

# Gamle Kongevei 19A

Nabolaget Nanset vest - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

🚶 Skrivergården	6 min 🚶
Linje 03, 011, 214, 215	0.6 km
🚶 Larvik stasjon	19 min 🚶
Linje RE11, RX11	1.7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	20 min 🚶

## Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
602 elever, 28 klasser	1.5 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.)	22 min 🚶
515 elever, 40 klasser	2 km
Langestrand skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
98 elever, 6 klasser	2.5 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min 🚶
363 elever, 23 klasser	1.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole	6 min 🚶
1620 elever	2.9 km
Sandefjord videregående skole	18 min 🚶
1880 elever	17 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K Nansetgata	10 min 🚶
🚗 Larvik Bibliotek	11 min 🚶



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

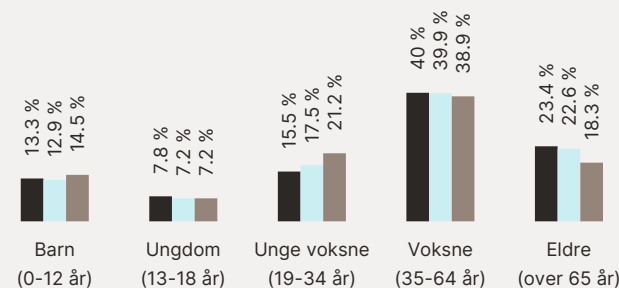


Kvalitet på skolene  
Bra 75/100



Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nanset vest	1 299	583
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Villa-Kulla barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
23 barn	0.6 km
Borgejordet barnehage (0-5 år)	11 min 🚶
68 barn	0.9 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år)	11 min 🚶
27 barn	1 km


## Dagligvare


Rema 1000 Larvik	10 min 🚶
PostNord	0.9 km
Kiwi Nanset	11 min 🚶
PostNord	1 km




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100

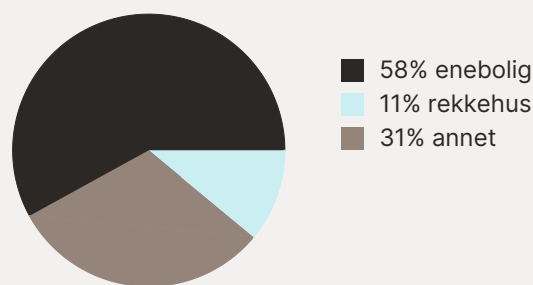
 Gateparkering  
Lett 87/100

 Støynivået  
Lite støynivå 87/100

## Sport

-  Lovisenlund idrettsplass 4 min   
Ballspill, fotball, friidrett 0.3 km
-  Månejordet ballbane 8 min   
Fotball 0.7 km
-  Spenst Larvik Nanset 9 min 
-  Mudo Larvik 12 min 





## Boligmasse



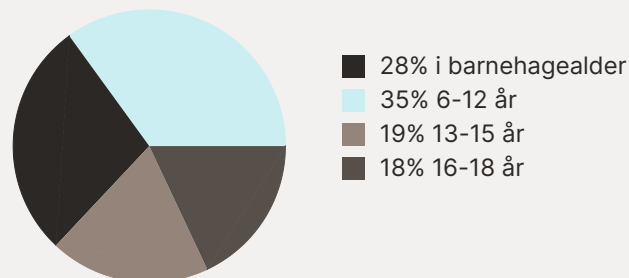
«Allsidig nabolag med uendelige muligheter»  
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Bøkestredet 11 min 
-  Vitusapotek Svanen - Larvik 13 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

