



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

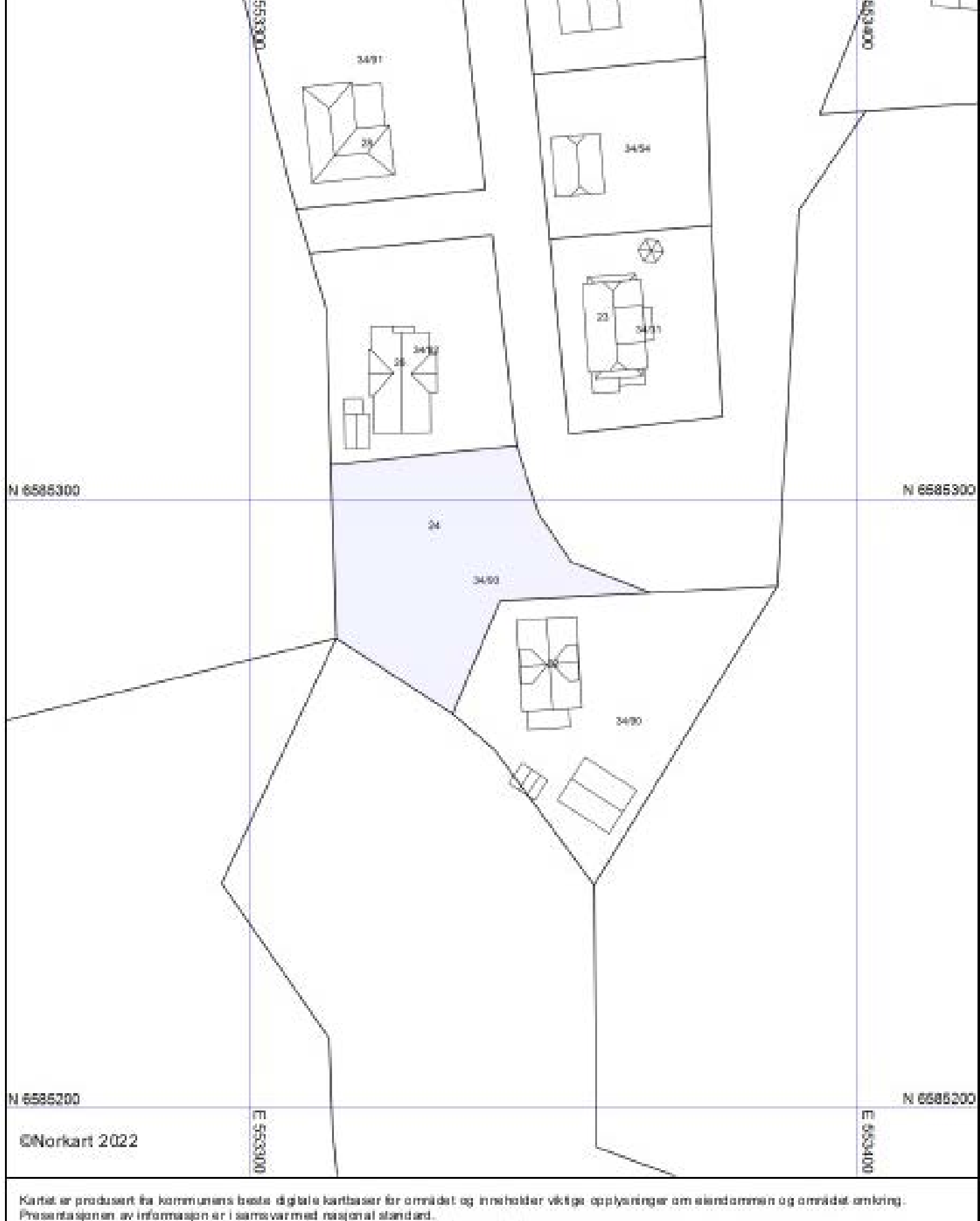
Knattenveien 24, 3275 SVARSTAD

**Tomt på over 1 mål med panorama
utsikt over Svarstad. Grenser til
friområde. Blindgate.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Vi har de mest fornøyde kundene

Aktiv Eiendomsmegling og Andebu Sparebank har det til felles at de har svært fornøyde kunder*, og sammen er vi enda bedre. Hos oss får du personlig service og god rådgivning enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Kontakt oss så hjelper vi deg med å realisere boligdrømmen.

*) Ifølge Norstat har Andebu Sparebank Vestfolds mest fornøyde bankkunder 2019. Og ifølge Norsk Kundebarometer har Aktiv de mest fornøyde eiendomsmegekunderne 2019.





Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998
E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 390 000,-
Omkostn.: Kr 28 890,-
Total ink omk.: Kr 418 890,-
Selger: Domas Raciunas

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet
Tomt: 1193.7 kvm
Tomtstr.: 1193.7 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 93

Oppdragsnr.: 1311230009

Tomt på over 1 mål med
panorama utsikt over
Svarstad. Grenser til
friområde. Blindgate.

Flott beliggenhet med panorama utsikt over Svarstad. Eiendommen har sol fra tidlig morgen til ettermiddagen.

Stille gate uten gjennomgangstrafikk, bare noen få meter til lekeplass og gangavstand til skole.

Rett bak tomten er det friareal og iflg selger kunne man renne inn med ski på beina fra Svarstad skisenter (Dette er dessverre nedlagt pt.)ski.

Her kan du skape din egen boligdrøm!

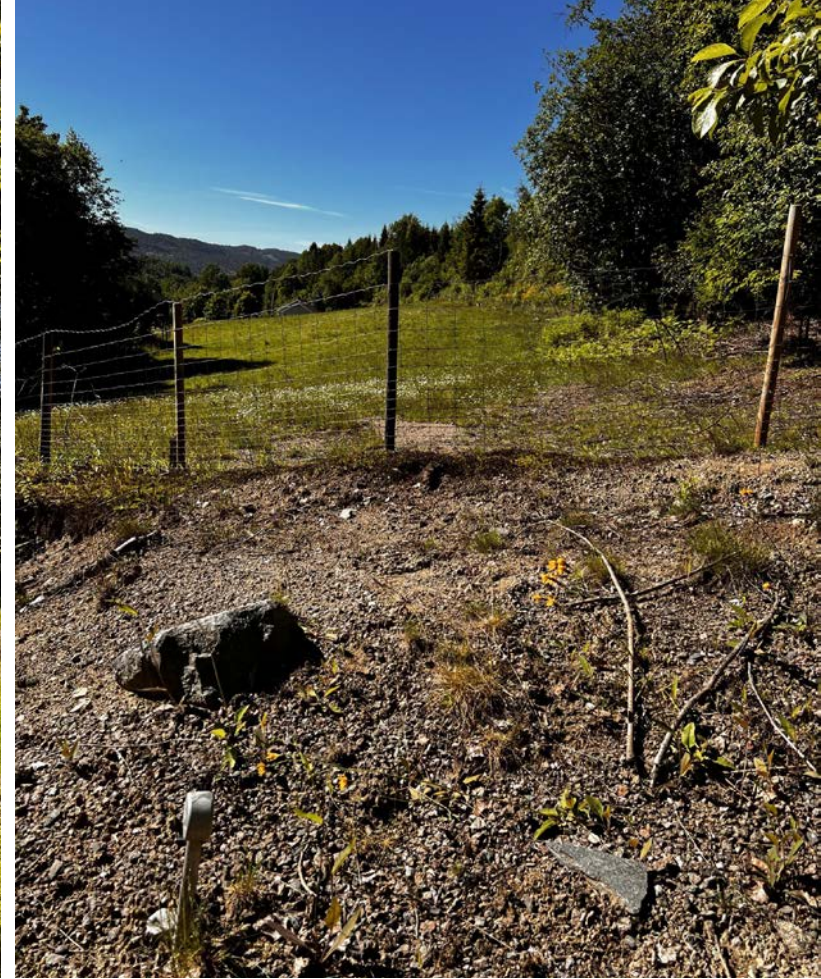


Innhold

Velkommen4
Om eiendommen18
Forbrukerinformasjon73
Budskjema74









Ifølge eier er det mulig å renne inn fra Svarstad skisenter og ned til eiendommen.





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**

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1193.7 m²

Beliggenhet

Flott beliggenhet med panorama utsikt over Svarstad. Eiendommen har sol fra tidlig morgen til ettermiddagen.

Stille gate uten gjennomgangstrafikk, bare noen få meter til lekeplass og gangavstand til skole.

Rett bak tomten er det friareal og iflg selger kunne man renne inn med ski på beina fra Svarstad skisenter (Dette er dessverre nedlagt pt.).

Her kan du skape din egen boligdrøm!

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Hovedsakelig villabebyggelse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Diverse

Naboen har benyttet og opparbeidet deler av tomten som sin egen. Dette er iflg eier gjort en avtale om at

er en midlertidig løsning.

Selger har tegninger på bolig som evt kan medfølge/selges.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Økonomi

Info formuesverdi

Formueverdi: 110 518,- pr 31.12.2020. Formuesverdi gjelder for tomten.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 93 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:

3805/34/93:

16.06.2022 - Dokumentnr: 648904 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu
Eiendomsmeclin
Org.nr: 996 525 341
Elektronisk innsendt

01.10.2009 - Dokumentnr: 731607 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3805 Gnr:34 Bnr:14

01.01.2018 - Dokumentnr: 131103 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0728 Gnr:34 Bnr:93

01.01.2020 - Dokumentnr: 339833 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:34 Bnr:93

Vei, vann og avløp

Det er klargjort til vann og avløp på eiendommen iflg. eier. Rør kan ses på tomten.

Se forøvrig vedlagte vann og avløpskart.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område, men faller inn under kommuneplanen (2021-2033).
Kommuneplan/ Kommunedelplan:
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (06.10.2021) er avstatt til boligbebyggelse - nåværende.

Området innerst i veien er regulert til boligformål og kan bli bebygget.

I kommuneplanen henvises det til tidligere Lardals kommuneplan hvor følgende er et utdrag: § 3-2

Bestemmelser for bebyggelse og anlegg, (pbl. § 11-10 nr.1,2,3 og 4):

1. Boligbebyggelse, nåværende og framtidig:
i. Innenfor området er det tillatt å oppføre ene- og tomannsboliger, samt rekkehus og tilhørende anlegg.
- ii. For eneboligtomter tillates BYA 35 % og for tomter til tomannsboliger og rekkehus tillates BYA 50 %.
- iii. Gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter fra ferdig planert terrengs gjennomsnittlige nivå. Takvinkel skal være mellom 22,5 og 40 grader. Mønehøyde skal ikke overstige 9 meter.

I ny kommuneplan henvises det til følgende:

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 40 %-BYA pr. byggetomt. Det tillates gesimshøyde inntil 7 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.

Kjøper må selv sette seg inn i hva som er tillatt å bygge på tomten.

Reguleringsplan:
Det er ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

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

390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
9 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 390 000,00))

28 890,- (Omkostninger totalt)

418 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 28 890

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 10. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17000. -, oppgjørshonorar kr. 4900,- og visninger kr.

