



## Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	0712	<b>Gårdsnr.</b>	1037	<b>Bruksnr.</b>	19	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Østbyveien 1, 3280 TJODALYNG								

### Bygningsopplysninger

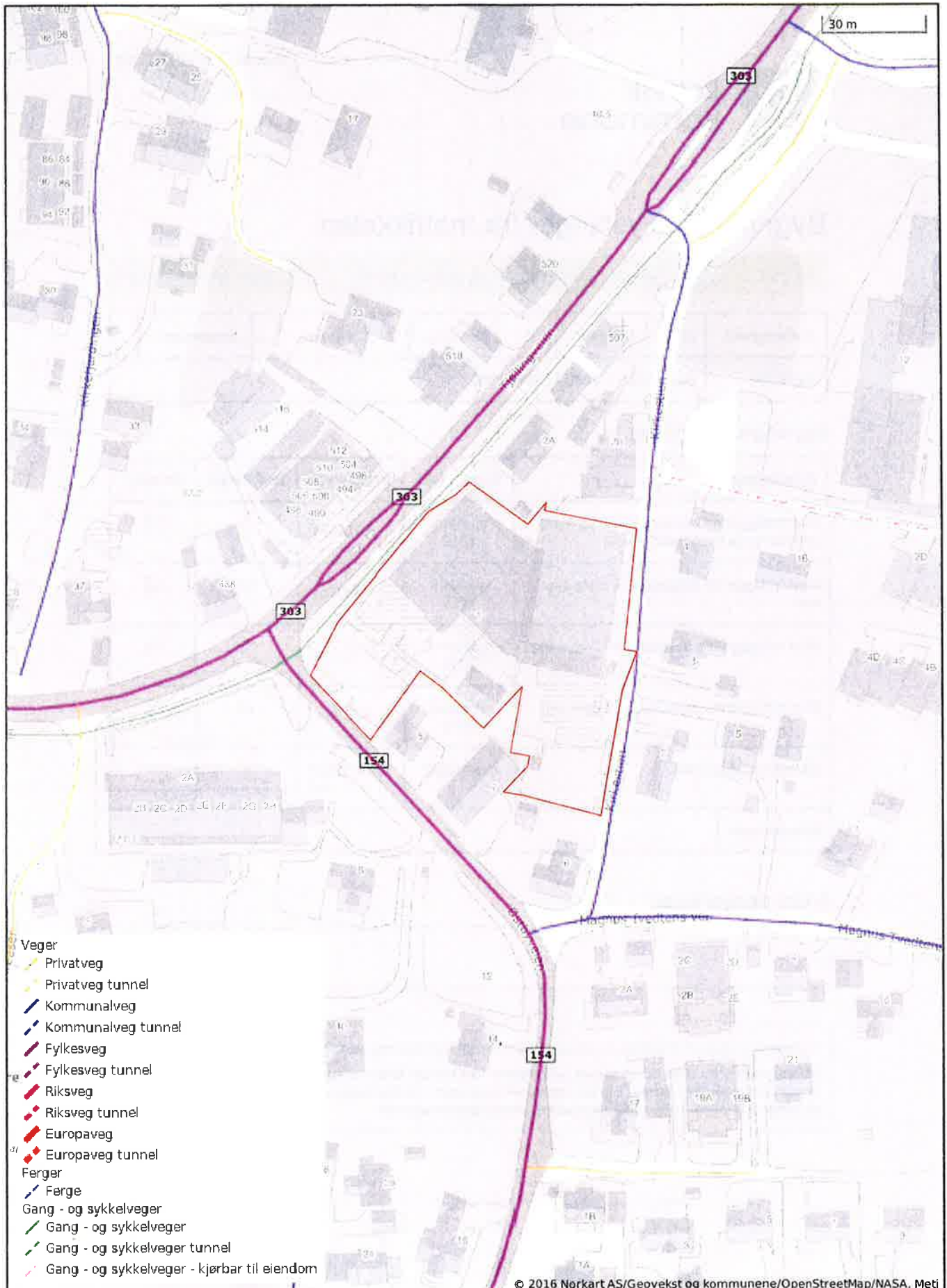
Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg (eksisterende bebyggelse rives)	godkjent 2019	978,4 m <sup>2</sup>	7	<input checked="" type="checkbox"/>
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer	godkjent 2019	1118,6 m <sup>2</sup>	13	<input checked="" type="checkbox"/>
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	godkjent 2019	1110,4 m <sup>2</sup>	13	<input checked="" type="checkbox"/>
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	godkjent 2019	872,7 m <sup>2</sup>	10	<input checked="" type="checkbox"/>
Garasje/uthus/anneks	ikke oppgitt	ikke oppgitt m <sup>2</sup>		
Kommentarer				

