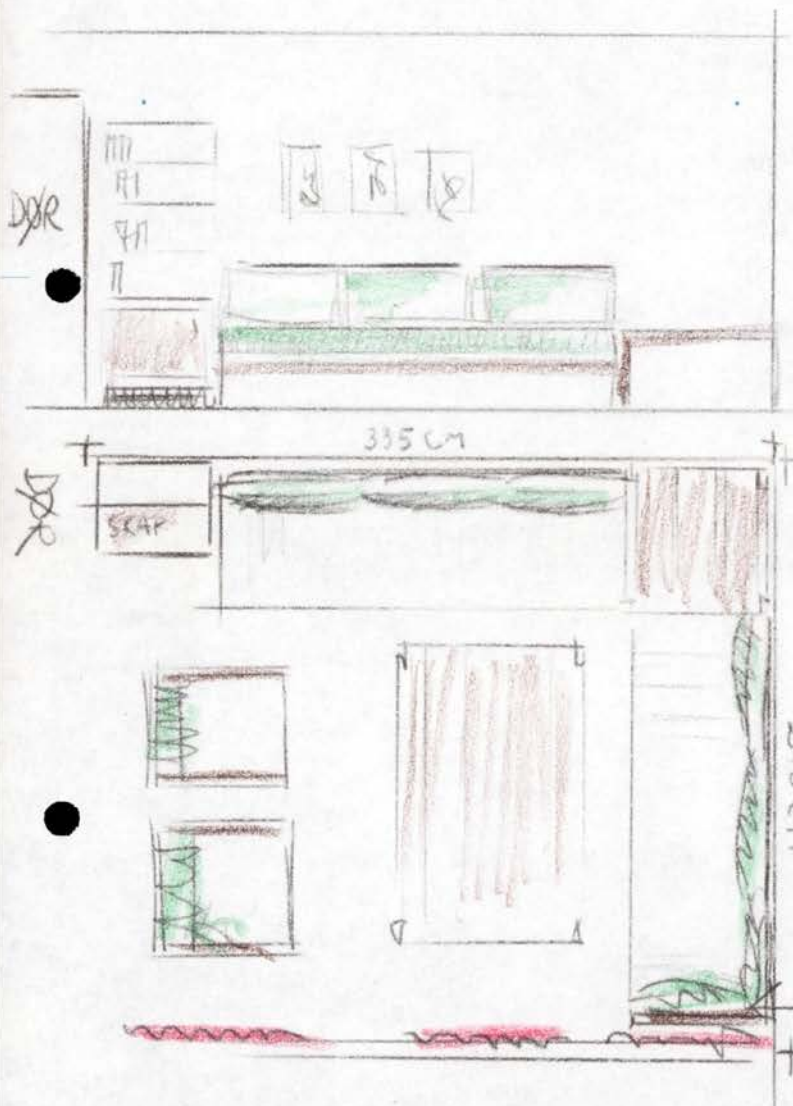
GOD SERVICE

GODT UTVALG

KOP1

LARVIK, 21 8, 75

FUTURUM SOFA
OG STOLER

