ARKITEKTHUSET
LUNØE & LØFFLER
SIVILARKITEKTER
MNAL

Til
Berørte grunneiere og naboer
Offentlige myndigheter

Vår ref.: 3512.1 *Deres ref :* 2026/6304 *Dato:* 09.10.2025

NOTODDEN KOMMUNE - VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID FOR HYDROSANDTAKET 3 - GBNR 243/489 MFL. – PLANID 202602

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-8 varsles det at Arkitekthuset Kragerø AS på vegne av Heddalsveien 15 AS starter arbeidet med detaljregulering for gbnr. 243/489 mfl. på Notodden. Planen har planid 202602.

Bakgrunn for planen
Hensikten med reguleringsarbeidet er å etablere ny politistasjon på Notodden på eiendommen Heddalsveien 15, gbnr. 243/489 mfl.

Planområdet
Planområdet utgjør et areal av ca. 7,3 daa og omfatter den sørlige delen av gjeldende reguleringsplan Hydrosandtaket 2. Plangrensen mot sør, øst og vest er sammenfalle med plangrensen til reguleringsplanen Hydrosandtaket 2. Mot nord er planavgrensningen satt i formålsgrensen mot B/K/F1 og A1 i reguleringsplanen Hydrosandtaket 2.

Grunneiere
Grunneiere som berøres av planen er:

Gnr	Bnr	Adresse:	Hjemmel	Navn
24	558	Heddalsvegen 15	Hjemmelshaver	Norsk Hydro ASA
300	1	Hydroparken 4	Hjemmelshaver	Telemark fylkeskommune
243	489	Heddalsveien 15	Hjemmelshaver	Heddalsveien 15 AS
243	511	Birkelands gate 3	Hjemmelshaver	Thor Jensen
243	560, 559, 449		Hjemmelshaver	Notodden kommune

Planstatus og formål
Planområdet er i dag regulert i reguleringsplanen Hydrosandtaket 2 PlanId: 346.
Området som planlegges bebygget og som endres som en følge av ny plan, er avsatt til boligformål, kontor og forretning i formålet B/F/K2. Tillatt grad av utnyttelse her er 100%. Byggeformålet endres til formål som ivaretar etablering av ny politistasjon. Areal og høydebestemmelser justeres for å tilpasses det planlagte prosjektet.

Reguleringsformålet P3 vil bli videreført i ny plan, men avgrensningen mellom bygge- og parkeringsformålet vurderes i planarbeidet.
Likeledes vurderes det om tilstøtende trafikkareal i vest vil bli berørt, slik at det må foretas justeringer i den nye reguleringsplanen.

Konsekvensutredning
De planlagte tiltakene er vurdert til ikke å omfattes av gjeldende forskrift om konsekvensutredninger, og krever dermed verken planprogram eller konsekvensutredning. Det vil likevel utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.
Tiltaket er vurdert av Telemark fylkeskommune ettersom planområdet ligger i areal definert som verdensarv. Det er ikke funnet nødvendig å utarbeide konsekvensutredning for verdensarv (KUVA), men Fylkeskommunen har ønsker knytet til fasadeutformingen av det nye bygget. Dialogen med fylkeskommunens kulturarvseksjon vil videreføres gjennom arbeidet med planforslaget.

Miljøforhold
Med bakgrunn i tidligere gjennomførte grunn- og miljøundersøkelser, er området miljøsanert. Eiendommen er i dag byggeklar.

Forslagsstillere og reguleringsarkitekt
Forslagsstiller er Heddalsveien 15 AS
Reguleringsarkitekt er Arkitekthuset Kragerø AS

Informasjon og medvirkning
Oppstart av planarbeidet varsles med annonse i Telen. Samtidig sendes det ut brev med forhåndsvarsel direkte til berørte grunneiere og naboer samt aktuelle offentlige høringsinstanser. Forhåndsvarsel publiseres i tillegg på kommunens hjemmeside. Referat fra oppstartsmøtet i plansak med dato 03.09.2026 kan leses på kommunens hjemmeside.

Ved levering av planforslag til kommunen publiseres dette på kommunens hjemmeside. Dersom politisk planorgan etter 1. gangs behandling vedtar å sende planforslaget til høring og offentlig gjennomsyn, kunngjøres dette på kommunens hjemmeside samt med annonse i Telen.

Merknader til forhåndsvarselet
Det gjøres oppmerksom på at i likhet med digitalisering av byggesaker, er vi også i en prosess med å digitalisere plansaker. Dette varselet er derfor sendt via Norkarts ePlanvarsel, og dere vil motta det på Altinn. Lag, foreninger og organisasjoner uten organisasjonsnummer kan foreløpig ikke varsles digitalt og vil derfor motta varselet i sin helhet på e-post.

For å minimere behovet for manuell oppfølging og papirhåndtering, oppfordrer vi til å sende eventuelle uttalelser digitalt via Altinn.

Frist for merknader til oppstart av planarbeidet er satt til: 13.11.2026

Manuell innsending
Spørsmål som gjelder forhåndsvarslingen og det videre planarbeidet skal stiles til:

Arkitekthuset Kragerø AS, telefon 35 98 33 00.

Innspill til planarbeidet sendes til følgende adressat/adresse:

Arkitekthuset Kragerø AS
P. A. Heuchs gt. 25, 3770 Kragerø

For e-post benyttes denne adressen: post@arkitekthuset.no.

Kopi av merknader sendes til:
Notodden kommune
Postboks 193, 3672 Notodden

For e-post benyttes denne adressen: postmottak@notodden.kommune.no

Videre saksgang
Etter at varslingsfristen er ute, vil planforslag bli utarbeidet og sendt inn til kommunen for behandling. Politisk planorgan avgjør om forslaget skal fremmes ved at det sendes til høring og offentlig ettersyn. I høringsperioden vil det på ny være anledning til å komme med merknader før planforslaget tas opp til sluttbehandling.

Med vennlig hilsen
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
LUNØE & LØFFLER SIVILARKITEKTER MNAL

David Løffler
Siv. ark MNAL

Telefon: 92099747
E-post: david@arkitekthuset.no

Vedlegg: *Varslingskart*