### Andre opplysninger

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

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

# Vegstatuskart for eiendom 0712 - 1037/19//





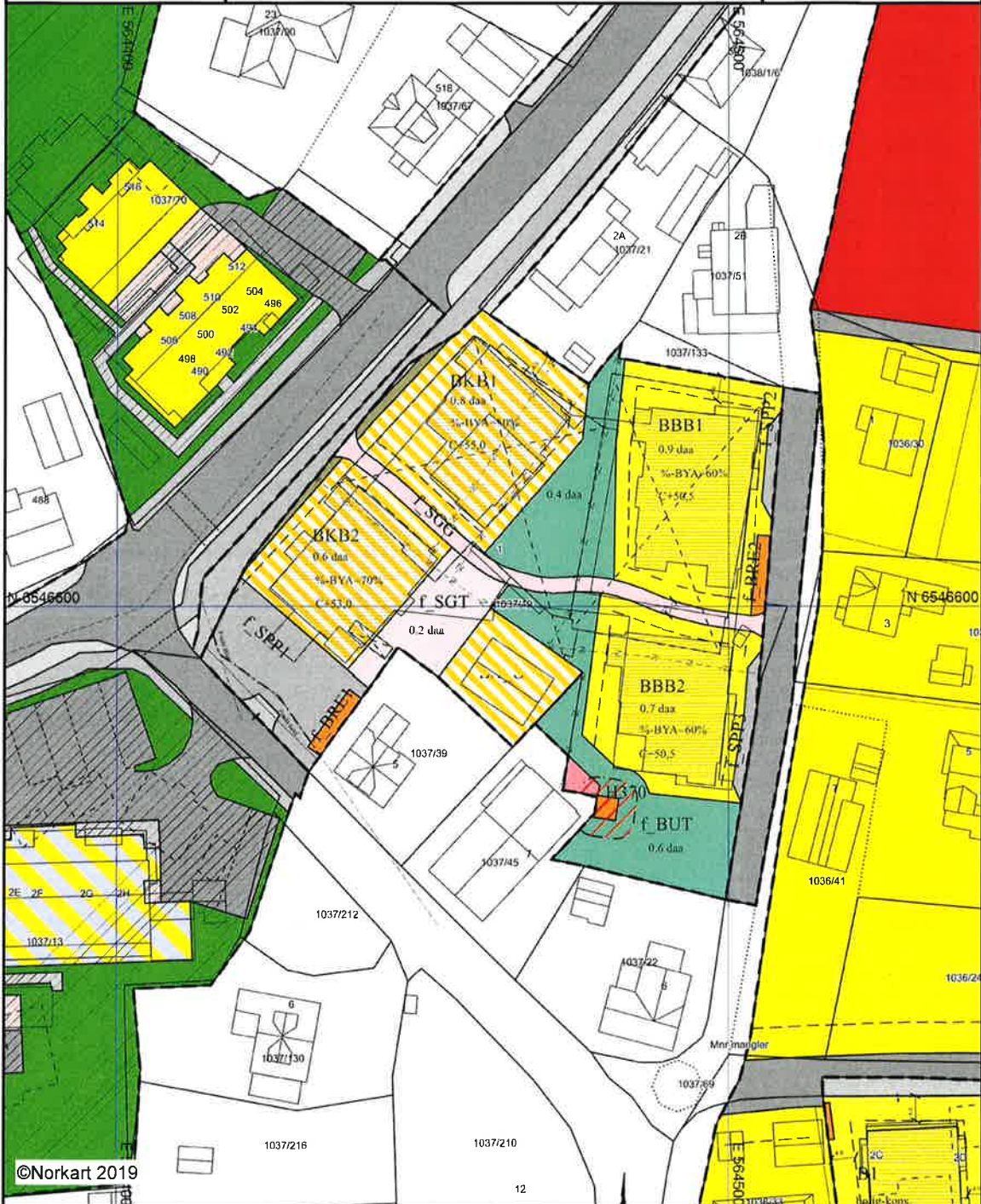
Larvik kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 1037/19  
Adresse: Østbyveien 1  
Dato: 16.05.2019  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2019