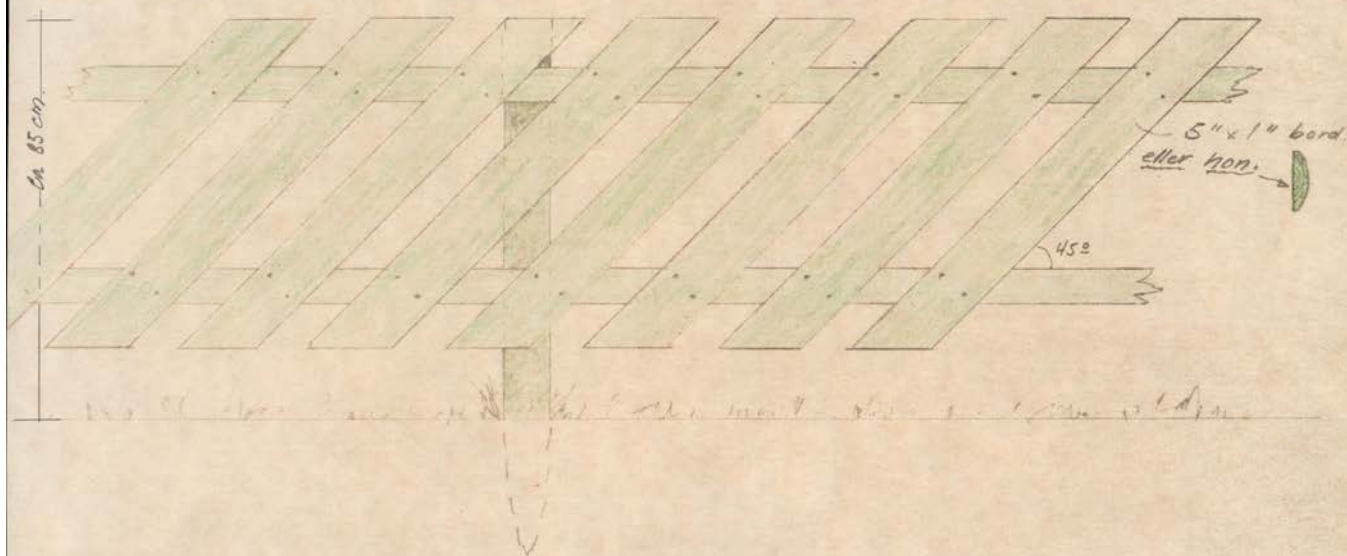


GRUNNRISSE
LÆRERUM P 21/8

Gjerde av impregn. treverk