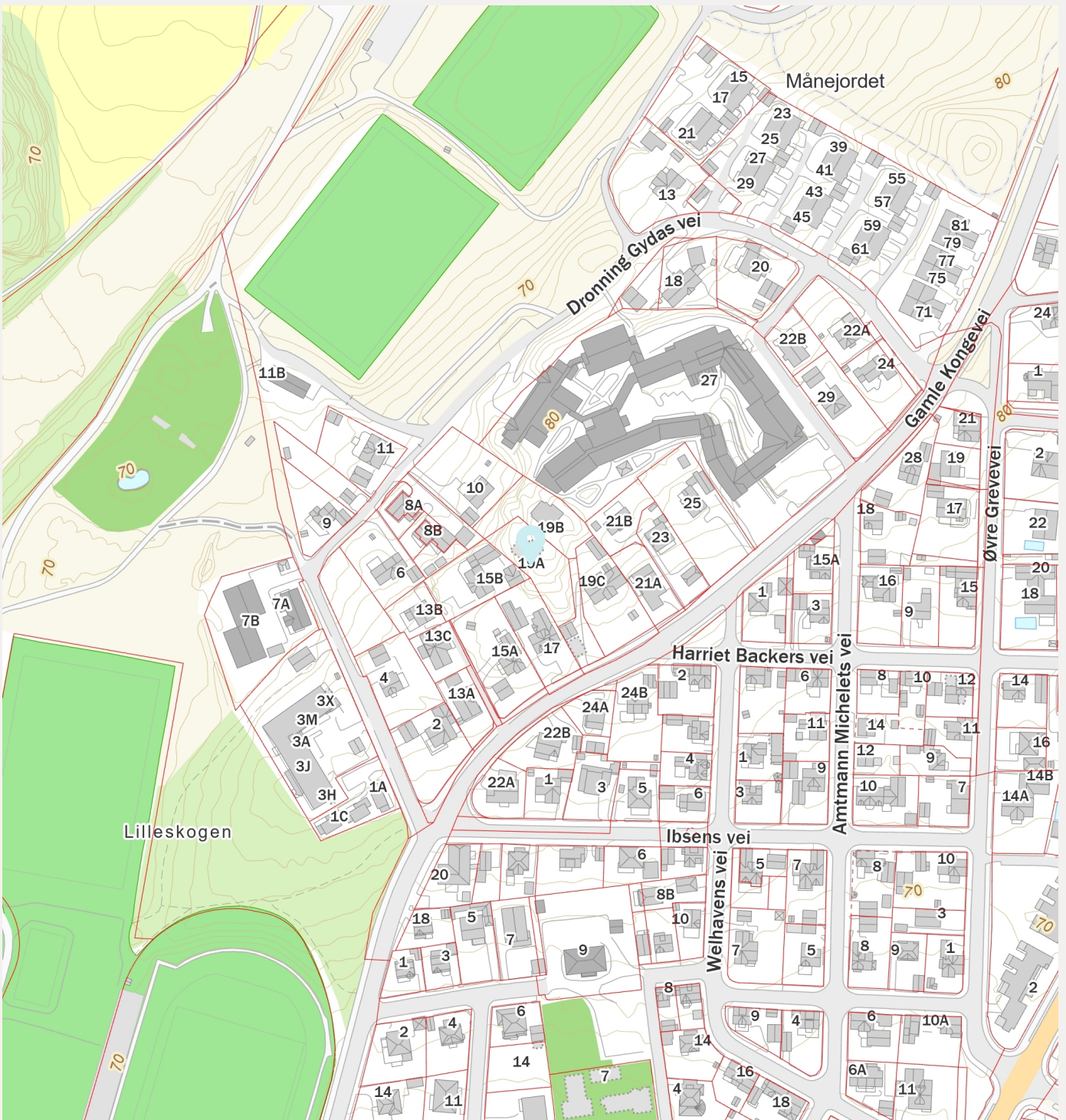
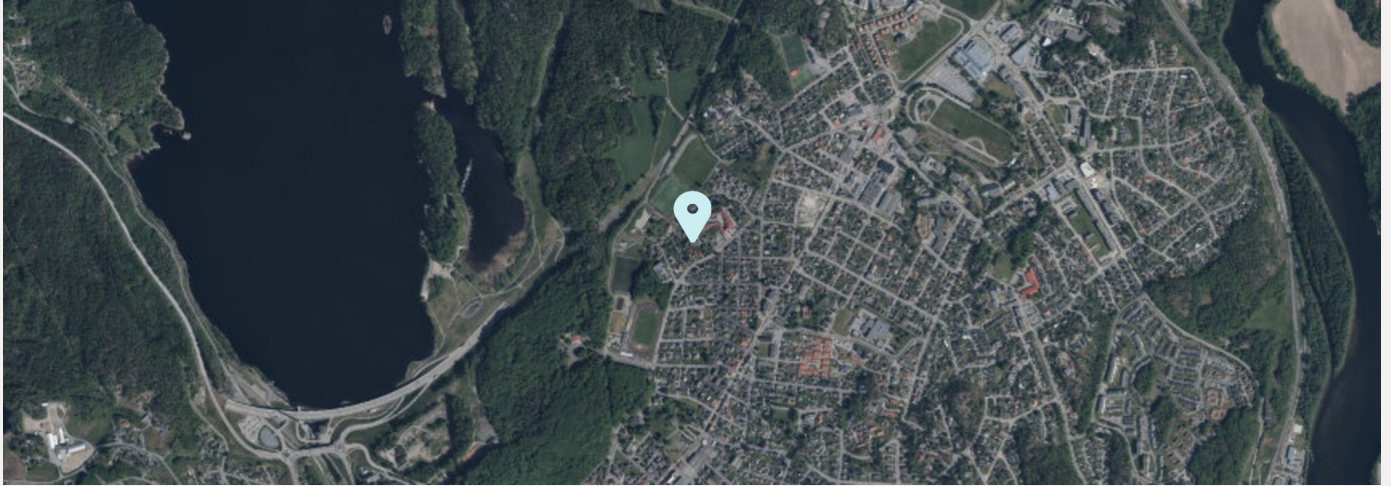


0% 45%

- Nanset vest
- Larvik
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



# VEDTEKTER FOR REALSAMEIET VILLA MÅNEJORDET, GBNR 2010/165

Vedtatt .....2024

## 1. Sameiegjenstand

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen , gnr. 2010 bnr. 165 i Larvik kommune. ("**Eiendommen**").

Eiendommen eies med lik ideell andel av hver av følgende eiendommer:

- Gnr. 2010 bnr. 3
- Gnr. 2010 bnr. 163
- Gnr. 2010 bnr. 164

Fradelt ny eiendom har rett og plikt til å bli ny medeier. Sameiermøtet fastsetter andel for den nye medeieren, eventuelt også engangsvederlag for å bli medeier.

## 2. Bruk av Eiendommen

Hver sameier skal ha rett til bruk av Eiendommen. Eiendommen tjener som felles adkomst til hver av eiereiendommene. Eiendommens bygninger omfatter garasje og carport til bruk for sameierne, med biloppstillingsplasser, boder m.m. for sameiernes bruk etter nærmere bestemmelser. Sameierne må rette seg etter vedtektene, vedtak i årsmøter og beslutninger fra styret.