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig kirke

### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek

### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Privat veg
- Parkbelte i industristøk
- Grav- og urnelund
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av bygninger og anlegg

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

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

### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Bolig/Forretning
- Annet kombinert formål

### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Forsamlingslokale
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekaplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Kjøreveg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Parkeringsplasser med bestemmelser

### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

### Grønnstruktur

### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

### Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje

- Avkjørsel

- Eksisterende tre som skal bevares

- Påskrift feltnavn

- Påskrift reguleringsformål/arealformål

- Påskrift areal

- Påskrift utnyttning

- Påskrift bredde

- Påskrift plantilbehør

- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Larvik kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1037/19  
Adresse: Østbyveien 1  
Dato: 16.05.2019  
Målestokk: 1:1500





UTM-32




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

## Tegnforklaring




### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Tjenesteyting
-  Vann- og avløpsanlegg


### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkering





### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Grønnstruktur
-  Turdrag
-  Vegetasjonsskjerm



### Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf

-  Landbruksformål




### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Båndlegging etter lov om naturvern
-  Båndlegging etter lov om kulturminner
















### Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
-  Bestemmelseområde

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Bestemmelsegrense

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde



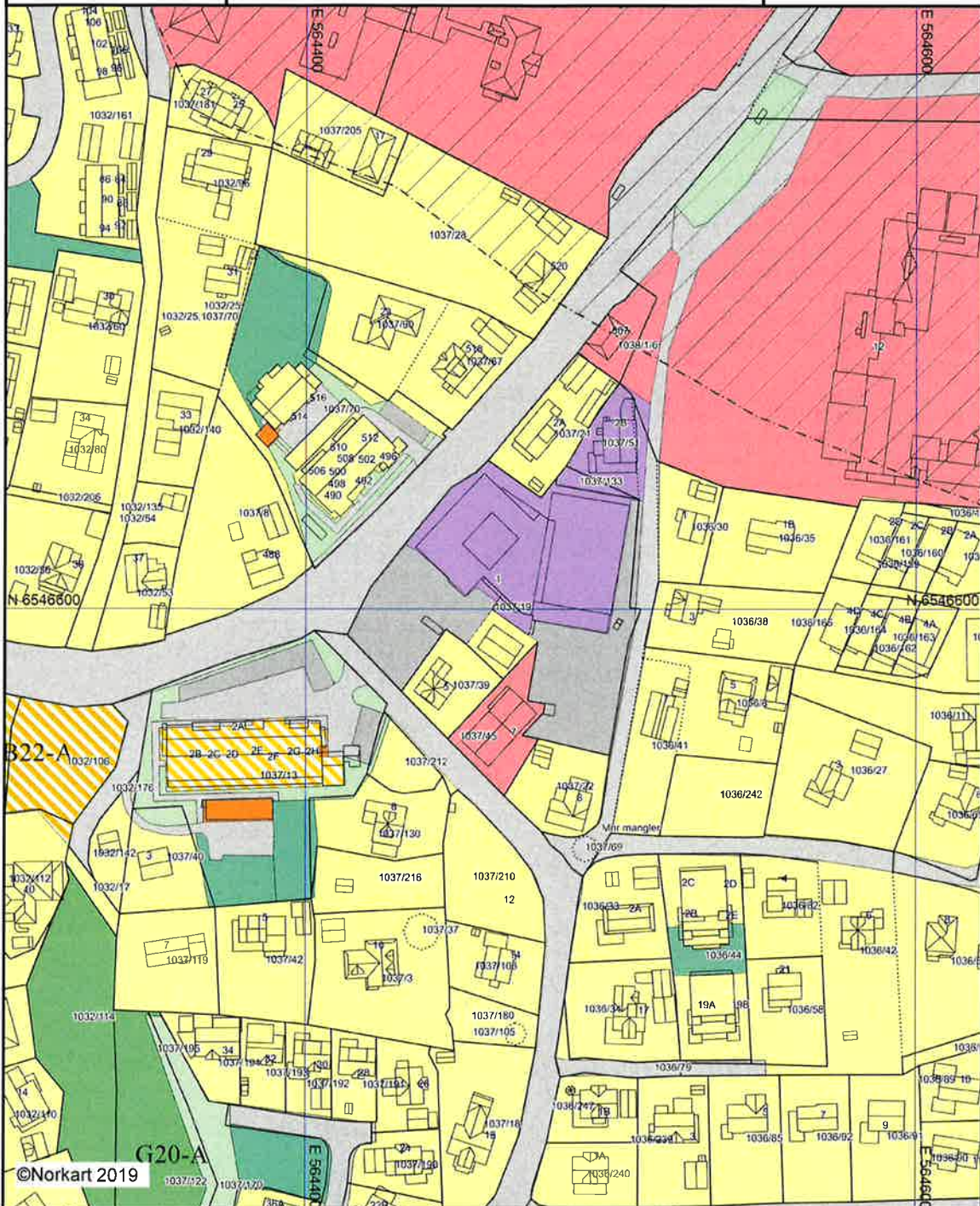
Larvik kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 1037/19  
Adresse: Østbyveien 1  
Dato: 16.05.2019  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2019