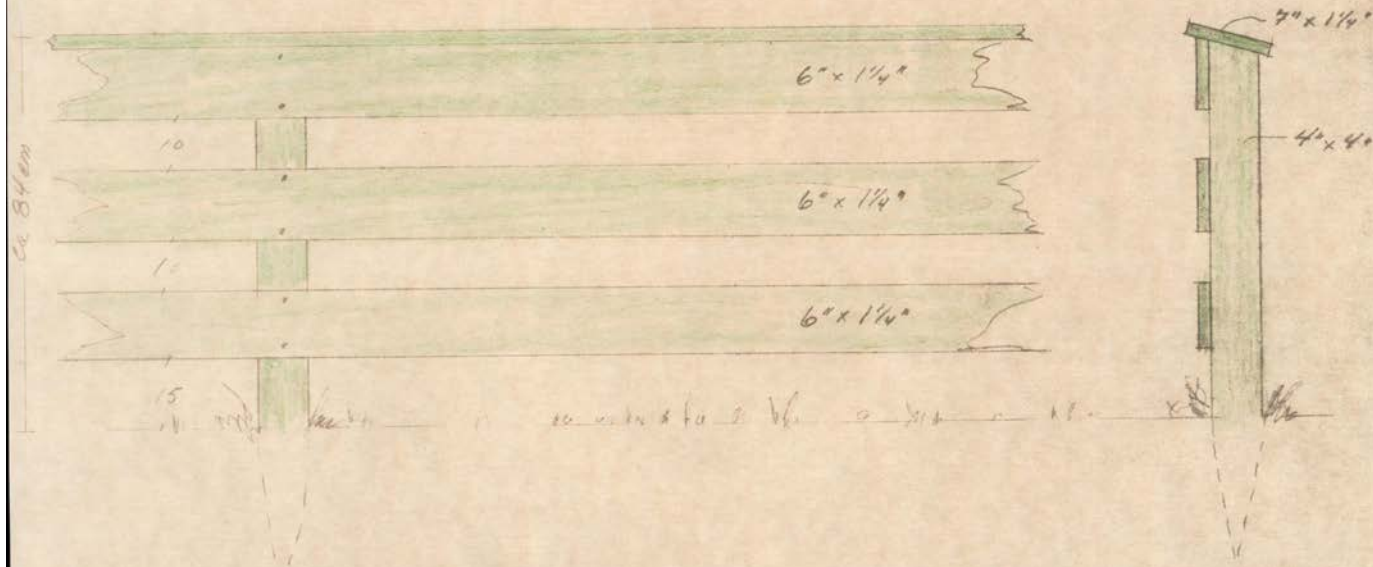
M. 1/10

O. Boyer



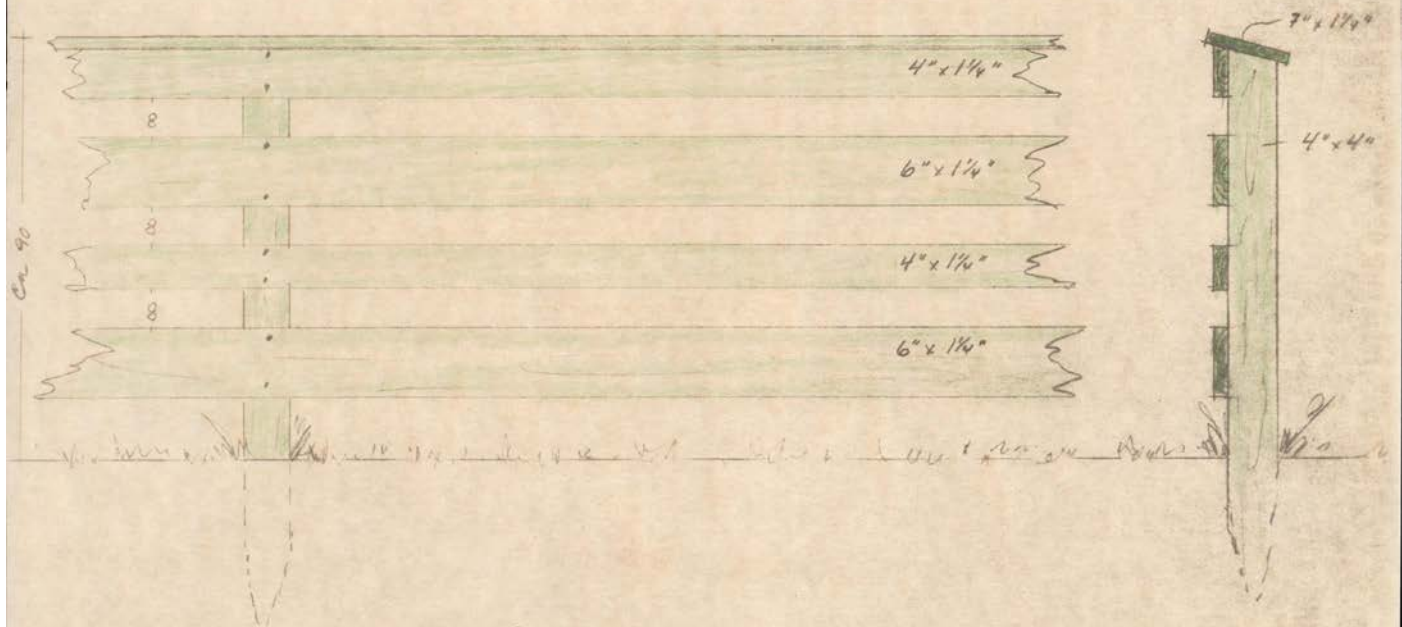
Gjerde av impregn. treverk.