3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket et rimelig vederlag samt utgifter til annonsering og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Susanne Buettner
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig / Backoffice
susanne.buettner@aktiv.no
Tlf: 938 19 391

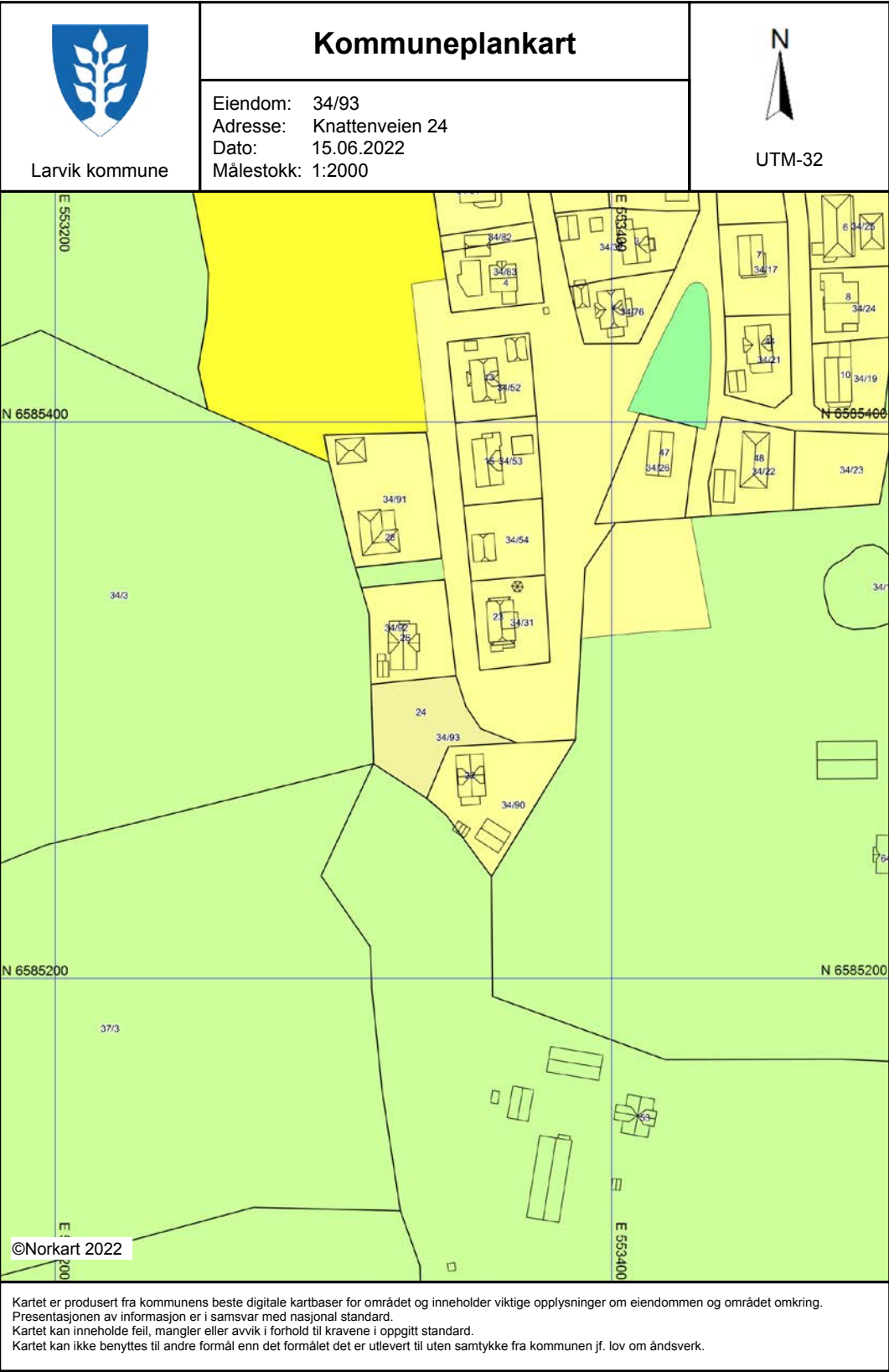
Ansvarlig megler

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

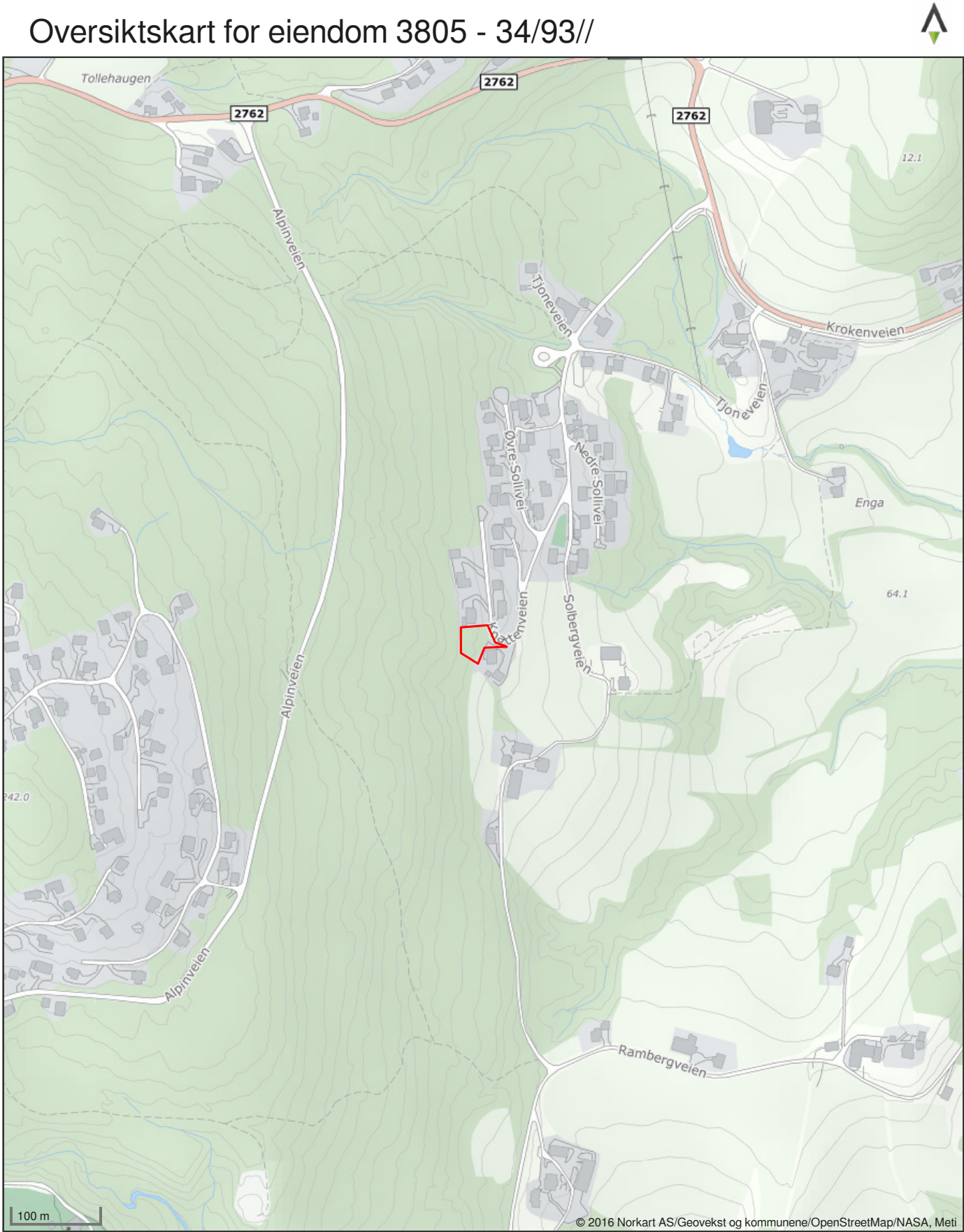
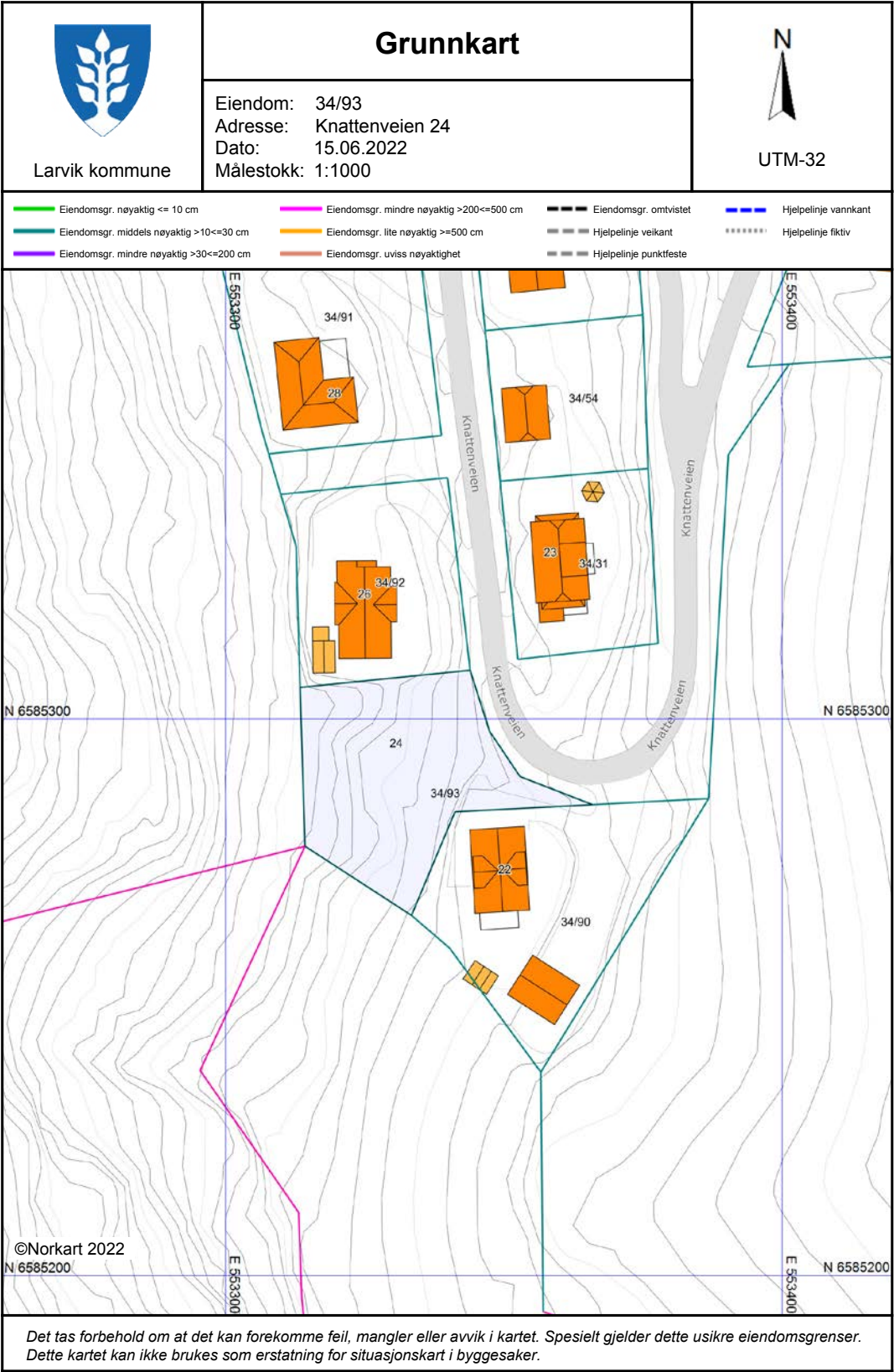
Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,
Rådhusgata 17
3211 Sandefjord
Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

11.01.2024



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Sentrumsformål - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Uteoppholdsareal - nåværende
	Grav og urnelund - nåværende
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Veg - nåværende
	Parkering - nåværende
	Trase for teknisk infrastruktur - nåværende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Naturområde - nåværende
	Frømåte - nåværende
	Park - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri</i>	
	LNFR-areal - nåværende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)</i>	
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
<i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)</i>	
	Bestemmelseområde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i>	
	Båndlegginggrense
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense
	Forbudsgrense vassdrag
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Gang-/sykkelveg - nåværende
Abc	Påskrift områdenavn
Abc	Påskrift areal



Vedtatt i KST-136/21, 06.10.21, sist rev. KST-042/22, 23.03.22

Kommuneplanens arealdel 2021-2033

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer



Revisjonstabell:

Revisjoner:	Hjemmel:	Endringer:	Dato:
1.revisjon	KST 176/21 og KST 136/21, pkt. 2	§ 2-4, 3) § 2-6, 4) og 5) § 2-11, 3) og 4) § 2-14 § 3-1, 6) § 3-2, 2), 4) og 6) § 6, 2) og 3) § 8-2, 2) § 8-6	15.12.2021
2.revisjon	KST 136/21, pkt. 2	§ 2-4, 3)	03.02.2022
3.revisjon	KST 042/22	§ 3-2 Nytt pkt. 5 § 3-4 Nytt pkt. 2 § 3-5 Ny retningslinje b)	23.03.2022

	UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2021-2033
	Rød tekst er forslag til nye bestemmelser som ble vedtatt i kommunestyret 06.10.2021 og som skal på høring. Gjeldende bestemmelser for de bestemmelsene som blir lagt på høring vil være gjeldende bestemmelser enten fra kommuneplanens arealdel 2015-27 (tidligere larvik kommune), kommuneplanens arealdel 2013-2022 (tidligere Lardal kommune), kommunedelplan for Svarstad 2010-2022, kommunedelplan for Larvik by 2015-2027 eller kommunedelplan for Stavern by 2015-2027. 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 <i>kursiv</i>. Bestemmelsene i §§ 3 til 7 er knyttet til arealformål, og skal bare gjelde innenfor sitt formål.
§1	PLANENS HENSIKT
	Kommuneplanens arealdel 2021-2033 har som hensikt og langsiktig mål å ivareta en helhetlig overordnet 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 de prioriterte tettstedene Helgeroa, Østre Halsen, Tjøllingvollen, Kvelde og Svarstad skal være dynamiske og levende med gode nærmiljøfunksjoner som blant annet skole, barnehager og dagligvaretilbud skal opprettholdes og videreutvikles. 10 % av framtidig boligbehov i Larvik kommune skal dekkes i de prioriterte tettstedene. Det skal stimuleres til nye arbeidsplasser og næringsetableringer i de prioriterte tettstedene. - et bærekraftig og konkurransedyktig næringsliv. Det skal videreutvikles en næringsakse fra Larvik havn til Ringdalkrysset. - fritidsbebyggelse på naturens premisser. Det skal ikke etableres nye hytter Innenfor 100 metersbelte fra sjøen eller på dyrka/dyrkbar jord. Eksisterende hytteområder skal fortettes framfor å utvikle nye hyttefelt. 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 kommunedelplaner, reguleringsplaner og øvrig saksbehandling. Følgende temakart er utarbeidet for Kommuneplanens arealdel: - Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesveier og veinummer - Langsiktige utviklingsgrenser - Krav om fellesavløpsløsninger
§ 2-2	Plankrav og unntak fra plankrav (pbl §§ 11-9 og §11-10 pkt. 1, jf. § 11-7 nr. 1) -
	Skal på høring - for gjeldende bestemmelse, se: kommuneplanens arealdel (2015-2027) (Larvik kommune), § 2-2, kommuneplanens arealdel (2013-2022) (Lardal kommune), pkt. 3.1 og 3.2, kommunedelplan for Svarstad (2010-2022), §§ 2-2 og 2-3, kommunedelplan for Stavern by (2015-2027), § 2-2, eller kommunedelplan for Larvik by (2015-2027), § 2-2
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. • oppdeling i mer enn 5 boenheter, medregnet eksisterende boenheter, innenfor en eksisterende bygning eller på eksisterende eiendom.
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 formål og offentlig eller privat tjenesteyting, når tiltaket/endringen utgjør inntil 500 m²-BRA. • Oppføring av frittliggende garasje og uthus/anneks, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg på tomt avsatt til bolig- eller fritidsbebyggelse. • 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. Ved gjenoppføring av fritidsbolig i området mellom byggegrensen mot sjø og 100-metersgrensen skal ny bygning plasseres lenger vekk fra sjøen dersom mulig.

	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/eksisterende bygning (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 og parkeringsforhold er ivaretatt. • Oppføring av én enebolig på, og oppretting av én, ubebygget tomt avsatt til boligbebyggelse, så lenge tomten er større enn 600 m². 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: a) eiendommen er minst 1200 m² stor, og b) 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.								
	<i>Retningslinje a-c)- Ikke juridisk bindende:</i> <i>a) Med småhus menes: Frittliggende bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens maksimale gesimshøyde er 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter.</i> <i>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.</i> <i>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, jf. § 7-3.</i>								
§ 2-3	Forholdet mellom Kommuneplanens arealdel (2021-2033) og kommunedelplanene								
	Ved motstrid mellom Kommuneplanens arealdel (2021-2033) og Kommunedelplan for Larvik by, Kommunedelplan for Stavern by, Kommunedelplan for Intercity, Kommunedelplan for Steinressurser (2012- 2024), Kommunedelplan for Camping (2015-2027) eller Kommunedelplan for Sykkeltrafikk i Larvik og Stavern, skal kommunedelplanene gå foran arealdelen.								
§2-4	Forholdet mellom Kommuneplanens arealdel (2021-2033) og eldre reguleringsplaner								
1)	<u>Hovedregel ved motstrid mellom planer:</u> Ved motstrid skal Kommuneplanens arealdel gjelde foran eldre reguleringsplaner. Der det ikke er motstrid mellom planene skal de utfylle hverandre.								
2)	<u>Unntak fra hovedregelen ved motstrid mellom planer:</u> De eldre reguleringsplanene som er listet opp i § 2-4 pkt. 3 skal gjelde foran Kommuneplanens arealdel ved motstrid.								
3)	<table><tr><th>Planident</th><th>Plannavn</th></tr><tr><td>28</td><td>Lågendalen Friluftsmuseum</td></tr><tr><td>29</td><td>Kjærra Friluftsområde</td></tr><tr><td>32</td><td>Et bebygd areal på Landset</td></tr></table>	Planident	Plannavn	28	Lågendalen Friluftsmuseum	29	Kjærra Friluftsområde	32	Et bebygd areal på Landset
Planident	Plannavn								
28	Lågendalen Friluftsmuseum								
29	Kjærra Friluftsområde								
32	Et bebygd areal på Landset								

25	Berganmoen
34	Siljuvannsåsen vest
44	Breivann hyttefelt
45	Hyttefelt ved Svarstad Skisenter
92.02	Rekkeviksgate 24
93.02	Reguleringsendring av Holtefjell hytteområde
112.01	Kjerringbergområdet
151.01	Eidsten hytteområde
2000.05.03	Torpefeltet B11 og B12
2000.06.01	Mølen
2002.03.01	E18 Langåker - Bommestad
2003.05.02	Frenvikrønningen
200916	Torpefeltet 9 og 10
200919	Brunlaskogen
200930	Jahreagen Hauskau
200934	Anvik hytteområde
200935	Danebu
200940	Øvre Tenvik
200957	Skisakeråsen
201002	Støperistranda
201010	Gartnerløkka – Tolstrupveien 21
201015	Steinsnes Vest
201031	Høyt og Lavt aktivitetspark
201101	Solli gård
201102	Hvidsten Sag
201118	Meløskogen vest
201120	Vikerøysundet fritidsboliger
201122	Guriskogen vest
201123	Grøtterødtunet
201124	Omregulering for Herfell gbnr. 1107/1 og 6 m. fl.
201202	Kjerringfjellet
201203	E18 Bommestad – Sky: massedeponi

	201207	Kaupangveien 12, Gløppetunet
	201215	Indre Hølen (Sinterco)
	201216	Tveteneåsen
	201218	E18 Bommestad – Sky. Endring Larvikstunnelen under Månejordet, unntatt for deler av gbnr. 3012/5 og 23
	201313	Futestien 5
	201317	E18 Bommestad – Sky: endring Breimyr
	201332	Hyttefelt vest for Hestetjern
	201402	Nevlungen Øvre
	201403	Stubberudfeltet – Sikringstiltak mot Kvikkleireskred
	201405	Torpefeltet, etappe 3
	201411	Innseiling til Grenland med endringer
	201412	Torpefeltet del 2
	201417	E18 Bommestad Sky Endring ved Farriseidet og Martineåsen, unntatt for deler av gbnr. 3012/5, 12, 17 og 5009/1
	201510	Søndersrød B32
	201515	Helgeroa BN2 – Barkevikveien
	201512	Amundrød Rødbøl
	201513	Verningen utvidet Næringsområde
	201518	E18 Bommestad – Sky: massedeponi Langemyr
	201519	Lille Herfellsteinen
	201532	Berganmoen
	201601	Engene
	201609	Østbyveien 1, Gbnr. 1037/19 m.fl.
	201612	Lillejordet
	201631	Gbnr. 31/5 Svartstad Sentrum
	201632	Hole
	201702	Nevlungen Øvre, del 2, gbnr. 4091/27
	201705	Løveskogen
	201712	Søndersrød Hageby

	201721	Husebyhagen
	201722	Tveteneveien-Bakåsveien
	201731	Krokbakk – stabilitetstiltak og fortau Fv. 221
	201733	Hannevald pensjonat
	201798	Jernbanen Farriseidet – Telemark grense
	201799	E18 Sky - Telemark grense
	201809	Eidsten industriområde - gbnr. 4103/37
	201821	Ungdomshjem Kløvertunet , del av gbnr. 4063/1
	201902	Fortau, Gonveien
	201904	Rambergveien, Gang- og sykkelvei
	202003	Kvelde renseanlegg
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-, bebyggelses-, tomtedelings-, disposisjons- og strandplaner som ble vedtatt før Kommuneplanens arealdel. b) Med «motstrid» menes konflikten som oppstår når forskjellige bestemmelser/rechtsregler skaper uforenlige følger. For å kunne vurdere om det foreligger motstrid, eller om planene skal utfylle hverandre, må planene tolkes.	
§ 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 versjon av veinormalen for Larvik kommune.	
2)	Vann- og avløpsanlegg skal reguleres og bygges i tråd med den til enhver tid gjeldende <u>VA-norm for Larvik kommune</u> . Dersom det er avvik mellom VA-normen og TEK, skal TEK legges til grunn. All bebyggelse inkl. fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløpsnett, enten direkte eller via et privat avløpsnett, jf. pbl § 30-6. I områder uten offentlig nett skal all bebyggelse inkludert fritidsbebyggelse tilknyttes større fellesløsninger jf. temakart Krav om fellesavløpsløsninger. 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 kommuneplanens arealdel 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 hytte- eller 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 fordryningstiltak på egen eller felles eiendom.			
5)	Nødvendige arealer for renovasjon skal avsettes i nye reguleringsplaner. For boliger og hytter 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.			
	<i>Retningslinje - Ikke juridisk bindende:</i> <i>Det bør legges fram et klima/miljøregnskap før riving tillates og nytt bygges.</i>			
§ 2-7	Parkering (pbl § 11-9, pkt. 5) Skal på høring - for gjeldende bestemmelse, se: kommuneplanens arealdel (2015-2027) (Larvik kommune), § 2-8, kommuneplanens arealdel (2013-2022) (Lardal kommune), ingen tilsvarende bestemmelse, kommunedelplan for Svarstad (2010-2022), § 2-8, kommunedelplan for Stavern by (2015-2027), § 2-8, eller kommunedelplan for Larvik by (2015-2027), § 2-8			
	Følgende parkeringskrav gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker. <table><tr><td>Arealkategori</td><td>Grunnlag</td><td>Krav til antall parkeringsplasser</td></tr></table>	Arealkategori	Grunnlag	Krav til antall parkeringsplasser
Arealkategori	Grunnlag	Krav til antall parkeringsplasser		

		I områder innenfor de prioriterte tettstedene	I områder utenfor de prioriterte tettstedene
Bolig	Pr. boenhet	Bil: Min 0,5 Sykkel: Min 1 Gjesteparkering bil: Min 0,2	Bil: Min 1 Sykkel: Min 1 Gjesteparkering bil: min 1
Barnehage	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Min 4	Min 5
Skole	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Min 4	Min 5
Småbåthavn	Pr. båtplass	0,2	0,2
Næring: - Lager/ produksjon - Kontor - Forretning/tjenesteyting	Pr. 100 m² BRA Ved beregning av parkerings- kravene 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: min 0,5/maks 2 Sykkel: min 1,5	Lager/ produksjon: Bil: 0,5 min Sykkel: min 0,5 Kontor: Bil: min 1,5 Sykkel: min 0,5 Forretning/tjenesteyting: Bil: Min 1,5 Sykkel: min 0,5
• 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. • 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. • I reguleringsplaner som omfatter holdeplass for ekspressbuss og trafikknutepunkt skal det avsettes arealer til innfartsparkering. • Parkeringsplass for bil på terreng skal inngå med 15 m² pr. parkeringsplass ved beregning av bebygd areal (BYA). • Parkeringsplass for sykkel skal settes av med minst 0,5 m x 2,0 m. Parkeringsplass for sykkel regnes ikke med i bebygd areal (BYA). • Kravet til antall parkeringsplasser gjelder for hver bygning eller reguleringsplan. 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 i garasjeanlegg under terreng. Parkeringskrav kan løses ved frikjøp.			