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

## Tegnforklaring

	Rikspolitiske retningslinjer - Oslofjordområdet
Abc	Bestemmelseområde tekst
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Forretning - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Idrettsanlegg - fremtidig
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Uteoppholdsareal - nåværende
	Grav og urnelund - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-2)</i>	
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Parkering - nåværende
	Parkering - fremtidig
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-3)</i>	
	Grønnstruktur - nåværende
	Turdrag - nåværende
	Friområde - nåværende
	Friområde - fremtidig
	Park - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfomål (PBL2008 §11-4)</i>	
	Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reir
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-5)</i>	
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-6)</i>	
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense
	Bestemmelsegrense
	Kraftledning
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Jernbane - nåværende
Abc	Kommune(del)plan - påskrift





## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØSTBYVEIEN 1, gbnr 1037/139 m.fl., TJØLLINGVOLLEN

Dato 11.08.2017, sist revidert 16.05.2018.  
Planid: 201609  
Plantype: Detaljert reguleringsplan

### Revisjoner

Dato	Saksnr.	Merk.
12.12.2017	256/17	Revisjoner i henhold til vedtak i Planutvalget, 1.gangs behandling
16.05.2018		Revisjoner til 2. gangs behandling.
13.06.2018	150/18	Godkjent av kommunestyret
19.06.2018		Rev. i hht kommunestyrets vedtak.

### § 1 – GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensning som vist på plankartet.

#### § 1.1 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (§ 12-5):

##### I BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB1-2

Forsamlingslokale BFL

Energianlegg BE

Renovasjonsanlegg f\_BRE1-2

Boligbebyggelse/Uthus B/f\_U

Uteoppholdsareal f\_BUT

Lekeplass f\_BLK 1

Bolig/forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting BKB1-2

## II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjørevei f\_SKV

Gang- og sykkelveg o\_SGS

Gangsti f\_SGG

Annen veggrunn – grøntareal o\_SVG1-2

Parkeringsplasser f\_SPP1-3

Gatetun f\_SGT

### § 1.2 Hensynssoner (§ 11-8 a, Jf. § 12-6):

#### I SIKRINGSSONE

Frisikt H140\_1

#### II FARESONE

Høyspenningsanlegg, nettstasjon

### § 1.3 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for transformasjon av Jotrons område til bolig- og næringsformål. Jotrons eksisterende bygningsmasse planlegges revet og erstattet av fire nye bygninger. Det kan bygges inntil 44 boenheter, samt etableres minimum 250 m<sup>2</sup> BRA næringsareal innenfor planområdet (dvs. hele 1. etasje på bygg i BKB2). Næringsformål lokaliseres nærmest Tjøllingveien Det legges videre til rette for etablering av en gangsti gjennom planområde samt gode arealer for lek og uteoppholdsareal.