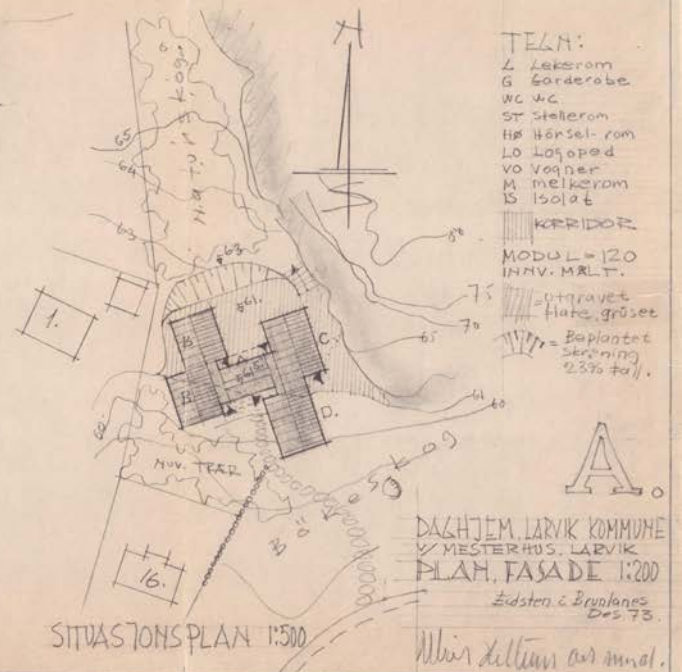
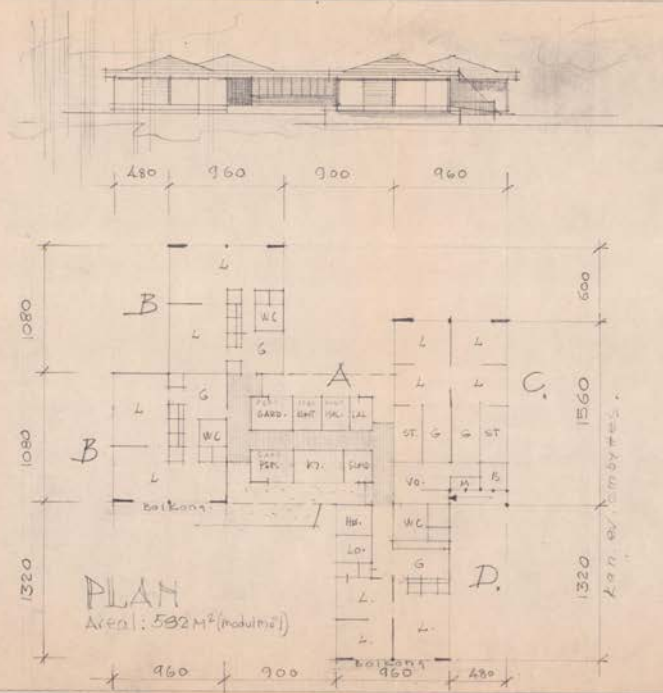
Mål 1/10 O. Byggs.



Gjerde av impregn. treverk.