§ 2-8	Uteoppholds- og lekeareal (pbl § 11-9, pkt. 5) - Skal på høring - for gjeldende bestemmelse, se: kommuneplanens arealdel (2015-2027) (Larvik kommune), § 2-9, kommuneplanens arealdel (2013-2022) (Lardal kommune), pkt. 3.8 og 3.9, kommunedelplan for Svarstad (2010-2022), § 2-9, kommunedelplan for Stavern by (2015-2027), § 2-9, eller kommunedelplan for Larvik by (2015-2027), § 2-9				
1)	Arealkrav: Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligutbygging utenfor sentrum: a) For eneboliger, rekkehus og tomannsboliger skal det avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 80 % av BRA bolig. Kommunen kan dog ikke kreve mer enn 100 m2 uteoppholdsareal per boenhet. Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal. b) For sekundærleilighet på eneboligeiendom skal det avsettes leke- og uteoppholdsareal tilsvarende minimum 50 % av BRA bolig. Arealet skal være privat. c) Ved utbygging av leilighetsbygg (inkludert 4- og 6-mannsboliger) skal det avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng/lokk tilsvarende minimum 50 % av BRA bolig. Minimum 50 % av leke og uteoppholdsarealet skal være fellesareal. Retningslinje: Enhver boenhet bør ha tilgang til privat uteoppholdsareal.				
2)	Deler av arealkravene i bokstavene a) til c) over, skal opparbeides som lekeareal. Kravet til lekeplassareal kommer dermed ikke i tillegg til arealkravene. Definisjonsbeskrivelse av lekeplastyper: Beskrivelsene av de ulike lekeplastyperne under skal legges til grunn som retningslinje for utforming av lekeplasser. <table><tr><td></td><td>Beskrivelse av lekeplastyper:</td></tr><tr><td>Nærlekeplass (0-6 år)</td><td> - 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. </td></tr></table>		Beskrivelse av lekeplastyper:	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.
	Beskrivelse av lekeplastyper:				
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
Områdelekeplass (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.

Følgende arealkrav til lekeplass gjelder ved boligutbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse):

Antall boenheter	Nærlekeplass	Kvartalslekeplass	Områdelekeplass
5 - 20 boenheter	Minimum 150m2 + et tillegg på 15m2 for hver boenhet ut over 5.		
21-50 boenheter	Minimum 150m2	Minimum 250m2 + et tillegg på 15m2 for hver boenhet ut over 21.	
> 50 boenheter	Minimum 2 ganger 150m2	Minimum 200m2	Minimum 300m2 + et tillegg på 15m2 for hver boenhet ut over 50.

Retningslinjer:

Etter vurdering kan arealtillegget på 15 m2 pr boenhet i tabellen helt eller delvis bortfalle for boenheter under 50 m2.

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.

3)	Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsareal ved all boligbygging:
----	---

	A. Ved boligutbygging utenfor sentrumssonen skal minimum 50 % av leke- og uteoppholdsareal på terreng/lokk være soleksponert ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00. B. Følgende areal kan ikke medregnes i arealkravet til leke- og uteoppholdsarealet: ● areal brattere enn 1:3 med mindre det gis en hensiktsmessig opparbeiding for lek og opphold ● arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A) ● kjørearealer ● areal smalere enn 4 meter. C. 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. D. Lekeareal må være egnet for formålet og mest mulig sammenhengende med uteoppholdsareal for øvrig. E. Lekeplassene skal utstyres med fastmonterte benker eller andre sitteplasser. F. Leke- og uteoppholdsarealer skal planlegges for bruk til alle årstider. G. På lekeplassene skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt eller lignende) for trille/rulle/syklemuligheter. H. Trafokiosker og andre tekniske installasjoner (renovasjon) skal ikke legges nær eller inne på lekeplasser.
	<i>Retningslinjer: Felles leke- og uteoppholdsareal bør være tilgjengelig for allmennheten.</i> <i>De gunstigst beliggende og mest solfylte arealene på bakkeplan/lokk bør avsettes til felles leke- og uteoppholdsareal.</i> <i>Det bør skilles og skjermes fysisk mellom felles-, halvprivate- og private utearealer.</i> <i>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 fremherskende 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.</i> <i>Kravene til lekeareal kan 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 lokaliserings- og utformingskravene innfris.</i>
§ 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)	Fasadeskilt og uthengsskilt skal plasseres mellom 1 etg. og 2 etg./gesims.
4)	Skilt/reklame må ikke plasseres i frisiktsoner og på ledelinjer.
5)	En virksomhet kan ha ett fasadeskilt og ett uthengsskilt pr. fasade.
6)	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.).
7)	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
	<i>Retningslinje a-g) – Ikke juridisk bindende:</i> <i>a) Med skilt menes virksomhets- og informasjonsskilt.</i> <i>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.</i> <i>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.</i> <i>d) Minsteavstand for innretninger som henger ut over fortau skal være min. 2,5 meter fra bakkeplanet og min 1 meter fra kantstein.</i> <i>e) Skilt og reklame skal fjernes når virksomheten opphører/flytter.</i> <i>f) Reklame på markiser tillates ikke (logo/firmanavn tillates)</i> <i>g) Det er Statens vegvesen og fylkeskommunen som skal godkjenne skilt som retter seg mot henholdsvis riksvei og fylkesvei.</i>
§ 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-metergrensen for følgende vassdrag: ● Numedalslågen inkl. Åsrumvannet og Goksjø ● Farrisvannet ● Hallevannet ● Daleelvassdraget med Svartangen ● Rosevann

	- Herlandselva - Kopa og Breivann/Langevann samt vassdrag mellom dem. 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)	<u>Landskap:</u> 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. Tettstedenes og øvrige enkeltbyggs historiefortellende egenskaper som byplanelement og som forbindelse mellom viktige byfunksjoner skal legges til grunn ved alle tiltak. Viktige historiske detaljer skal fortrinnsvis bevares eller rekonstrueres.
2)	<u>Bevaring av stier/tråkk:</u> Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/barnetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser) sikres.
3)	<u>Bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon:</u> Hule eiketrær slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, skal bevares.
4)	Kommunestyret ønsker å endre teksten i bestemmelsen under og legge den ut på høring med de andre bestemmelsene som skal på høring jf. KST-176/21, 15.12.2021. <u>Gjeldende bestemmelse inntil videre er KST-138/21, 06.10.2021:</u> 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. Det tillates ikke terrenginngrep i form av sprengningsarbeider eller masseuttak for å oppnå høyere utnyttelse, eller at gesims- og mønehøyde havner på en høyere kote enn tomtens naturlige topografi legger til rette for.
5)	I områder hvor det er påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier, skal disse sikres.
6)	<u>Buffersone:</u> 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.).

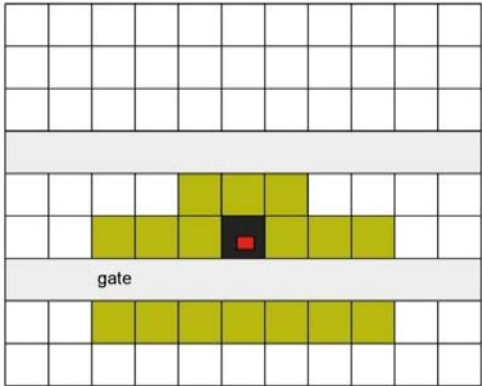
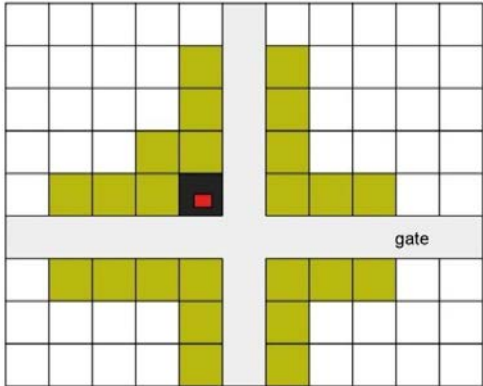
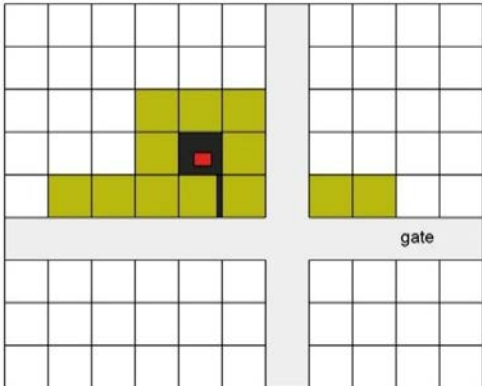
	Retningslinje - Ikke juridisk bindende: Store edelløvtrær/varmekjære lauvtrær, eksempelvis eik, bøk, alm, ask, lind, lønn og svartor, samt furu, og store solitærtrær bør bevares. Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 150 cm, målt 1,3 meter over terreng. Bevaring av trær innebærer at det 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 grønnskulturområder. 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.
§ 2-12	Krav til bevaring av bygninger og kulturmiljø (pbl § 11-9, pkt. 7)
	Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger og fredete bygninger og anlegg skal ivaretas i plan- og byggesaker. Nyere tids kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, alleer, rydningsrøyser, merkesteiner, krigsminner med mer skal bevares. Bygninger, anlegg og objekter med antikvarisk verdi skal bevares. Deling av eiendommer, sammenføring av eiendommer og fradeling av bebygde tomter tillates ikke. Eksisterende bygningselementer 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 høy bevaringsverdi ikke fjernes eller ødelegges. Ved brann eller annen større skade på bevaringsverdig bebyggelse, 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)	<u>Kvikkleire:</u> 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 fremfor nyanlegg. b) Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg bør gjennom utforming, fargebruk og avskjermende beplantning tilpasses bybilde, landskap og eksisterende arkitektur best mulig slik at eksponering mot omgivelsene reduseres. Teknisk rom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger. c) I nye utbyggingsområder bør eksisterende og nye høyspentledninger legges som jordkabel. d) Gjennom fremtidige reguleringer skal det søkes å fjerne virksomhet som kan være til fare eller sjenanse for omkringliggende boligområder. 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	Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2)
1)	Skal på høring - for gjeldende bestemmelse, se: kommuneplanens arealdel (2015-2027) (Larvik kommune), § 3-1 1), kommuneplanens arealdel (2013-2022) (Lardal kommune), ingen tilsvarende bestemmelse, kommunedelplan for Svarstad (2010-2022), § 3-2 nr. 1, kommunedelplan for Stavern by (2015-2027), § 3-2 1), eller kommunedelplan for Larvik by (2015-2027), § 3-3 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 40 %-BYA pr. byggetomt. Det tillates gesimshøyde inntil 7 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.
2)	Boligtyper I nærområder dominert av frittliggende småhusbebyggelse, dvs. eneboliger og tomannsboliger, skal nye boliger bygges som enebolig eventuelt med sekundærleilighet.
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. Dersom ny bebyggelse ikke er plassert mot vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer samt hensyn til bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon være 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.
5)	Skal på høring - for gjeldende bestemmelse, se: kommuneplanens arealdel (2015-2027) (Larvik kommune), § 3-1 3), kommuneplanens arealdel (2013-2022) (Lardal kommune), ingen tilsvarende bestemmelse, kommunedelplan for Svarstad (2010-2022), ingen tilsvarende bestemmelse, kommunedelplan for Stavern by (2015-2027), § 3-2 3), eller kommunedelplan for Larvik by (2015-2027), § 3-3 3)

<u>Krav til antall boenheter ved regulering i spesifikke områder:</u>		
Navn/område:	Antall boenheter:	
Lesten gbnr. 1090/2	2-4 boenheter pr. daa. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for området anlegget noen parkeringsplasser for offentlig formål.	
Solbergåsen I, gbnr. 34/14	1-2 boenheter pr. daa	
B51 Nevlunghavn, gbnr. 4090/129	2-4 boenheter pr. daa	
B5 Søndersrød – Strandbakken, gbnr. 4093/14	2-4 boenheter pr. daa Område B5 og K17 må planlegges under ett og få felles adkomst, samt at det må vurderes om noen avkjørsler i nord skal fjernes.	
B7 Solodden	1-2 boenheter innenfor eksisterende bygningsvolum	
K10 Holmejordet. Gbnr. 4047/114	1-2 boenheter	
Gunnarsheim gbnr. 4047/15	1-2 boenheter pr. daa	
Tenvik gbnr. 4049/1 og 4050/1	4 boenheter eller flere pr. daa	
Martineåsen gbnr. 4064/1,5, 36 og 4070/6 m.fl.	2- 4 boenheter pr. daa	
B22-A Tjøllingvollen, gbnr. 1032/115 og 1032/106	2-4 boenheter pr. daa	
B7-A Kjerringvik, gbnr. 1103/2	2-4 boenheter pr. daa	
B11-A Hem, gbnr. 1093/5	2-4 boenheter pr. daa Adkomsten må skje via det kommunale vegnettet og ikke fra Fv. 303.	
B47-A Hem, gbnr. 1093/1	2-4 boenheter pr. daa	
B54 Kveldeveien, gbnr. 2090/33, 59	4 boenheter eller flere pr. daa	
B66-A Søndre Brattås, gbnr. 2096/6,8 og 2097/3	2-4 boenheter pr. daa Adkomst må skje fra Kveldeveien.	
B2 Steinholt, gbnr. 74/1	1-2 boenheter pr. daa	
B24 Svarstad – Lågaveien 40, gbnr. 31/1	2-4 boenheter pr. daa	
B50 Svarstadtunet 15, gbnr. 31/19 m.fl.	4 boenheter eller flere pr. daa	
B53 Svarstad – Lågaveien 1, gbnr. 31/1/6	4 boenheter eller flere pr. daa I reguleringsplanen skal må det tas særskilt hensyn til “Oppsalelva”.	

6)	Skal på høring - for gjeldende bestemmelse, se: kommuneplanens arealdel (2015-2027) (Larvik kommune), § 3-1 3), kommuneplanens arealdel (2013-2022) (Lardal kommune), ingen tilsvarende bestemmelse, kommunedelplan for Svarstad (2010-2022), ingen tilsvarende bestemmelse, kommunedelplan for Stavern by (2015-2027), § 3-2 3), eller kommunedelplan for Larvik by (2015-2027), § 3-3 3) Beregning av antall boenheter ved regulering: Tettheten skal beregnes ut fra brutto regulert tomteareal.
	Retningslinje a-e) – Ikke juridisk bindende: a) Bestemmelsen gjelder tiltak innenfor arealformålet boligbebyggelse. b) 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. c) 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 nedenfor. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng. d) For at nærområdet skal defineres som dominert av frittliggende småhusbebyggelse skal minimum ¾ av bebyggelsen i nærområdet (til tomten som skal bebygges) bestå av eneboliger, eventuelt med sekundærleilighet eller tomannsboliger. e) For at bebyggelsen skal defineres som ensartet må minst ¾ av bebyggelsen innenfor det definerte nærområdet ha ensartet utforming.

	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
§ 3-2	Fritidsbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2)
	Tiltak mellom byggegrense og 100-metersgrensen
1)	Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep. Farger skal være naturtilpasset, og tak skal være matte. Ny bebyggelse skal plasseres så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen. Det tillates ikke fradelt eller gitt tillatelse til nye fritidseiendommer i 100-metersbeltet.
2)	Samlet bebygd areal på én fritidseiendom skal ikke overstige 90 m²-BYA. I det samlede bebygde arealet kan inngå 1 uthus eller 1 anneks med inntil 15 m²-BYA. Uthus/anneks skal som hovedregel ikke plasseres lengre enn 5 meter fra hytta med mindre tomtens naturlige terreng gjør en annen plassering mer egnet. Målbar terrasse inngår i beregningen av BYA. I tillegg til målbare terrasser tillates terrasser/plattinger som ikke er målbare med inntil 50 m². Terrasser/plattinger skal ha fysisk tilknytning til hovedbygningen, og ha god terrengtilpasning. Takterrasser og frittliggende terrasser/plattinger kan tillates der forholdene ligger til rette for det. Parkeringsareal skal ikke inngå i beregningen av samlet BYA.

	For bygninger med saltak er maksimal tillatt gesimshøyde 3,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde 5,0 meter. For bygninger med pulttak eller flate tak skal øvre gesims ikke overstige 4,0 meter. Høydene skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Hovedbygningens fasadelengde mot sjøen skal ikke overstige 12 meter. Det er ikke tillatt å føre opp båthus/naust eller garasje, eller å oppføre/plassere bade-/svømmebasseng. Det er ikke tillatt å gjerde inn den enkelte fritidseiendom. Flaggstang kan settes opp i nærheten av egen bolig/fritidsbolig, og skal ikke virke privatiserende. Plassering og størrelse skal være i forhold til tomten og byggene. Det skal tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
	Tiltak mellom 100-metersgrense og E18
3)	Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep. Farger skal være naturtilpasset, og tak skal være matte.
4)	Samlet bebygd areal på én fritidseiendom skal ikke overstige 130 m²-BYA. I det samlede bebygde arealet kan inngå 1 uthus eller 1 anneks med inntil 15 m²-BYA. Uthus/anneks skal som hovedregel ikke plasseres lengre enn 5 meter fra hytta med mindre tomtens naturlige terreng gjør en annen plassering mer egnet. Målbar terrasse inngår i beregningen av BYA. I tillegg til målbare terrasser tillates terrasser/plattinger som ikke er målbare med inntil 50 m². Terrasser/plattinger skal ha fysisk tilknytning til hovedbygningen, og ha god terrengtilpasning. Takterrasser og frittliggende terrasser/plattinger kan tillates der forholdene ligger til rette for det. Parkeringsareal skal ikke inngå i beregningen av samlet BYA. For bygninger med saltak er maksimal tillatt gesimshøyde 3,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde 5,0 meter. For bygninger med pulttak eller flate tak skal øvre gesims ikke overstige 4,0 meter. Høydene skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det er ikke tillatt å føre opp garasje, eller å føre opp/plassere bade-/svømmebasseng. Det er ikke tillatt å gjerde inn den enkelte fritidseiendom. Flaggstang kan settes opp i nærheten av egen bolig/fritidsbolig, og skal ikke virke privatiserende. Plassering og størrelse skal være i forhold til tomten og byggene. Det skal tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
5)	Hummerbakken F34: Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny fritidsbebyggelse innenfor området F34 skal trafiksikker forbindelse for myke trafikanter langs Hummerbakkveien fra avkjørselen til F34 og fram til vegen Hummerbakken, herunder kryssing av Hummerbakkveien, være ferdig etablert. Før det gis igangsettingstillatelse innenfor området F34 må avkjørselen/krysset ved Hummerbakkveien utbedres i tråd med kravene i håndbok N100.
	Tiltak nord for E18
6)	Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep. Farger skal være naturtilpasset, og tak skal være matte.
7)	<u>I nedslagsfelt for drikkevann:</u> Oppføring av nye bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse på fritidseiendommer tillates ikke. <u>Utenfor nedslagsfeltet for drikkevann:</u> Samlet bebygd areal på én fritidseiendom skal ikke overstige 150 m²-BYA. I det samlede bebygde

	arealet kan inngå 1 uthus eller 1 anneks med inntil 15 m²-BYA. Uthus/anneks skal som hovedregel ikke plasseres lengre enn 5 meter fra hytta med mindre tomtens naturlige terreng gjør en annen plassering mer egnet. Målbar terrasse inngår i beregningen av BYA. I tillegg til målbare terrasser tillates terrasser/plattinger som ikke er målbare med inntil 50 m². Terrasser/plattinger skal ha fysisk tilknytning til hovedbygningen, og ha god terrengtilpasning. Takterrasser og frittliggende terrasser/plattinger kan tillates der forholdene ligger til rette for det. Parkeringsareal skal ikke inngå i beregningen av samlet BYA. Fritidsbebyggelse skal ha saltak med vinkel mellom 18 og 30 grader, og med maksimal mønehøyde på 5,0 meter. Høyden skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det er ikke tillatt å føre opp garasje, eller å føre opp/plassere bade-/svømmebasseng. Det er ikke tillatt å gjerde inn den enkelte fritidseiendom. Flaggstang kan settes opp i nærheten av egen bolig/fritidsbolig, og skal ikke virke privatiserende. Plassering og størrelse skal være i forhold til tomten og byggene. Det skal tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
	Retningslinje a-f) - Ikke juridisk bindende: a) Med «uthus» menes en frittliggende bygning, som ikke skal brukes til beboelse. b) Med «anneks» menes ett frittstående bygg i tilknytning til eller hytte, beregnet for beboelse. Eksempler på dette kan være at man har et anneks som ekstra soverom slik at flere personer skal kunne overnatte på en fritidseiendom. Funksjonelt sett kan annekset bare fungere sammen med en annen bygning ved at det ikke kan innredes eller utformes slik at det fungerer som en selvstendig boenhet. c) Den enkelte hyttetomt bør ikke være større enn 1 daa. d) Ved regulering av hyttefelt, skal det lages en helhetlig vann- og avløpsplan for hele hyttefeltet/området. Avløpsanlegget skal til offentlig nett. Andre hytteiere skal ha mulighet til senere å koble seg på. Dersom særlige hensyn tilsier det, kan kommunen tillate andre løsninger. e) Etablering av ny fritidsbebyggelse tillates ikke dersom den: - er til hinder for allmenn ferdsel og adkomst til eksisterende hytter m.m. - kommer i konflikt med trekkruiter for vilt og verdifulle biologiske forekomster (plante- og dyreliv) fredet/vernet etter naturmangfoldloven. - kommer i konflikt med verdifulle natur- og kulturelementer. - foreslås bygd på eksponerte områder eller på koller. f) Fradeling av ny hyttetomt forutsetter at det foreligger teknisk infrastruktur eller godkjent avløpsløsning.
§ 3-3	Fritids- og Turistformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2, jf. pbl § 11-7 nr. 1)
1)	<u>Naverfjorden ferie- og fritidspark:</u> Før byggetillatelse gis skal det utarbeides en reguleringsplan for området. Det er ikke tillatt med private hytter, kun utleiehytter. I tillegg skal adkomst/avkjøring til området være fra Fv. 2974. Det vil bli stilt krav til bl.a. trafikksikker adkomst og tilfredsstillende løsninger for gående og syklende.
2)	<u>Fritzøe gård:</u> Før byggetillatelse gis skal det innarbeides rekkefølgekrav for ny gang- og sykkelveiforbindelse fra Tveteneåsen, samt ny rundkjøring ved eksisterende avkjørsel på Fv. 301.