Bruken fordeles slik mellom sameierne og utøves som fastsatt i det følgende:

- Garasjen skal deles til en privat del til eksklusiv bruk for hver av sameierne og et fellesområde som benyttes til fellesutstyr samt eget utstyr (f.eks. kajakk) i samråd med øvrige sameiere. Loftet på garasjen skal være fellesområde og kan benyttes til vinterlagring av kajaker og materialer. Annet utstyr kan også settes opp der i samråd med øvrige sameiere.
- Carport vil inneha tre oppstillingsplasser, én oppstillingsplass per enhet. Hver enhet vil ha mulighet til å trekke strøm fra egen boligs sikringsskap til garasje og carport til elbillader samt utekontakt til eget bruk. Plassene i carport blir fordelt etter avstand til hus slik at den med lengst avstand får den som er nærmest sitt hus.
- Området i carport mellom biloppstillingsplasser og garasje/bod er tiltenkt et elektrisk transportmiddel som kan være felles for eierne som ønsker å være deleier i et slik hjelpemiddel. Dette kjøretøyet må ha uhindret passasje inn og ut fra denne plassen.
- Realsameiet vil ha en felles snøfreser, strøtralle, støvsuger og høytrykkspyler. Snøfreser skal ha en kvalitet som håndterer stigning opp til eiendommene.
- Fellesområdet til realsameiet er ikke tiltenkt oppstilling av båt, tyngre kjøretøy som bobil, campingvogn. Ei heller på egen tomt opp mot sameiets eller de andre i sameiets tomt. Sameiet søker å holde arealet fra garasje og tomt som et rolig område med tanke på kjøretøy. Bil kan kjøres og plasseres for et kortere tidsrom opp i øvre del av sameiet, men veien fra felles carport og bod bør i utgangspunktet være fri for hindringer. Det er tillatt med bruk av kjøretøy inn til egen tomt, men ved bruk av biler skal det tas hensyn til hverandre. Bruk av støyende kjøretøy opp i fellesområdet ovenfor garasje bør unngås med mindre strengt nødvendig ærend.
- Beplantning på Eiendommen foretas i samarbeid mellom sameierne.

### **3. Vedlikehold mv.**

Vedlikehold av besørger og bekostes av Sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Renhold og opprydding mv. etter egen bruk besørger av den enkelte sameier for egen regning.

Ved maling av Eiendommens bygningsmasse skal fargevalg tilpasses bolig på gbnr. 201/3.

### **4. Rettslig rådighet**

Andelen følger hver av eiereiendommene og kan ikke skilles fra disse.

### **5. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles mellom sameierne med lik andel med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan benyttes til avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond). Inntekter av Eiendommen, skal fordeles mellom sameierne etter Sameiebrøken.

Brøyting av Eiendommen, dvs. til biloppstillingsplasser og vei opp til garasje, settes ut på anbud og dekkes av sameiet.

Strøm til utelys i området bod/carport hentes fra gbnr. 2010/3 med egen måler. Kostnadene belastes sameiet én gang pr år.

### **6. Sameiernes ansvar utad**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier med lik andel.

### **7. Sameiermøtet**

#### **7.1 Sameiermøtets myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

#### **7.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet**

Flertallet regnes etter eierandeler. Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endring av Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Innføring eller utvidelse av sameiets panterett i den enkeltes andel etter vedtektenes pkt. 11, krever tilslutning fra den enkelte sameier.

### **7.3 Møte**

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til møtet dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte skal avholdes når styreleder mener at det er behov, eller dersom minst to sameiere krever det. Sameiermøte skal holdes minst hvert annet år.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **7.4 Innkalling til møte**

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel. Fristen skal likevel være på minst tre dager.

I tilfelle det ikke innkalles til sameiermøte som skal holdes etter vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, kan hver sameier eller styremedlem kreve at tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad skal innkalle til sameiermøte.

Innkallingen skjer skriftlig. Kravet om skriftlig innkalling kan i det enkelte tilfelle fravikes dersom samtlige sameiere samtykker til dette.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

### **7.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle**

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- b) velge styremedlemmer.

Regnskap skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) og b), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

#### **7.6 Møteledelse. Protokoll**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

### **8. Styret**

Styret består av én person, som er styreleder i sameiet. Styrelederen skal lede driften av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styrelederen skal blant annet:

1. Føre tilsyn med Eiendommen.
2. Sørge for nødvendig vedlikehold, utbedring etter vedtatt tiltaksplan eller etter oppstått skade, og aktuell vinterdrift.
3. Engasjere eksterne til å utføre arbeid på Eiendommen.
4. Sørge for innkreving ved utligning av kostnader. Styrelederen kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp.
5. Innkalle til og lede årsmøtet, legge frem melding om hva som er gjort og regnskap fra forrige årsmøte, samt tiltaksplan med budsjett.
6. Gi nødvendig informasjon til medeierne.

### **9. Hvem som kan forplikte sameiet utad**

Styreleder representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

### **10. Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

### **11. Panterett for sameiernes forpliktelser**

De øvrige sameierne har panterett i den enkelte sameiers ideelle andel av Eiendommen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