M. 1/10. O. Nørgaard.



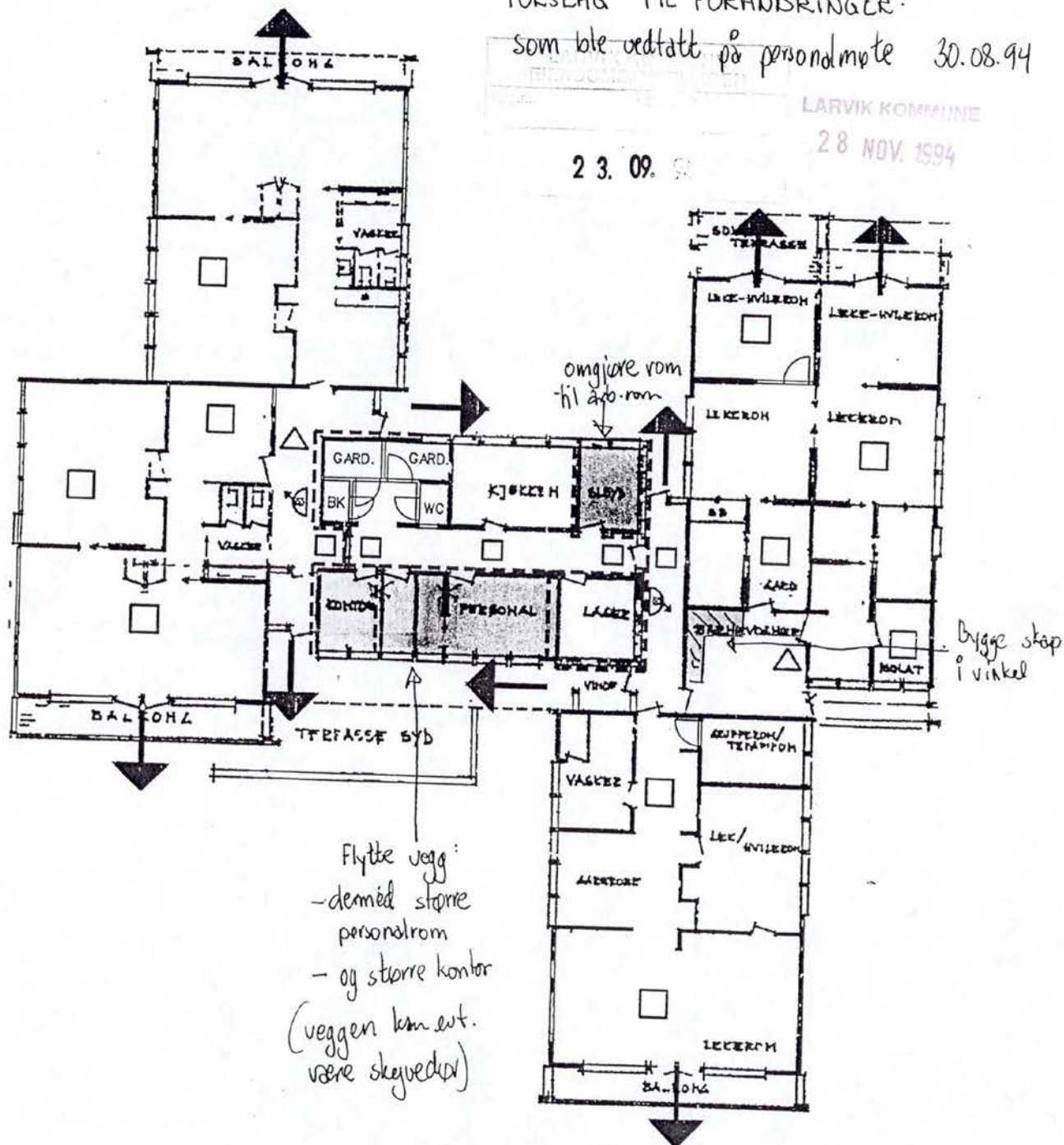


FORSLAG TIL FORANDRINGER:
som ble vedtatt på personalmøte 30.08.94

LARVIK KOMMUNE

28 NOV. 1994

23.09.



Larvik Puss råd

№ 2260/1995

B.

LEKEROM
35,7 m² / 7,8

LARVIK KOMMUNE

28. NOV. 1994

LEKEROM
27,2 m² / 3,4

LARD.
13,7 m² / 1,9

REVIDERT
DEN 30.09.94
VENTILASJON
AV GARD. HVOR
BLEIESKIFT
FOREGÅR + WC
DAGLIG.
S. 7.1.