## § 2 – FELLESBESTEMMELSER

### § 2.1 Rekkefølgekrav

- a) Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en overordnet utomhusplan i målestokk 1:200, som skal godkjennes av kommunen. Denne skal vise:
- Terrengbehandling, med angitt stigningsforhold og kotehøyde på terreng eksisterende og planlagt)
  - Bygningenes plassering og høyde
  - Vegetasjon og beplantning
  - Opparbeidelse av fellesarealer, detaljert opparbeidelse av lekeområdet og gangstien, med angivelse av materialer
  - Forstøtningsmurer etc. med høydeangivelser
  - Møblering, belysning og andre faste installasjoner
  - Avkjørsler/adkomst m/frisikt
  - Gangstier, ganglinjer, inkludert trapp
  - Sykkelparkering
  - Trafikkplan med kjøremønster og oppstillingsplass tilfredsstillende for utrykningskjøretøy

- Renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil
  - Snøopplagsplass
  - Parkeringsplasser, bil
  - Adkomst til nettstasjon
- b) Før det gis igangsettingstillatelse må trasé for lavspentkabler, plassering av fordelingsskap og adkomst til nettstasjonen i område BE avklares med Skagerak Energi.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse for 1. boenhet skal følgende punkter være ivaretatt:
- Kildesorteringsanlegg og renovasjonsområder skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Larvik kommune.
  - Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet. Ved ferdigstilling av deler av planområdet, kreves det opparbeidelse av en tilsvarende stor del av parkeringsplassene.
  - Lekeområde f\_BLK og uteoppholdsarealet f\_BUT skal være opparbeidet i samsvar med kommunens krav. Ved ferdigstilling av deler av planområdet, kreves det opparbeidelse av en tilsvarende stor del av lekeområdet.

## § 2.2 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse for boligene skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Nødvendig dokumentasjon med teknisk plan med plan for helhetlig overvannsdisponering for området. Lokal håndtering av overvann vurderes i samarbeid med kommunen.
- Energiløsninger skal være dokumentert i samsvar med kravene i teknisk forskrift.
- Arealregnskap for leke- og uteoppholdsarealer.
- Dokumentasjon for at kravet til grenseverdier i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2016 for utvendig og innvendig støybelastning er ivaretatt i henhold til tabell 3:

**Tabell 3: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle tall oppgitt i dB, innfallende lydtrykknivå. Se kap 6 for definisjoner.**

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søndag/helligdag
Vei	$L_{den}$ 55 dB	$L_{SAF}$ 70 dB	-		
Bane	$L_{den}$ 58 dB	$L_{SAF}$ 75 dB	-		
Flyplass	$L_{den}$ 52 dB	$L_{SAS}$ 80 dB	-		
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: $L_{den}$ 55 dB Med impulslyd: $L_{den}$ 50 dB	$L_{night}$ 45 dB $L_{AFmax}$ 60 dB			
Øvrig industri	Uten impulslyd: $L_{den}$ 55 dB og $L_{evening}$ 50 dB Med impulslyd: $L_{den}$ 50 dB og $L_{evening}$ 45 dB	$L_{night}$ 45 dB $L_{AFmax}$ 60 dB	-	Uten impulslyd: $L_{den}$ 50 dB Med impulslyd: $L_{den}$ 45 dB	Uten impulslyd: $L_{den}$ 45 dB Med impulslyd: $L_{den}$ 40 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: $L_{den}$ 55 dB Med impulslyd: $L_{den}$ 50 dB	$L_{night}$ 45 dB $L_{AFmax}$ 60 dB			
Motorsport	$L_{den}$ 45 dB	Aktivitet bør ikke foregå	$L_{SAF}$ 60 dB		
Skytebaner	$L_{den}$ 35 dB	Aktivitet bør ikke foregå	$L_{AFmax}$ 65 dB		
Vindturbiner	$L_{den}$ 45 dB	-	-		
Nærmiljøanlegg	$L_{AFmax}$ 60 dB				

- Ekvivalentnivåene i tabell 3 skal beregnes som årsmiddelverdier i tråd med definisjonene av  $L_{den}$  og  $L_{night}$  (se kapittel 6). Unntaket er kategorien "øvrig industri" som på grunn av stor variasjon i driftsmønster (variasjon på 3 dB eller mer) skal beregnes som døgnmiddelverdier (verste døgn).

### § 2.3 Miljøforhold/grunnforhold

Det skal ikke utføres byggetiltak/grave ut til garasjekjeller uten at det foreligger geoteknisk vurdering for hvert enkelt byggetrinn utarbeidet av geoteknisk fagkyndig. Det skal foreligge dokumentasjon av område- og lokalstabiliteten, med beskrivelse og krav til eventuelle tiltak, samt en plan for oppfølging og kontroll før og under anleggsperioden.