### **12. Sameieloven**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

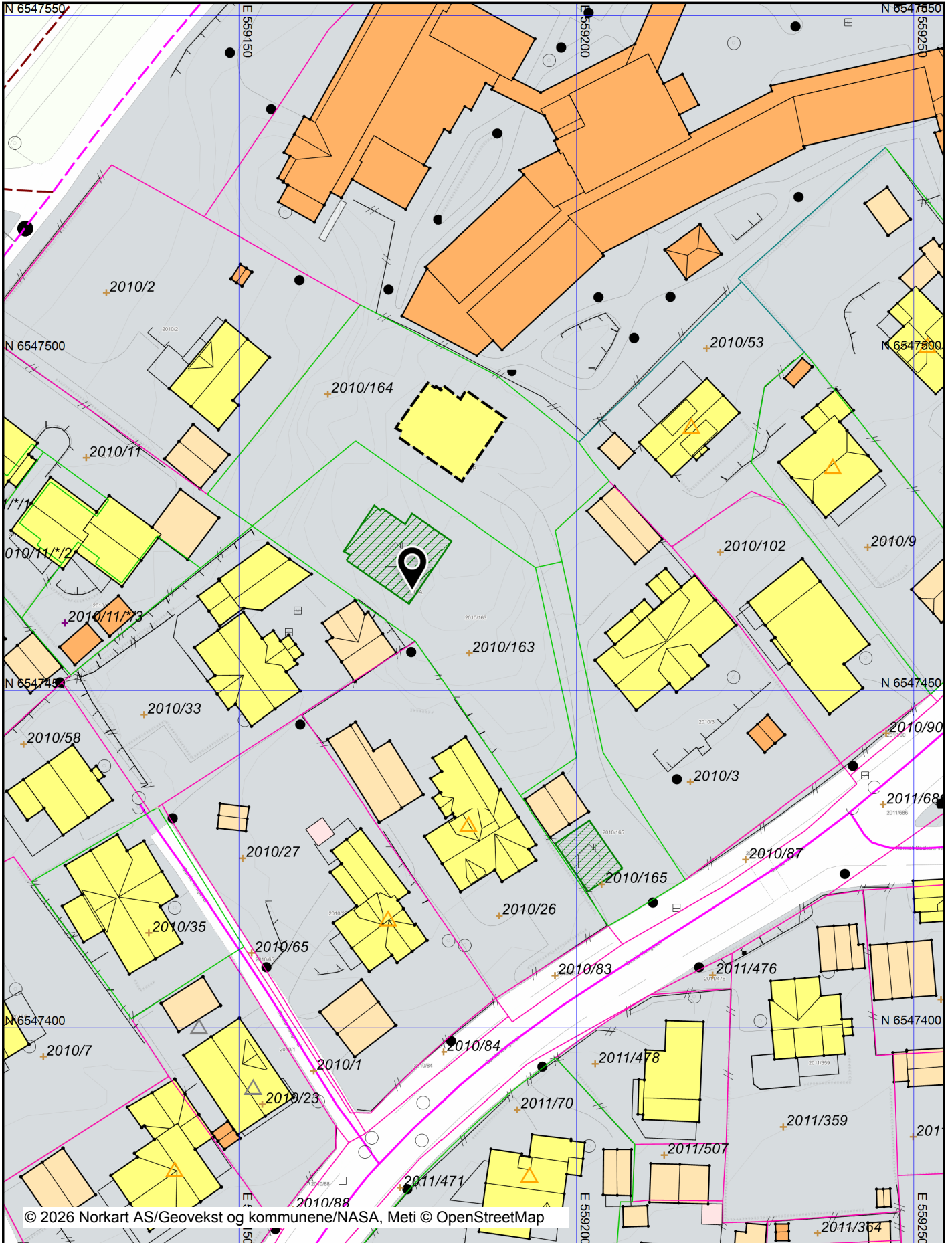


# Situasjonskart

Dato: 12.05.2026

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N






© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

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



## Tegnforklaring

### *Vegkategori*

-  Kommunal gang og sykkelveg
-  privat gang og sykkelveg
-  Kommunal veg

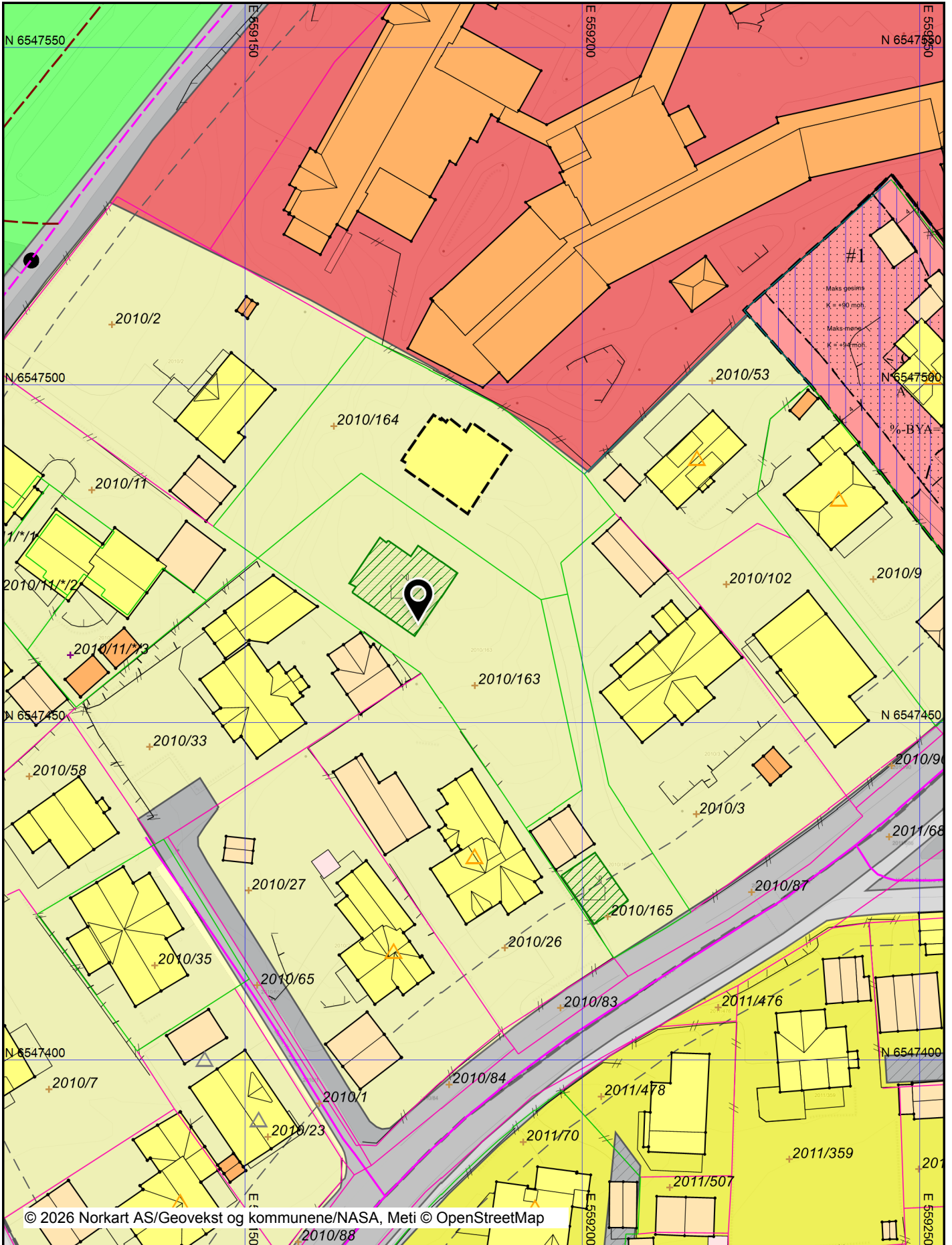


# Reguleringsplankart

Dato: 12.05.2026

Målestokk: 1:750





































Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

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

## Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led)</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.led)</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.led)</i>	
	Anlegg for idrett og sport
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led)</i>	
	Naturvernområde (på land)
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.led)</i>	
	Felles avkjørsel
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.led)</i>	
	Bolig/Kontor
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 § 25,1.led)</i>	
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
	Nærmere angitt idrettsanlegg