LEKEROM
25,5 m² / 3,4

LARD. TAK
13,7 m²

KJØKK
13,8 m² / 4,4

LEKEROM
42,0 m² / 7,6

KOHTOR
6,7 m² / 2,2

ISOLAT
6,7 m² / 2,2

PERSONA
11,5 m² / 3,3

BALKON

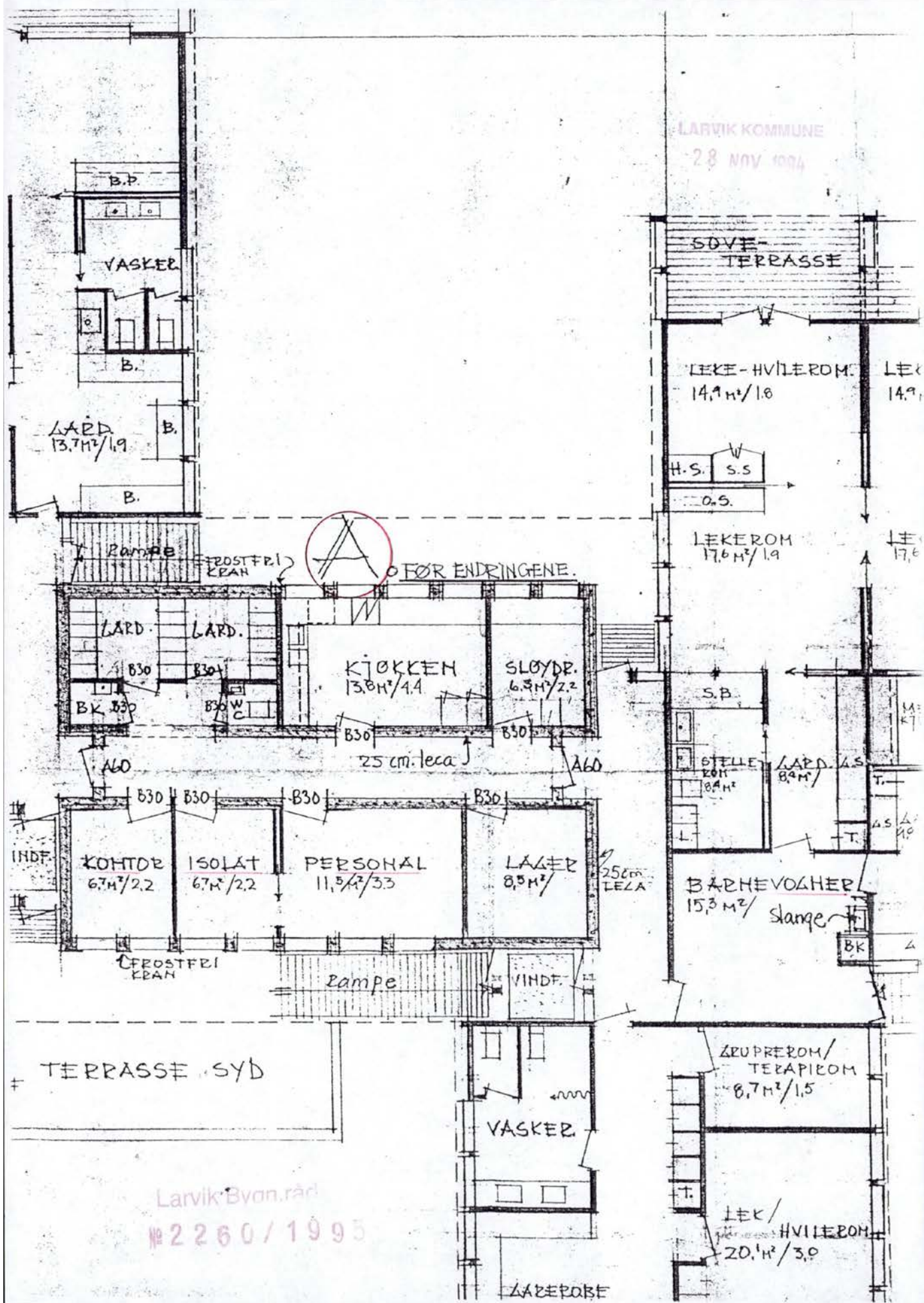
TERRASSE SYD

B.S.