Ved utbygging av området stilles det krav om bruk av geoteknisk sakkyndig ved prosjektering av bygningenes fundamentering. Fullført geoteknisk prosjektering skal dokumenteres i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

### § 2.4 Automatisk freda kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

### § 2.5 Byggegrenser

Der ikke annet er vist, er formålsgrensen lik byggegrensen. Det tillates ikke bygningsdetaljer eller utstikkende bygningsdeler utenfor byggegrensen mot Tjøllingveien.

## § 2.6 Parkeringskrav

For leiligheter skal det avsettes minimum 1,5 parkeringsplasser for bil og 1 for sykkel pr. boenhet.

For næringslokaler skal det avsettes minimum 1,5 parkeringsplasser for bil og 1 for sykkel pr. 100 m<sup>2</sup>. I tillegg skal det avsettes minimum 1 biloppstillingsplass for bevegelseshemmede i tilknytning til næringslokalene.

Det skal innenfor planområdet anlegges minimum 20 parkeringsplasser for sykkel på terreng i nærheten av bygningenes inngangspartier, dvs minimum 5 sykkelparkeringsplasser pr bygning. Samlokalisering av parkeringsplass for 2 bygg kan vurderes dersom løsningen er funksjonelt og praktisk for brukerne.

## § 2.7 Underjordisk parkering

- a) Det kan anlegges underjordisk parkeringskjeller innenfor hele planområdet, også utenfor byggegrensene. Dette gjelder ikke utenfor byggegrensen mot fylkesveg 303 og fylkesveg 154.
- b) Nedkjøringsrampe skal lokaliseres i område BKB2 mellom bebyggelsen og Østbyveien. Det skal opparbeides et flatt areal, venteareal på minimum en bils lengde, etter utkjøringsrampen fra parkeringskjelleren for å ivareta trafikksikkerheten.
- c) I områdene f\_BLK og f\_BUT skal dekket over parkeringskjelleren ha vekstjord i tilstrekkelig dybde til etablering av plen og beplantning i uteoppholdsarealene. Det samme gjelder i de delene av byggeområdene som ikke opptas av bygg eller har fast dekke. Vekstjorddybden som kreves for vegetasjonen/beplantningen som er vist i utomhusplanen, skal kvalitetssikres av landskapsarkitekt/anleggsgartner.

## §2.8 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- a) Lekeareal etableres i område f\_BLK. Lekeplassen skal etableres i tråd med kommunens norm.
- b) Uteoppholdsarealer etableres i områdene f\_BUT og i de ubebygde delene av områdene BBB1-2 samt i de delene av områdene BKB1-2 som er tilstrekkelig støyskjermet. Leke- og uteoppholdsarealene skal være mest mulig sammenhengende. Områdene skal opparbeides parkmessig med plen, busker og trær, samt utstyres med sittemøbler av god kvalitet. Mindre områder for sittemøbler kan ha fast dekke i form av heller eller belegningsstein.
- c) Det kan ikke oppføres frittliggende boder innenfor formålene uteoppholdsareal og lekeplass.

## §2.9 Justeringer i planområdet

Det tillates å gjøre mindre justeringer av traséen til gangstien f\_SGG, med tilsvarende mindre tilpassinger av de tilstøtende områdene. Bredden på gangstien skal opprettholdes i henhold til plankartet.

## **§2.10 Varelevering**

Varelevering i forbindelse med næringsvirksomhet i område BKB1 kan skje gjennom område f\_SGT.

## **§ 2.11 Beregning av utnyttelsesgrad**

Parkeringskjeller, rampe til parkeringskjeller og annen kjeller som bare inneholder tilleggsdel, skal ikke medregnes ved beregning av BYA.

## **§ 2.12 Innglassede balkonger**

Innglassede balkonger som skal regnes med som uteoppholdsareal, skal ha mulighet for åpning av glasset. Åpningene skal utgjøre minimum 50% av glassarealet. All innglassing skal ha lik utforming, uttrykk og kvalitet.

## **§ 2.13 Materialvalg og fargebruk**

Bygningenes fasader skal ha et variert uttrykk. Det skal benyttes to ulike fasadematerialer hvorav ett skal være dominerende og det andre supplerende. Fargene på bygningene skal være dempet og skal være tilpasset omgivelsene. Hvitt tillates ikke.

## **§ 2.14 Trafikale forhold i byggeperioden**

Østbyeien skal holdes åpen for trafikk i hele byggeperioden.