§ 3-4	Offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-10 nr. 2 og 4, jf. pbl § 11-7 nr.1pbl § 11-7 nr. 1)							
1)	I områdene kan det oppføres bygninger og anlegg for undervisning, barnehage, institusjon, kirke/og annen religionsutøvelse, forsamlingslokaler, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting							
2)	Før det gis tillatelse til tiltak innenfor område K23 Værvågen skal det utarbeides reguleringsplan for hele området.							
§ 3-5	Næringsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 6, § 11-10 nr.1 og 2, jf. pbl § 11-7 nr.1)							
1)	K24 Grinda: Områder hvor det registreres forurensning over gjeldende grenseverdier, kan ikke bebygges. I et framtidig reguleringsplanarbeid kan muligheten for utvidelse nordover mot Hedrum pukkverk utredes.							
2)	Innenfor område N9-A Ringdalskogen tillates det inntil 10.000m² rene kontorbygg. Området er avgrenset med gult i følgende kart:  (Gul avmerking er = 131 daa)							
3)	Utnyttelsesgraden i uregulerte næringsområder kan være inntil 70 %-BRA.							
4)	<u>Arealbruksformål og andre krav til de avsatte næringsområdene:</u> <table><tr><td>N4-A Nord Kvelde</td><td>Området er avsatt til industri. Adkomsten må skje via det kommunale vegnettet.</td></tr><tr><td>N8-A Ringdalskogen</td><td>Området er avsatt til framtidig næringsbebyggelse. Regionalt næringsområde.</td></tr><tr><td>O8-A Ringdalskogen</td><td>Området er avsatt til næring og/eller offentlig og privat tjenesteyting.</td></tr></table>		N4-A Nord Kvelde	Området er avsatt til industri. Adkomsten må skje via det kommunale vegnettet.	N8-A Ringdalskogen	Området er avsatt til framtidig næringsbebyggelse. Regionalt næringsområde.	O8-A Ringdalskogen	Området er avsatt til næring og/eller offentlig og privat tjenesteyting.
N4-A Nord Kvelde	Området er avsatt til industri. Adkomsten må skje via det kommunale vegnettet.							
N8-A Ringdalskogen	Området er avsatt til framtidig næringsbebyggelse. Regionalt næringsområde.							
O8-A Ringdalskogen	Området er avsatt til næring og/eller offentlig og privat tjenesteyting.							

	Retningslinje - Ikke juridisk bindende: a) I område N9-A Ringdalskogen bør det fortrinnsvis etableres større kontorbedrifter med regionalt eller nasjonalt nedslagsfelt. b) Innenfor område N7-1 Solum og N7-2 Solum kan det ikke etableres arbeidsintensive næringer, rene kontorbedrifter eller næringer med høy besøksfrekvens.												
§ 3-6	Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 2)												
	Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skianlegg, skiløypetrasé, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfbaner, skytebane og lignende.												
§ 3-7	Uteoppholdsareal (pbl § 11-10 nr. 2 og 3)												
	Innenfor områder avsatt til uteoppholdsareal er formålet å sikre tilstrekkelig fellesareal for lek og opphold for alle aldre i tilknytning til boligbebyggelsen. Områdene skal lokaliseres og utformes slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle, jf. T-5/99.												
§ 3-8	Grav- og urnelund (pbl § 11-10 nr. 2)												
	Anleggenes symbolske, arkitektoniske og kulturelle verdi skal ivaretas.												
§3-9	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2)												
	Tillatte formål i nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål er bestemt gjennom stadfestet reguleringsplan eller i uregulert område begrenset til lovlig etablert arealbruk og omfang. For arealer med fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål er følgende formål tillatt: <table><tr><td>Navn på område</td><td>Tillatte formål</td></tr><tr><td>B22-A Tjøllingvollen</td><td>Innenfor området B22-A Tjøllingvollen kan det etableres bolig og forretning.</td></tr><tr><td>O8-A Ringdalskogen</td><td>Innenfor området O8-A Ringdalskogen kan det etableres næring og/eller offentlig og privat tjenesteyting.</td></tr><tr><td>K18 Kvelde</td><td>Innenfor området K18 Kvelde kan det etableres forretning og kontor.</td></tr><tr><td>BA_1 Svarstad</td><td>Innenfor området BA_1 Svarstad kan det etableres offentlig og privat tjenesteyting og boligformål.</td></tr><tr><td>Martineåsen</td><td> Martineåsen er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg og samferdsel anlegg med underformål: Bolig, offentlig og privat tjenesteyting, grønnstruktur og vei. Innenfor planområdet kan det reguleres inntil 725 daa til boligformål. </td></tr></table>	Navn på område	Tillatte formål	B22-A Tjøllingvollen	Innenfor området B22-A Tjøllingvollen kan det etableres bolig og forretning.	O8-A Ringdalskogen	Innenfor området O8-A Ringdalskogen kan det etableres næring og/eller offentlig og privat tjenesteyting.	K18 Kvelde	Innenfor området K18 Kvelde kan det etableres forretning og kontor.	BA_1 Svarstad	Innenfor området BA_1 Svarstad kan det etableres offentlig og privat tjenesteyting og boligformål.	Martineåsen	Martineåsen er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg og samferdsel anlegg med underformål: Bolig, offentlig og privat tjenesteyting, grønnstruktur og vei. Innenfor planområdet kan det reguleres inntil 725 daa til boligformål.
Navn på område	Tillatte formål												
B22-A Tjøllingvollen	Innenfor området B22-A Tjøllingvollen kan det etableres bolig og forretning.												
O8-A Ringdalskogen	Innenfor området O8-A Ringdalskogen kan det etableres næring og/eller offentlig og privat tjenesteyting.												
K18 Kvelde	Innenfor området K18 Kvelde kan det etableres forretning og kontor.												
BA_1 Svarstad	Innenfor området BA_1 Svarstad kan det etableres offentlig og privat tjenesteyting og boligformål.												
Martineåsen	Martineåsen er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg og samferdsel anlegg med underformål: Bolig, offentlig og privat tjenesteyting, grønnstruktur og vei. Innenfor planområdet kan det reguleres inntil 725 daa til boligformål.												

	<table><tr><td></td><td>Områdeplan for Martineåsen må ta hensyn til gjeldende reguleringsplan for jernbanetrase under Martineåsen.</td></tr><tr><td></td><td>Det må settes av en buffer på mer enn 15 meter mot Veldre naturminne.</td></tr><tr><td>Framtidig turvei mellom Larvik og Porsgrunn</td><td>Den gamle jernbanestrekningen mellom Larvik og Porsgrunn er avsatt som kombinert bebyggelse og anleggsformål - Jernbane/framtidig turvei. Turveien skal være for allmennheten.</td></tr></table>		Områdeplan for Martineåsen må ta hensyn til gjeldende reguleringsplan for jernbanetrase under Martineåsen.		Det må settes av en buffer på mer enn 15 meter mot Veldre naturminne.	Framtidig turvei mellom Larvik og Porsgrunn	Den gamle jernbanestrekningen mellom Larvik og Porsgrunn er avsatt som kombinert bebyggelse og anleggsformål - Jernbane/framtidig turvei. Turveien skal være for allmennheten.
	Områdeplan for Martineåsen må ta hensyn til gjeldende reguleringsplan for jernbanetrase under Martineåsen.						
	Det må settes av en buffer på mer enn 15 meter mot Veldre naturminne.						
Framtidig turvei mellom Larvik og Porsgrunn	Den gamle jernbanestrekningen mellom Larvik og Porsgrunn er avsatt som kombinert bebyggelse og anleggsformål - Jernbane/framtidig turvei. Turveien skal være for allmennheten.						
§ 3-10	Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr. 1 og pbl § 11-10 nr. 1 og 2)						
1)	Innenfor områdene er det tillatt å oppføre forretningsbygg, boliger, bygg for offentlig og privat tjenesteyting eller en kombinasjon av disse.						
2)	Bygninger tillates med inntil 50 %-BYA pr. tomt.						
3)	Gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Takvinkel skal være mellom 22,5 og 40 grader. Mønehøyde skal ikke overstige 9 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)	<u>Byggegrense langs fylkesvei:</u> <u>Byggegrense i uregulerte områder utenfor de prioriterte tettstedene:</u> - Fv. 40, 301, 302 og 303: 50 meter - Øvrige Fv.: 30 meter <u>Byggegrense i uregulerte områder innenfor de prioriterte tettstedene:</u> Byggegrensen skal følge eksisterende byggelinje langs øvrige gater/veier.						
3)	<u>Byggegrense mot kommunale veier</u> 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, samlet 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
	<u>Grønnstruktur – Naturområder</u> 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. <u>Grønnstruktur – Turdrag</u> 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. <u>Grønnstruktur – Friområder</u> 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. <u>Grønnstruktur – Parker</u> 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.
§ 6	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
1)	Driftsbygninger til bruk i landbruk kan ha inntil 12 meter mønehøyde og inntil 10 meter gesimshøyde.
2)	<u>Boliger i LNF (pbl § 11-11 nr. 2) - LNF-B:</u> Eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder utenfor 100-metersbeltet er vist med ringer på kommuneplankartet (bestemmelsesområder «LNF-B»). I tilknytning til boligen kan følgende tillates, uten dispensasjon fra arealformålet: - tilbygg og påbygg av bestående godkjent boligbebyggelse - rivning og oppføring etter brann og annen skade - frittliggende bod, anneks uten innlagt vann og garasje, og lignende mindre tiltak som ikke skal benyttes til beboelse. - Det tillates inntil 10 nye boliger som spredt boligbygging i perioden. Etablering av spredte boliger krever dispensasjon fra LNFkravet. [Denne bestemmelsen er ny, og skal på høring]

	Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter. Tillatelse kan bare gis hvis det ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvern hensyn eller kulturminner, viktige naturmangfoldverdier, dyrka og dyrkbar jord, eller kommer i konflikt med etablerte stier eller løyper.
3)	<u>Fritidsbebyggelse i LNF (pbl § 11-11 nr. 2) – LNF-F:</u> <u>Mellom 100-metersgrensa og E18:</u> På de eksisterende hyttene som er vist med ringer i kommuneplankartet kan det i tilknytning til fritidsboligen utføres tiltak i tråd med § 3-2 nr. 3-4. Maksimal bebyggd areal skal ikke overstige 130 m²-BYA. <u>Nord for E18:</u> På de eksisterende hyttene som er vist med ringer i kommuneplankartet kan det i tilknytning til fritidsboligen utføres tiltak i tråd med § 3-2 nr. 5-6. Maksimal bebyggd areal skal ikke overstige 130 m²-BYA. Tillatelse i tråd med denne bestemmelsen kan bare gis hvis det ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvern hensyn eller kulturminner, viktige naturmangfoldverdier, dyrka og dyrkbar jord, eller kommer i konflikt med etablerte stier eller løyper. Dette gjelder både i sonen mellom 100-metersgrensa og E18 og nord for E18.
	<u>Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende:</u> a) «I tilknytning til» betyr at tiltaket er helt eller delvis innenfor ringen. Dersom tiltaket er helt utenfor ringen er det ikke i «tilknytning til». b) Dersom vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt kan byggesak vurdere å gi tillatelse til spredte boliger i LNF, dersom flertallet av kriteriene under er ivarettatt. - Spredt boligbygging bør primært skje i nærheten av eksisterende boliger «Boligklynger». - Tomten må ha godkjent adkomst og avkjørsel. - Tomten må kunne knyttes til offentlig vann og avløp. - Tomten skal ikke utløse krav om sosial eller teknisk infrastruktur. - Oppretting av en spredt bolig må ikke være i konflikt med landbruksinteresser, naturmangfold eller kulturminner. - Dersom en overordnet myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden bør det ikke gis dispensasjon, jf. pbl § 19-2, 4. ledd. c) Det tillates ikke ny spredt bebyggelse LNF-B og LNF-F i nasjonale og lokale kulturlandskapsområder eller i nedslagsfelt for drikkevann eller båndleggingssone for Siljanvassdraget. d) Det tillates inntil 10 ny boliger som spredt boligbygging i perioden. Spredt bolig i denne sammenhengen menes en bolig plassert i tilknytning til gårdsbruk, veksthusnæring, annen landbruksrelatert virksomhet og gartnerier. Dersom vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt kan byggesak gi tillatelse til spredte boliger i LNF. Vilkår. • tomta må ha godkjent av og påkjøring. • Tomta må ha godkjente alternative vann og avløpsordninger. • Tomta skal ikke utløse krav om sosial eller teknisk infrastuktur. • Oppretting av en spredt bolig må ikke være i konflikt med naturmangfold og kulturminner. Ikke krav at boligen skal ligge til eksisterende boligområder eller