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 § 25,1.led)</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL2008 § 25,1.led)</i>	
	Landbruk
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)</i>	
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008 § 12-6</i>	
	Bestemmelsegrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 § 25,1.led)</i>	
	Helse eller omsorgsinstitusjon
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 § 25,1.led)</i>	
	Kjøreveg
	Fortau
	Annen veggrunn, grøntareal
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)</i>	
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 § 12-6)</i>	
	Bestemmelseområde
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008 § 12-6</i>	
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Bestemmelsegrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
Abc	Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplanområde)
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør
<i>Vegkategori</i>	
	Kommunal gang og sykkelveg
	privat gang og sykkelveg
	Kommunal veg

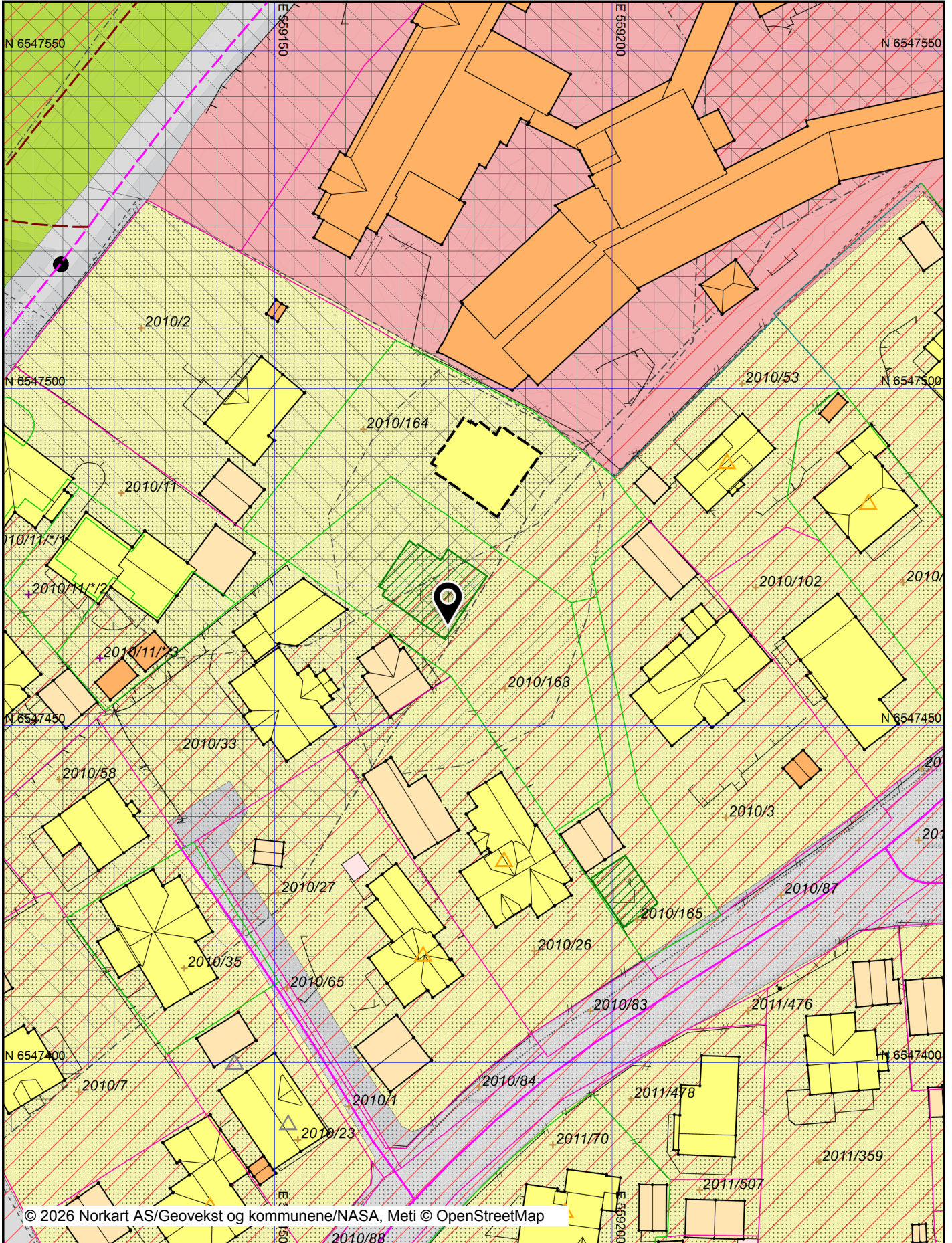


# Kommuneplankart

Dato: 12.05.2026

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N

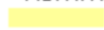
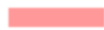




© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap


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

## Tegnforklaring

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

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksisterende
-  Idrettsanlegg - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt








### Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Veg - eksisterende

### Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

-  Naturområde - eksisterende

### Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Båndlegging etter andre lover - eksisterende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

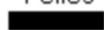



### Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-8)

-  Bestemmelseområde




### Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende

### Vegkategori

-  Kommunal gang og sykkelveg
-  privat gang og sykkelveg
-  Kommunal veg

<b>TRANS_13 Sachnowitz vei 12</b>
<b>Maksimalt tillatt mønehøyde:</b> 9 meter
<b>Arealformål:</b> Bolig
For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samlet. Bebyggelsen skal utformes og plasseres med hensyn til nærområdets småhuskarakter.

**Retningslinje a-d) – Ikke juridisk bindende:**

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

### **§ 9-5 Bestemmelsesområde Eplehagebyen (HAG\_1)**

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

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

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

Det skal redegjøres for:

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

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

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

## § 10 HENSYNSSONER

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

1) Sikring av nedbørsfelt drikkevann – H110\_1 (Farris)

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

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

Etablering av nye småbåthavner i Farrisvannet er ikke tillatt.

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

2) Sikring av injeksjonsområde for Farrisikilden – H120\_1 (Farrisikilden)

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

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

1) Naturfare

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

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

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

2) Ras og skredfare: Kvikkleire – H310\_1:

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

3) Ras og skredfare: Kvikkleire – H310\_2:

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

4) Ras og skredfare: Skred i bratt terreng – H310\_3, H310\_4 og H310\_5:

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonene Snøskred – H310\_3, Steinsprang – H310\_4 og Jord- og flomskred – H310\_5 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

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

5) Elomfare – H320.1:

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

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

Krav vedrørende infrastruktur – fjernvarme – H410.1.

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Larvik by, skal ny bygningsmasse større enn 1000 m<sup>2</sup> BRA og hovedombygging over 1000 m<sup>2</sup> BRA bygges ut med vannbåren varme og knyttes til fjernvarmeanlegget.

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

Retningslinjer a-d) – Ikke juridisk bindende:

a) Hensyn friluftsliv – H530.1.

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

b) Grønnstruktur– H540.1

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

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

c) Hensyn bevaring naturmiljø

Utvalte naturtyper H560.1:

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

Nasjonal laksefjord H560.2.

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

Nasjonal laksevassdrag (Lågen) H560.3.

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



Gyteområder for fisk H560 4

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

Fredningsområder for Hummerfiske H560.5

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

Bløtbumnsområder H560.6

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

Tareskog H560.9

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

- d) Hensynssone H910.1 – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde  
Reguleringsplanen skal gjelde foran kommunedelplan for Larvik by 2025-2037 jf. liste i § 2-5 pkt. 3 som gjelder forholdet mellom kommunedelplanen for Larvik by 2025-2037 og eldre reguleringsplaner.

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

- 1) Båndlegging etter lov om naturmangfold – H720.1  
Områder som er vernet etter naturmangfoldloven kapittel V (nasjonalparker, naturreservater mv), regnes som verneområder. Skjøtselstiltak innenfor verneområdene er tillatt. Andre tiltak innenfor verneområdene kan tillates dersom de er i tråd med forskriften som ivaretar området.
- 2) Båndlegging etter lov om kulturminner – H730.1  
Alle områder som er båndlagt etter lov om kulturminner, skal forvaltes i tråd med bestemmelsene i fredningsvedtaket/ fredningsforskriften, eventuell forvaltningsplan og kulturminneloven. I områder avsatt med hensyn bevaring kulturmiljø – kulturminner skal de automatisk og vedtaksfremmede kulturminnene bevares og sikres, jf. § 2-15.
- 3) Båndlegging etter andre lover – H740.1  
Hensynssonen for Sijanvassdraget inkl. Farrisvannet og Dalaelvavassdraget er båndlagt etter RPR for vernede vassdrag. I følge RPR for vernede vassdrag skal man unngå inngrep i selve vannstrengen, dersom det ikke er for å fremme naturmangfoldet i vassdraget. Samt unngå inngrep som endrer landskapet, naturen og/eller kantvegetasjonen langs vannstrengen. Alle former for omdisponering av arealer i vassdragsbeltet bør unngås.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

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

- 4) Båndlegging etter andre lover – H740.2

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL RECULERINGS-  
PLAN FOR LOVISENLUND-MÅNEJORDET I HEDRUM KOMMUNE

Vedtatt av Hedrum kommunestyre 25. juni 1987 (sak 75)

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med regulerings-  
grense. I de enkelte byggeområder skal ny bebyggelse  
plasseres innenfor de viste byggegrenser. Eksisterende  
bebyggelse som inngår i planen rammes bare av byggegrense  
ved brann og hovedombygging.