# **REGULERINGSFORMÅL**

## **§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§ 3.1 Fellesbestemmelser for byggeområdene BBB1-2 og BKB1-2**

- a) Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad for hvert av områdene er angitt på plankartet som %-BYA.
- b) Maksimal tillatt byggehøyde for hvert område er angitt med kotehøyde på plankartet.
- c) Bygningene skal ha flate tak.
- d) For heissjakter, ventilasjon og liknende tillates de angitte kotehøydene overskredet med inntil 1,5m over maksimalt 10 % av takflaten i øvre etasje.
- e) Hver boenhet skal ha minimum 12 m<sup>2</sup> balkong/terrasse.

### **§ 3.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse Område BBB1-2**

- a) Bebyggelsen i de to områdene skal ha et felles arkitektonisk preg både i fasadeutforming og materialbruk.
- b) Bebyggelsen tillates oppført i 4 etasjer. Øverste etasje skal være inntrukket. Bruksarealet for øverste etasje kan være maksimalt 60% av underliggende etasjers bruksareal.

### **§ 3.3 Forsamlingslokale**

#### **Område BFL**

Området skal benyttes som tilleggstomt (makeskifte) til Vollen Misjonshus, gbnr. 1037/45.

### **§ 3.4 Energianlegg**

#### **Område BE**

Området skal benyttes til nettstasjon for elektrisk kraftdistribusjon. Adkomst til område BE for service, vedlikehold og eventuell utskifting av transformator må tilrettelegges etter avtale med Skagerak Nett (jfr § 3.7).

### **§ 3.5 Renovasjonsanlegg**

#### **Område f\_BRE1-2**

Området skal benyttes for oppføring av felles kildesorteringsanlegg for renovasjon. Det skal etableres helt eller delvis nedgravde oppsamlingscontainere for avfall.

Område f\_BRE1 er felles for områdene BKB1-2.

Område f\_BRE2 er felles for områdene BBB1-2.

### **§ 3.6 Bolig/Uthus**

#### **Område B/f\_U**

1. Arealet utgjør en del av gbnr. 1037/39 og inngår som en del av denne tomtens boligformål, B – boligbebyggelse. Arealet kan ikke bebygges med boenhet.
2. Ved eventuell fradeling og sammenføring av dette arealet med gbnr. 1037/139 m.fl. (det nye utbyggingsområdet) gjelder følgende bestemmelser, f\_U - Uthus:
  - a) Området er felles for hele planområdet. Det ubebygde arealet skal opparbeides som uteoppholdsareal for beboerne.
  - b) Den eksisterende bygningen i området kan bevares og skal da innredes til felles bruk for beboerne i planområdet. I bygningen skal det innredes felles møte- og selskapslokaler med kjøkken, aktivitetsrom o.l. Det tillates felles bod for hageredskaper og utemøbler på inntil 20 m<sup>2</sup>. Det tillates ikke rom for overnatting.
  - c) Om bygningen ikke bevares tillates den revet og eventuelt erstattet av et nytt fellesbygg som skal ha samme formål som nevnt i b). Bygget kan ha maksimalt samme grunnflate og gesims-/mønehøyde som det eksisterende bygget. Dersom bygningen ikke gjenoppføres, skal området benyttes til uteoppholdsareal og opparbeides til en møteplass med parkmessig utforming.

### **§ 3.7 Uteoppholdsareal**

#### **Område f\_BUT**

- a) Området skal benyttes som felles uteoppholdsareal for alle boenheter innenfor planområdet. Området skal opparbeides parkmessig med plen, beplantning og danne ute-/møteplasser med sittemøbler.  
I tilknytning til uthuset i område f\_U skal det anlegges en plass med fast dekke som møbleres med bord og sittemøbler.

- b) Adkomst til område BE for service, vedlikehold og eventuell utskifting av transformator må tilrettelegges etter avtale med Skagerak Nett.

### **§ 3.8 Lekeplass**

#### **Område f\_BLK**

- a) Området skal benyttes til lek og uteopphold for alle boenheter innenfor planområdet.
- b) Lekeareal etableres i område f\_BLK, i tråd med kommunens norm. I tillegg skal det etableres et større lekeapparat med flere ulike lekefunksjoner.
- c) Området skal utstyres med lekeapparater av høy kvalitet med flere bruksmuligheter for ulike aldre. Materialbruk, fargebruk og stiluttrykk skal tilpasses omkringliggende miljø. Området skal også utstyres med bord og sittemøbler.