	huskruller, men anlegges i LNF område. • Etablering i LNF område krever dispensasjon fra LNF kravet
§ 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 friluftsløven forbedres, eller for å bevare et mest mulig uberørt landskap. b) Ved nyanlegg av brygger og moloer i stein eller betong skal endring av strømningsmønster, vannutskifting, sandforflytning og mudderdannelse konsekvensutredes. c) Påfylling/etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø, vil være tiltak etter pbl § 1-6. Slike tiltak vil i de fleste tilfeller i strandsonen i Larvik kommune være å anse som vesentlige terrenginngrep, som ikke kan gjennomføres uten etter søknad. d) Ved søknadspliktige tiltak jf. pbl § 1-6 i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen/i vassdraget.
§ 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)	<table><tr><td>S18A Helgeroa Småbåthavn</td><td>I forbindelse med reguleringsplanarbeidet må det utredes hvor stor utvidelsen kan bli uten å gå på bekostningen av kvalitetene i og i nærheten av Helgeroa.</td></tr><tr><td>S18B Helgeroa Parkering</td><td>Parkeringsplassen skal ikke asfalteres eller gis annet fast dekke.</td></tr><tr><td>S10 Guslandrønningen</td><td>Det åpnes for 35 båtplasser.</td></tr><tr><td>S6 Farris</td><td>Utvidelsen av anlegget skal medføre at båtene på land får en båtplass.</td></tr><tr><td>S13 Lamøya småbåthavn</td><td>I forbindelse med utvidelse av Lamøya småbåthavn må det utredes hvordan kulturlandskapet langs adkomstveien ivaretas.</td></tr></table>	S18A Helgeroa Småbåthavn	I forbindelse med reguleringsplanarbeidet må det utredes hvor stor utvidelsen kan bli uten å gå på bekostningen av kvalitetene i og i nærheten av Helgeroa.	S18B Helgeroa Parkering	Parkeringsplassen skal ikke asfalteres eller gis annet fast dekke.	S10 Guslandrønningen	Det åpnes for 35 båtplasser.	S6 Farris	Utvidelsen av anlegget skal medføre at båtene på land får en båtplass.	S13 Lamøya småbåthavn	I forbindelse med utvidelse av Lamøya småbåthavn må det utredes hvordan kulturlandskapet langs adkomstveien ivaretas.
S18A Helgeroa Småbåthavn	I forbindelse med reguleringsplanarbeidet må det utredes hvor stor utvidelsen kan bli uten å gå på bekostningen av kvalitetene i og i nærheten av Helgeroa.										
S18B Helgeroa Parkering	Parkeringsplassen skal ikke asfalteres eller gis annet fast dekke.										
S10 Guslandrønningen	Det åpnes for 35 båtplasser.										
S6 Farris	Utvidelsen av anlegget skal medføre at båtene på land får en båtplass.										
S13 Lamøya småbåthavn	I forbindelse med utvidelse av Lamøya småbåthavn må det utredes hvordan kulturlandskapet langs adkomstveien ivaretas.										
2)	Utvidelse av eksisterende småbåthavner og etablering av nye småbåthavner kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land, og antall båtplasser. Behov for teknisk infrastruktur som tilførselsveier, parkeringsplasser og båtopplagsplasser m.m. må vurderes. Ved regulering av småbåthavner skal det redegjøres for ferdselsmessige konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av farvannet. Vurderingene skal legges til grunn ved utforming av småbåthavner.										
3)	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.										
4)	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,										

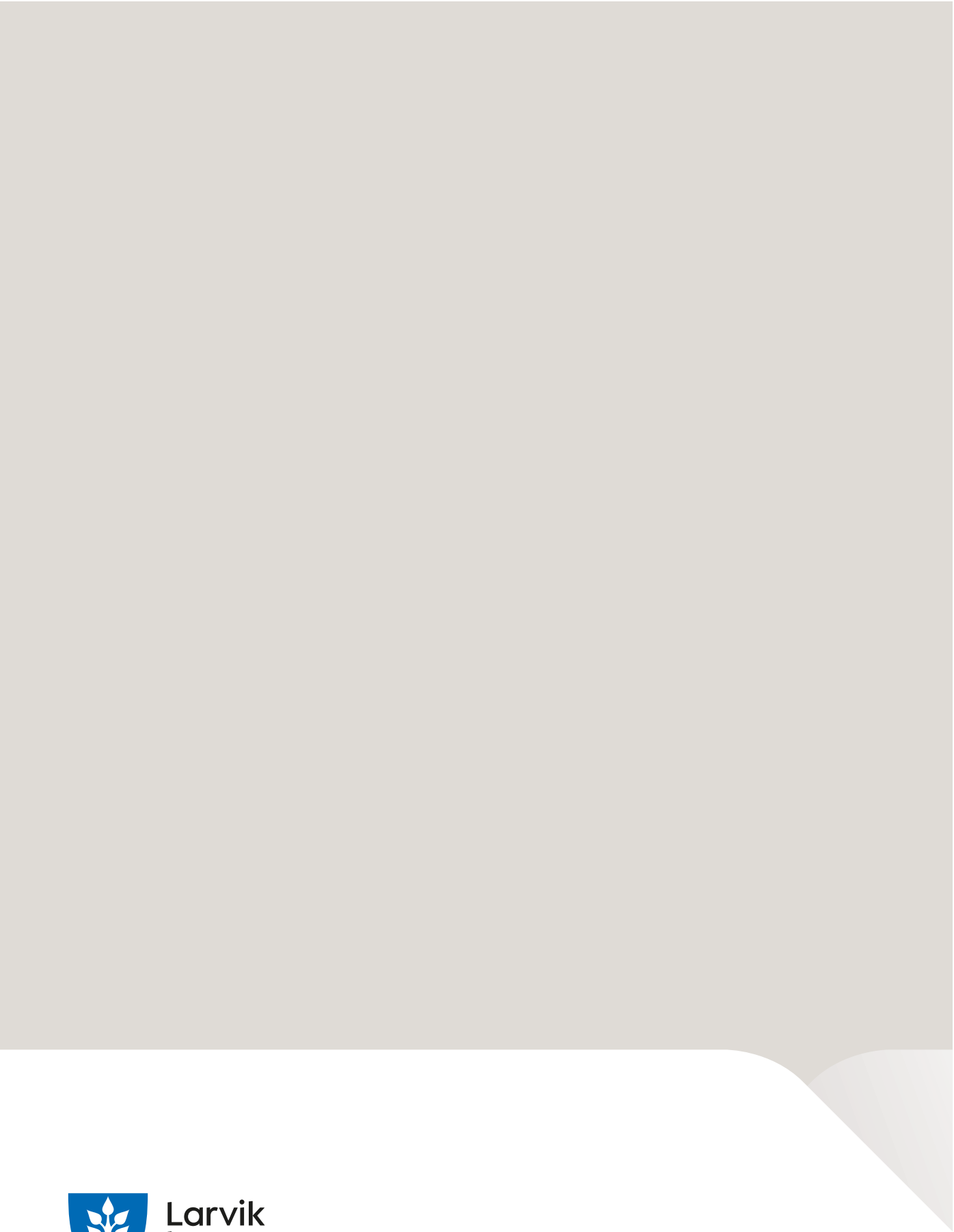
	sandforflytning, og mudderdannelse konsekvensutredes.
	Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende: a) Ved anleggelse av nye småbåthavner skal eksisterende brygger og moringer innenfor foreslått reguleringsplan fjernes/saneres samtidig. Det er ikke tillatt med båter på svai i områder der det etableres 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.
§ 7-4	Akvakultur
	Det eksisterende blåskjellanlegget i Børrestadbukta skal drives i tråd med tillatelser fra Kystverket, Fiskeridirektoratet, Fylkeskommunen og Statsforvalteren. Det skal utarbeides en reguleringsplan for anlegget som inkluderer arealene i sjø, samt areal på land (Oppbevaring av utstyr, lagring, samt fabrikanlegg).
§ 8	HENSYNSSONER
§ 8-1	Sikringssoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6
1)	<u>Sikring av nedslagsfelt drikkevann – H110_1 (Farris, Hallevannet, Rosevann, Holtetjønn og Ulfsbakktjønn):</u> 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-metersgrensen for Farrisvannet, er ikke tillatt. Etablering av nye småbåthavner i Farrisvannet er ikke tillatt. Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedslagsfeltet for Hallevannet er ikke tillatt. Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedslagsfeltet for Rosevann er ikke tillatt. Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedslagsfeltet for Holtetjønn er ikke tillatt. Byggetiltak innenfor nedslagsfeltet for Ulfsbakktjønn må vurderes i forhold til dets status som nødvannskilde. Innenfor drikkevannskildenes 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.
2)	<u>Sikring av injeksjonsområde for Farriskilden - H120_1 (Farriskilden):</u> 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.