§ 2

Arealet innenfor området er regulert til:

1. Byggeområder.
2. Trafikkområder.
3. Friområder.
4. Spesialområder.

Flaterregulerte arealer § 3

Felter med åpen villamessig bebyggelse (B1, B3, B4, B5, B6,  
B7, B8)

- a) I området kan oppføres bolighus på inntil 1 1/2 etasje med tilhørende garasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det i 1-etasjes boliger tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Underetasjen skal alltid gis fasademessig utforming.
- b) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.
- c) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på bebyggelses-/tomtedelingsplanen. Når forholdene tilsier det, kan bygningsrådet tillate en annen møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning.
- d) Boligens brutto gulvareal inklusiv overdekkete terrasser, garasjer og car-porter, boder og kjellerrom mm., kan være inntil 35% av tomtas nettoareal. Brutto grunnflate må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.
- e) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.
- e) Gesimshøyde for 1 1/2 etasjes hus må ikke være over 4 m. Høyden måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser.

- f) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 42 m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje skal plasseres minst 5 m fra regulert veikant (trafikkområde). Hvor avkjørsel til frittliggende garasje skjer parallelt med vei, kan garasjen plasseres inntil 2,5 m fra regulert veikant (trafikkområde). Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Dens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Langs Gamle Kongevei gjelder en byggegrense på 10 meter også for garasjer.

Ved byggesøknad skal det på situasjonsplan vises garasje for minst 1 personbil samt plass for oppstilling av minst 2 personbiler på egen grunn, selv om garasje ikke skal bygges samtidig med bolighuset.

#### § 4

Flateregulerte arealer feltene B1 og B2

Felter med konsentrert småhusbebyggelse (rekke, kjede, atrium, e.l.)

- a) Felt B1 har en utnyttelsesgrad på inntil 0,20 og felt B2 inntil 0,30. Felt B2 skal nyttes til eldreboliger med tilhørende service-funksjoner.
- b) For feltene skal det før disse bygges ut, utarbeides en detaljert bebyggelsesplan/tomtedelingsplan som viser tomtedeling, bebyggelsens plassering, byggegrenser, avkjørslar, parkering, interne gangveier, nærlekeplasser, mv. - og som skal godkjennes av bygningsrådet. Dersom høyspentlinje over felt B1 fjernes settes byggegrensen mot Gopledalsveien til 10 m fra regulert trafikkområde.
- c) I området kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer. Gesimshøyde for 1 etasjes hus og 1 etasjes hus med innredet loft må ikke være over 4 m. For 2 etasjes hus må gesimshøyde ikke være over 8 m og mønehøyde 9 m. Høyde til gesims og til utvendig veggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser.
- d) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.
- e) Bygningsrådet kan kreve at minst 1 garasje og minst 1 parkeringsplass pr. leilighet skal utføres som fellesanlegg. Dersom garasje og parke-

ring på egen tomt tillates, skal det ved byggesøknad på situasjonsplan vises garasje for minst 1 personbil samt plass for oppstilling av minst 2 personbiler, selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med bolighuset.

- f) Bygningsrådet kan kreve felles antenneanlegg for radio og fjernsyn for hele eller deler av området.
- g) For felt B1 skal lekeplass være ferdigstilt (med lekeapparater) senest når 1/2 delen av vedkommende boligenheter er utbygget (innflyttet) eller når bygningsrådet forlanger det. Det skal avsettes min. 400 m<sup>2</sup> til lekeplass.

#### Prisområder, feltene F1, F2, F3 og F4.

##### § 5

#### Offentlige bygninger. Felt O1 og O2. $U < 0,30$

- a) O1. I området kan oppføres bygninger for alders- og sykehjem i inntil 2 etasjer, samt eldreboliger i 1 etasje.
- b) O2. I området kan oppføres bygninger til eldrecenter mv.
- c) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering beplantning, innhegning mv. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- d) Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det, før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

#### Spesialområder, Felt S1 og S2

##### § 6

Område for almennyttig formål. Felt A.  $U < 0,30$   
Feltet skal nyttes til aktivitetshus for Nanset Ungdomsmusikkorps.

- a) Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer på inntil 2 etasjer med en gesimshøyde på inntil 8 m. Bygningsrådet kan tillate at en del av bebyggelsen brukes som bolig.
- b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for naboer eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c) Den enkelte bedrift/grunneier skal selv sørge for tilstrekkelig areal for parkering, av- og pålessing. Deler av den ubebygde del av tomta kan etter bygningsrådets nærmere vurdering benyttes til slike formål. Bygningsrådet avgjør likeledes hvilke krav som skal stilles til parkering og for en sikker trafikkavvikling.

Trafikkområder

- a) Til Gopledalsveien, Leiv Eiriksons vei og Gamle Kongevei, skal det ikke være direkte avkjørsler fra eiendommer uten spesiell tillatelse fra bygningsrådet og veimyndighetene.
- b) Bilkjøring på de regulerte gang- og sykkelveier tillates bare for de eiendommer som får anvist disse som adkomstvei.

## § 8

Friområder. Feltene F1, F2, F3 og F4.

- a) Felt F1 skal nyttes til lek og turvei.
- b) Felt F2 og F3 skal nyttes til idrettsanlegg (fotball- og håndballbaner m.v.), samt til parkering, tur- og gangveier.

Før felt F2 bygges ut skal det utarbeides en detaljert plan som viser anleggenes utforming, parkering, avkjørsler, gangveier, støyvoller m.v. - og som skal godkjennes av bygningsrådet.

- c) Felt F4 utgjør en mindre del av statens friarealer ved Farris. Over feltet kan anlegges turvei.

## § 9

Spesialområder, Felt S1 og S2

- a) S1  
Arealet er regulert til spesialområde, naturvernområde for å bevare egenartet vegetasjon og landskap.