### **§ 3.9 Bolig, forretning, kontor, bevertning og tjenesteyting**

#### **Område BKB1-2**

- a) Bebyggelsen tillates oppført i fem etasjer i område BKB1 og fire etasjer i område BKB2. Øverste etasje på begge bygg skal være inntrukket og bruksarealet for øverste etasje kan være maksimalt 60 % av underliggende etasjes bruksareal.
- b) I område BKB1 kan 1. etasje benyttes til et hvilket som helst av de angitte formålene eller en kombinasjon av disse. 2.-5. etasje kan kun benyttes til boliger.
- c) I område BKB2 kan 1. etasje benyttes til ett eller flere av formålene forretning, kontor, bevertning og tjenesteyting. Bolig tillates ikke.  
2. etasje kan benyttes til et hvilket som helst av de angitte formålene eller en kombinasjon av disse.  
3. og 4. etasje kan kun benyttes til boliger.
- d) Bebyggelsen i de to områdene skal ha et felles arkitektonisk preg både i fasadeutforming og materialbruk.
- e) Mellom bygningene i de to områdene og i tiknytning til gangstien f\_SGG1 skal det anlegges et torg som kan fungere som en sosial møteplass. Torget skal møbleres med sittemøbler.
- f) Adkomst til område BKB1 skal skje gjennom område f\_SGT. BKB1 – BKB2 skal ikke ha avkjørsel fra Tjøllingveien.

## **§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 4.1 Kjørevei**

#### **Område f\_SKV**

Området skal benyttes til avkjørsel fra Østbyveien.

### **§ 4.2 Parkeringsplasser**

#### **Område f\_SPP1-3**

- a) De tre områdene er felles for hele planområdet.
- b) Område f\_SPP1 skal benyttes til adkomst til område BKB2 fra Østbyveien. Det skal anlegges nedkjøringsrampe til underjordisk parkeringskjeller i området, som er felles



for BKB1-2 og BBB1-2. Den delen av området som ikke benyttes til adkomst- og manøvreringsareal, kan opparbeides til parkeringsplasser.

- c) Områdene f\_SPP2-3 skal benyttes til parkeringsplasser langs Kirkestien. Disse plassene er gjesteparkeringsplasser og skal ikke inngå i regnskapet for antall parkeringsplasser som utløses for boligbebyggelsen.

#### **§ 4.3 Gangsti**

##### **Område f\_SGG**

- a) Området er felles for hele planområdet.
- b) Området skal benyttes til å opparbeide en gangsti som forbinder Tjøllingveien med Kirkestien. Stien skal tilfredsstille krav til universell utforming og ha fast dekke som f.eks armert asfalt, stein-/betongheller eller asfalt.
- c) Gangstien skal være åpen for allmennhetens bruk og holdes åpen for ferdsel hele året.

#### **§ 4.4 Gatetun**

##### **Område f\_SGT**

- a) Området er felles for hele planområdet.
- b) Området skal benyttes som adkomst til områdene BKB1 og BKB2. Det kan anlegges inntil 4 parkeringsplasser i området dersom det etableres næring i BKB1. Det kan anlegges inntil 2 parkeringsplasser i området dersom det etableres kun boliger i BKB1.
- c) Trafikk og parkeringsarealer skal ha fast dekke.
- d) Deler av området som ikke benyttes som adkomst- eller parkeringsarealer, skal opparbeides som del av uteoppholdsarealene.

#### **§ 4.5 Gang- og sykkelvei**

##### **Område o\_SGS**

Området er offentlig og utgjør en del av den offentlige gang-/sykkelveien langs Tjøllingveien.

#### **§ 4.6 Annen veggrunn – grøntareal**

##### **Område o\_SVG-2**

Området er offentlig og utgjør en del av annen veggrunn langs gang-/sykkelvei langs Tjøllingveien.

### **§ 5 – HENSYNSSONER**

#### **§ 5.1 Sikringssoner**

##### **Frisiktsoner H140\_1**

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiens planum.

##### **Faresone H370**

Høyspenningsanlegg, nettstasjon.

Rundt nettstasjonen gjelder en faresone på 3,0 m og en byggegrense på 5,0 m ut fra bygget.

Larvik kommune, virksomhet Arealplan, 19.06.2018

  
Hege Eick  
virksomhetsleder