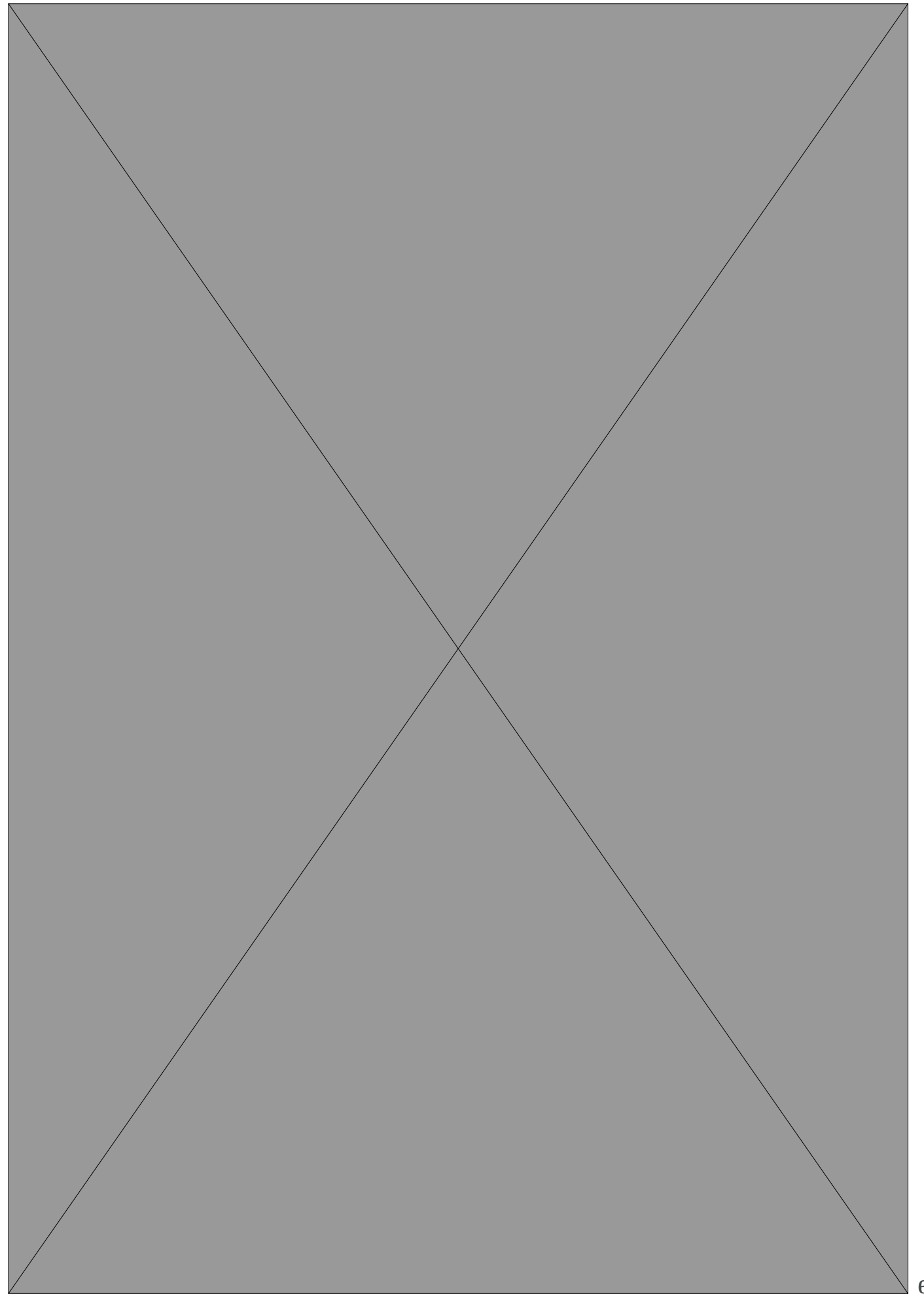
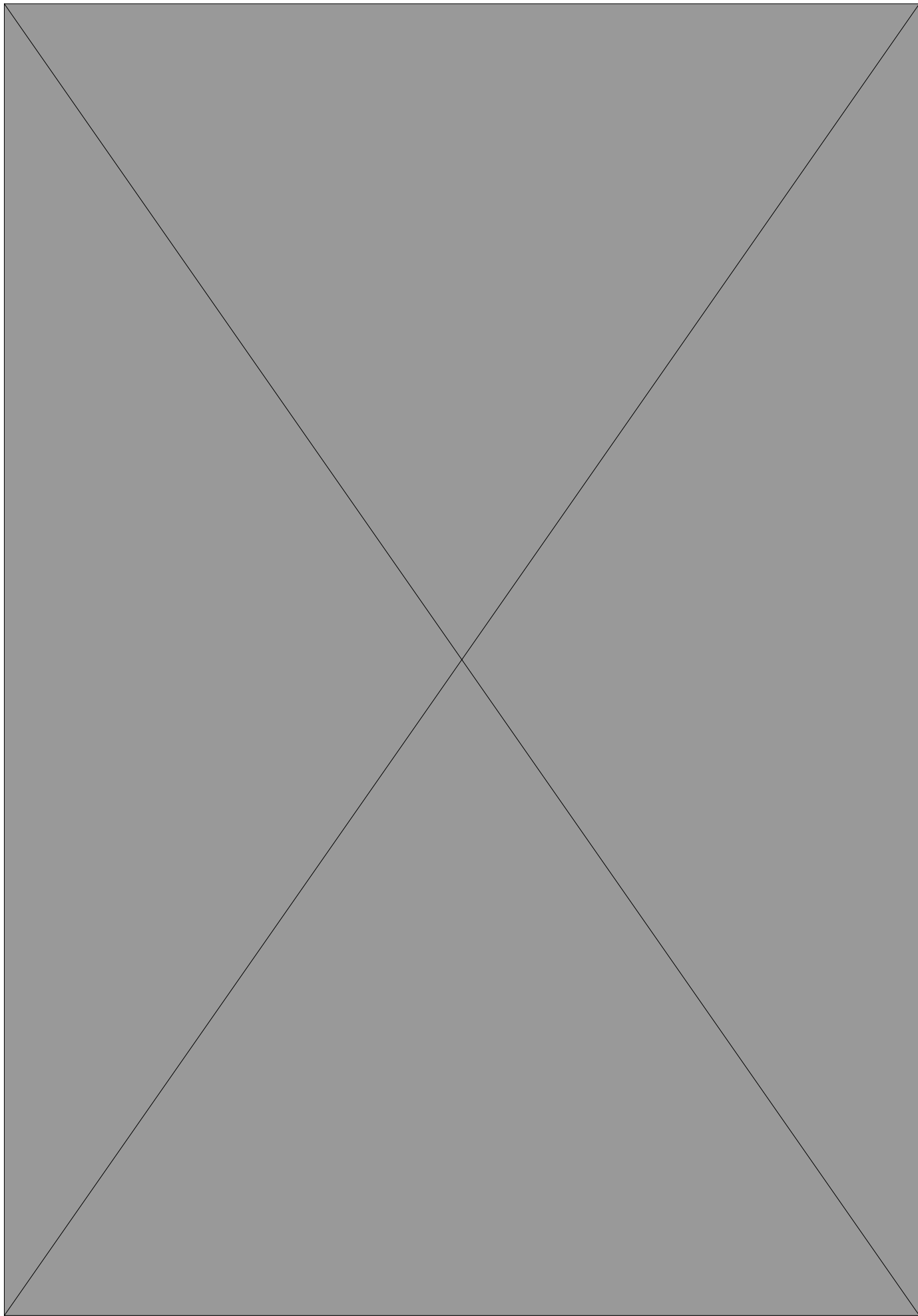
3)	<u>Sikring av Larvikittforekomstene – H190_1</u> Det er avsatt sikringssoner rundt Larvikittbruddene for å sikre forekomstene. Byggetiltak som ikke er knyttet til steinindustrien, er ikke tillatt i sikringssonene.
4)	<u>Sikring av mineralressurser – H190_2</u> Forekomsten av mineralressurser innenfor hensynssonen skal sikres.
5)	<u>Sikring av hovedvannledning – H190_3</u> Hensynssonen skal sikre trase for Vestfold Vann IKS' hovedvannledning. Bredden fra ledningens senterlinje er 15 m til venstre og 10 meter til høyre i strømmetningen (vannstrømmen går fra Larvik mot Sandefjord). Korridoren kan benyttes som dyrkningsareal.
§ 8-2	Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6
1)	<u>Naturfare</u>
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.
2)	<u>Skytebane – H360_1:</u> Det kan ikke iverksettes tiltak uten at disse er avklart i en reguleringsplan.
§ 8-3	Infrastruktursone. Pbl § 11-8 b, jf. § 12-6
	<u>Krav vedrørende infrastruktur – fjernvarme – H410_1.</u> 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
	Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende: a) <u>Hensyn landbruk - Klimatisk verneskog – H510_1.</u> Innenfor områdene avsatt som hensynsone landbruk – klimatisk verneskog kan det ikke foretas snauhogging. Vedlikeholdskjøtsel er tillatt. Det er meldeplikt til landbrukskontoret for all hogst innenfor hensynssonen. Å hogge ved til eget bruk er ikke meldepliktig.

	b) <u>Bevaring av kulturlandskap og kulturmiljø - H570 1.</u> I områder avsatt med hensyn bevaring kulturlandskap og kulturmiljø, skal et helhetlig landskapsbilde, flora og fauna og kultur- og fornminner ivaretas. Områder med nasjonal status har benevnelsen NK og områder med kommunal status – KK. Eventuelle tiltak innenfor sonene forelegges kommunen for godkjenning. Det tillates ikke ny spredt bebyggelse i nasjonale og lokale kulturlandskapsområder. Hensikten med hensynssonene er å bevare lokalt, regionalt, nasjonalt og internasjonalt viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Alle områder som er båndlagt etter lov om kulturminner, skal forvaltes i samsvar med den enkelte fredningsforskrift. I områder avsatt med hensyn bevaring kulturlandskap og kulturmiljø, skal de automatisk og vedtaksfredete kulturminnene bevares og sikres, jf. § 2-12. Områdenes særpreg skal bevares og tiltak vurderes strengt. Tiltak som strider mot formålet om å bevare områdets særpreg tillates ikke. I området skal strukturer/ historiske spor som vei- og gateløp, bygninger med utomhusanlegg som skilt, belysning, gjerder og trapper opprettholdes og bevares. Områdets naturlige og landskapsmessige sammenheng samt enkeltelementer som alléer, enkeltstående trær, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, gamle brygger, steingjerder, grensesteiner, bautaer og åkerholmer skal opprettholdes og bevares. Tilbakeføring/reetablering av kulturlandskap ved gjenoppretting av beite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig og positivt. Det samme gjelder tilbakeføring av gamle bygninger. Gårdstunene skal opprettholdes og bygninger eldre enn 1900 tillates ikke revet. Eksisterende bygninger i området tillates ikke revet. De bygninger som må rives på grunn av brann eller annen alvorlig skade skal gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer tidligere bebyggelse. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal bygningens karakter m.h.t former, materialer, utomhusanlegg som skilt, belysning, gjerder og trapper opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere utforming. Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht. landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning. Nye tiltak må tilpasses i høyde, skala, volum og plassering i landskapet. Før tillatelse gis skal saken oversendes kulturarv hos Vestfold og Telemark fylkeskommune for uttalelse. Innenfor kulturmiljøene: • Jåberg, Istrehågan, Marumdalen, Haugen og Vestad, • Hedrum kirke og gravfelt, • Bommestad veiminne, • Kaupang, Huseby, Lunde og Gjerstad, • Bisjord, • Tanum, Aske, Gui og Brunla, • Berg gamle kirke og Manvik, • Barkevik, • Mølen og Oddane fort, • Nevlunghavn og • Svenner,
--	--

	skal ny bebyggelse lokaliseres til eksisterende tun, retning, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming skal tilpasses kulturmiljøet og kulturlandskapet.
§ 8-5	Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6
1)	<u>Båndlegging for regulering – trasé for Inter City - Dagsone - H710 1</u> 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)	<u>Båndlegging for regulering – trasé for Inter City - Tunnelsone - H710 2</u> 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)	<u>Båndlegging for regulering – vei og ny bru over Lågen - H710 3 og H710 4</u> 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.
4)	<u>Båndlegging etter lov om naturmangfold – H720 1.</u> Alle områder som er båndlagt etter lov om naturmangfold, er naturvernområder. Skjøtselstiltak innenfor naturvernområdene er tillatt. Andre tiltak innenfor naturvernområdene kan tillates dersom de er i tråd med forskriften som ivaretar området.
5)	<u>Båndlegging etter lov om kulturminner - H730 1.</u> 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)	<u>Båndlegging etter andre lover – H740 1.</u> Hensynssonen for Siljanvassdraget inkl. Farrisvannet og Dalaelvavassdraget 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.
§ 8-6	Bestemmelsesområde for bevaringsverdig bebyggelse og kulturmiljø, jf. BEV_8 (pbl § 11-9, pkt. 3, 5, 6 og 7)
	Bygninger og anlegg av antikvarisk verdi skal bevares. Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal opprettholdes. Deling av eiendommer, sammenføring av eiendommer og fradeling av bebygde tomter innenfor området tillates ikke. Ved utbedring og reparasjon skal bygningenes karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere uttrykk. Til- og påbyggs størrelse, proporsjoner og utseende skal harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen. Nye bygninger skal harmonere med og underordnes den bevaringsverdige bebyggelsen

	i dimensjon, høyde, takform og takflater, volum, form og materialbruk. Utforming av ny og vedlikehold av eksisterende bebyggelse skal baseres på sikkert dokumentert grunnlag eller på historisk parallell dersom historisk dokumentasjon ikke finnes. Vedlikehold og istandsetting skal ta hensyn til bygningens egenart på en måte som ikke reduserer de bygnings- og kulturhistoriske verdiene. Ved brann eller annen større skade på bevaringsverdig bebyggelse skal nye bygninger ha samme plassering og volum som tidligere bebyggelse. Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet og gis arkitektonisk høy kvalitet. Offentlige byrom som gater og plasser skal bevares eller tilbakeføres. Ved planlegging og tiltak i området skal gateløp, grønnstruktur og bebyggelsesstruktur bevares for å tydeliggjøre de historiske sammenhengene som viktige kvaliteter for byens videre utvikling. Hage og uteanlegg med plen, annen vegetasjon, gjerder, porter, trapper, murer etc. skal bevares. Tilbakeføring skal gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og ikke fjerne eller ødelegge eksisterende elementer med høy bevaringsverdi. Gjenoppbygging av historisk bebyggelse kan skje på dokumentert grunnlag. I bestemmelsesområdet for bevaring er graving og terrengbearbeiding ikke tillatt uten tillatelse.
--	--







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 eignedom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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.

Notater

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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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. FASTMONTERT 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 boders, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boders, 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 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

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



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.



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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 4 500/5 100/5 700 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





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 eiendoms-megler. 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 opplys-ningene 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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Knattenveien 24
3275 SVARSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Oppdragsnummer: 1311230009

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@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 videreformidlet 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: 11.01.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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