Området må ikke bebygges. Det må heller ikke gjøres tekniske inngrep som kan ødelegge vegetasjon eller landskap. Vegetasjonen skal behandles forstmessig. Gangstiene over området skal være åpne for offentlig ferdsel, og må innpasses mest mulig skånsomt i terrenget.

- b) S2  
Arealet er regulert til spesialområde, fornminne for å bevare gravhaugen. Det må ikke gjøres tekniske inngrep i eller ved haugen som kan skade denne eller dens omgivelser (jfr. § 4, 6 og 8 i Lov om kulturminner.)

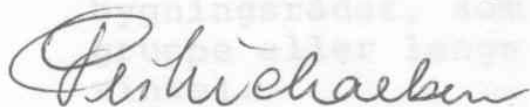
Fellesbestemmelser.

- a) Byggegrensene er som vist på reguleringskartet. Langs gang- og sykkelveier kan bygningsrådet tillate at bygninger plasseres i inntil 2 m avstand fra veikant (trafikkområde), når det ikke strider mot bygningslovens § 70.
- b) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende område.

1. Byggeområder.

- d) I området mellom frisiktlinjen og veiformål (frisiktsonen) skal det ved kryss, avkjørsler, være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens planum.
- e) Avfallsdunker, tørkestativer ol. skal ikke plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er til ulempe for de omboende.
- f) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
- g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

HEDRUM KOMMUNE 26. juni 1987



Per Michaelsen

Ordfører

**Per Michaelsen**  
ordfører

- d) Boligens brutto gulvareal inklusiv overdekkede ter-





Larvik kommune

# Ledningskart

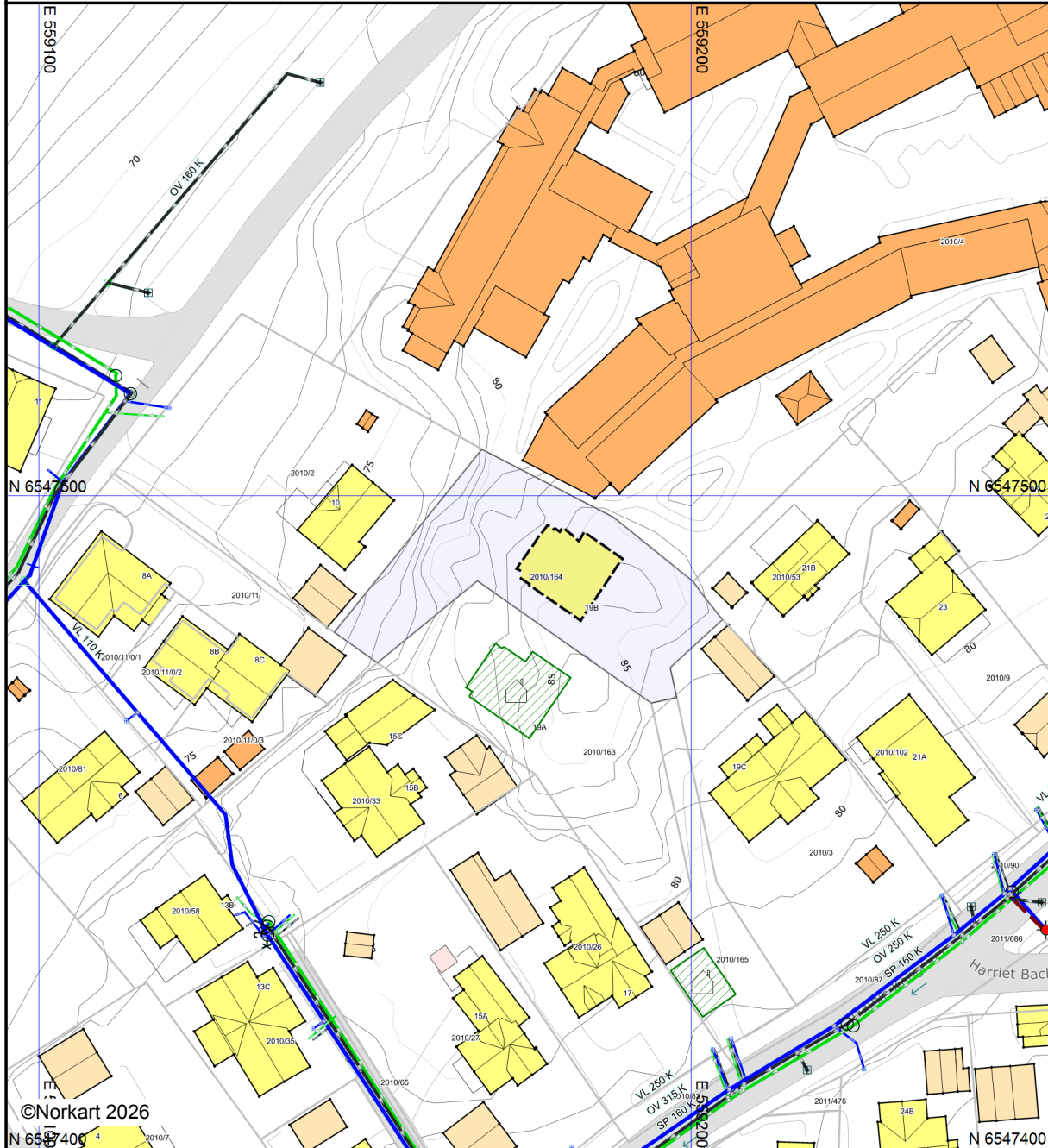
Eiendom: 2010/164  
Adresse: Gamle Kongevei 19B  
Dato: 28.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



©Norkart 2026

N 6547400

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