Larvik Byan.råd
№ 2260 / 1995

LARVIK KOMMUNE

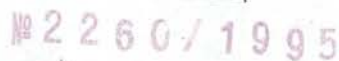
28 NOV 1994

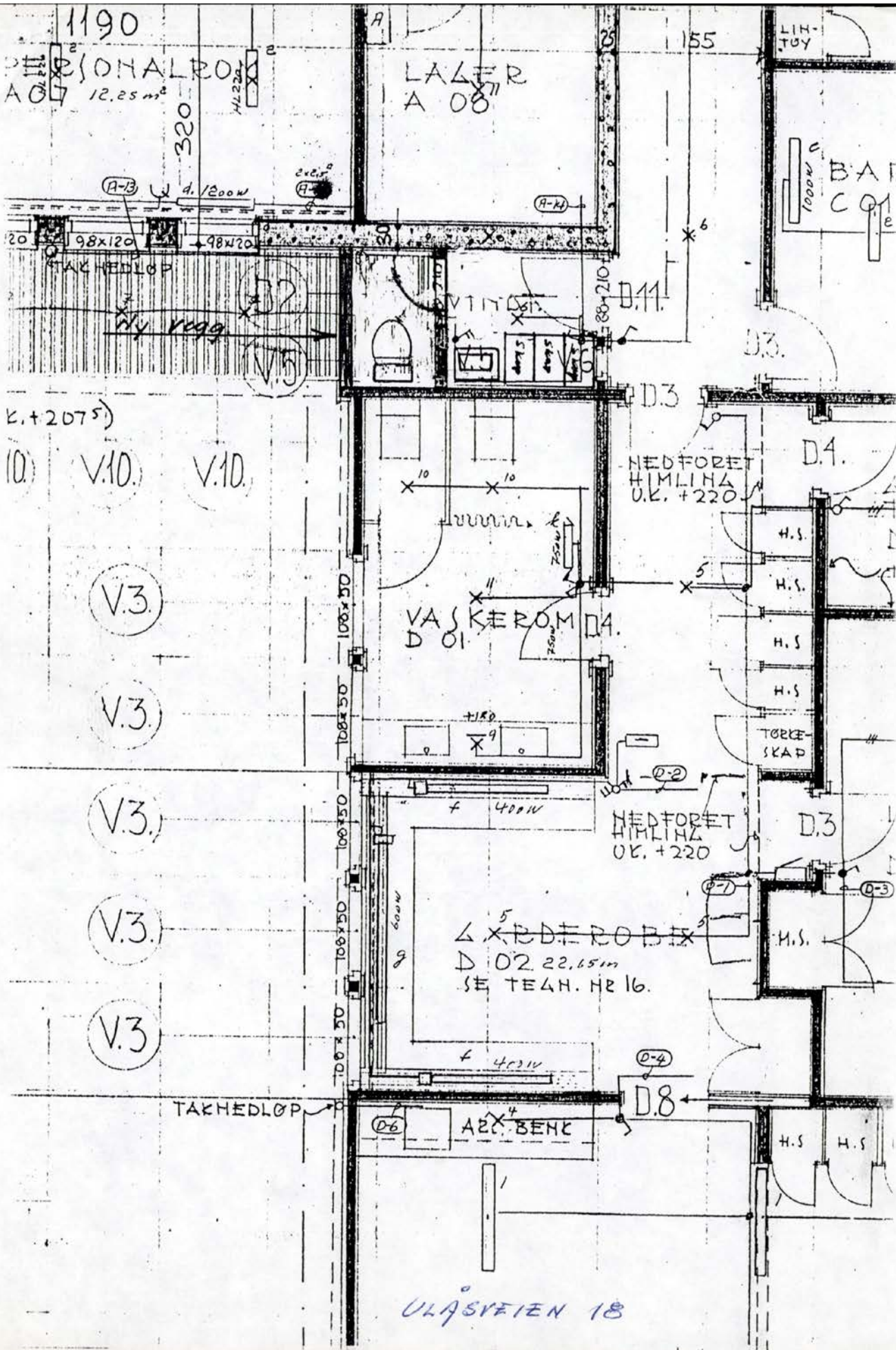


Larvik Byon.råd

№ 2260/1995

28 NOV. 1994





1190
PERSONALROM
A 07 12.25 m²

LAGER
A 08

LIN-
TUY

BALK
COM

320
98x120
98x120
TAKHEDLØP
V.10.
V.10.
V.3.
V.3.
V.3.
V.3.
V.3.
TAKHEDLØP

NEDFORET
HIMLING
U.K. +220

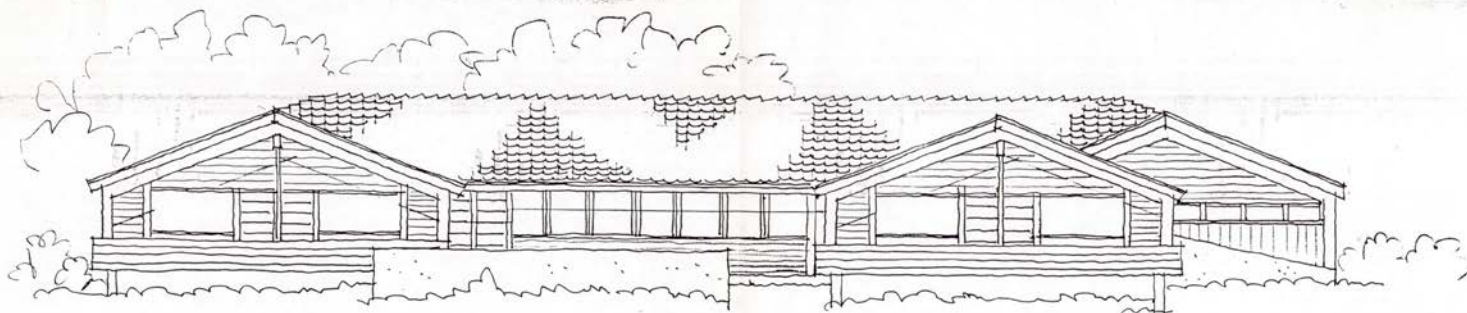
VASKEROM
D 01

NEDFORET
HIMLING
U.K. +220

5
X R D E R O B I X
D 02 22.65 m²
SE TEKH. NR 16.

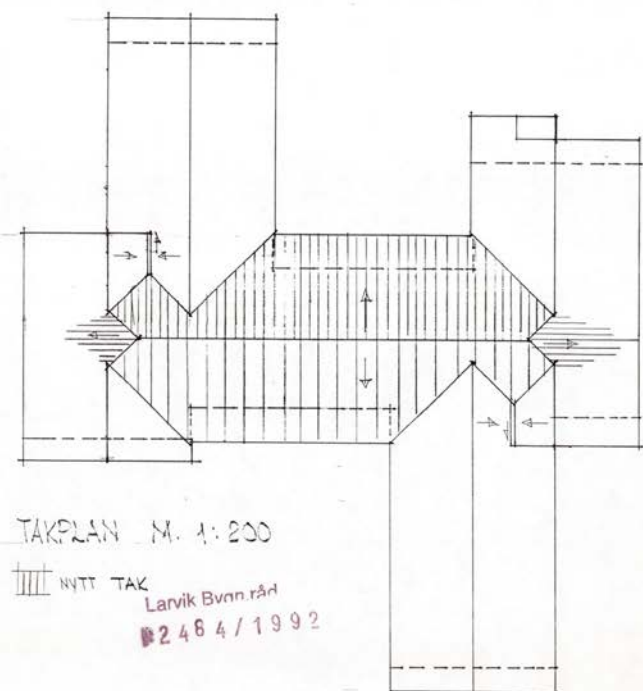
A 2 X BENE

ULÅSVEIEN 18



FASADESKISSE SOM VISER DET
NYE HOVEDTAKET.

Larvik Bygn.råd
#2484/1992



TAKPLAN M. 1:200

NYTT TAK
Larvik Bygn.råd
#2484/1992

LARVIK KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Prosjekt	Revisjon
03.07.92	
Ansvarig	
Ansvarig	
J.nr.	Dok.nr.

BARNEHAGE I
LARVIK KOMMUNE

FORSLAG TIL NYTT TAK
OVER HOVEDBYGG

ULÅSEN BARNEHAGE
29.06.92



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjennomføring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ulåsveien 18
3258 LARVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Nordrum**Oppdragsnummer:** 6319e307-0908-4666-a243-19eb22a18293**Telefon:** 478 92 666
E-post: lars.erik.nordrum@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

06.06.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre