Referatmal i versjon 2.1. 2025

OPPSTARTSMØTEREFERAT DETALJREGULERING NOTODDEN KOMMUNE

Kommunens formål med oppstartsmøtet (jfr. pbl § 12- 8 og Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1-3):

- Å motta foreløpig informasjon om forslagsstillers intensjoner med sin påtenkte detaljreguleringsplan, jfr. bl.a. krav til planinitiativet.

- Å orientere forslagsstillere om offentlige forutsetninger ved oppstart av arbeid med private planforslag, som del av grunnlaget for en ryddig planprosess.

Møtereferatet**:** Referatet sendes forslagsstiller til gjennomlesning før endelig utsendelse.

Sak/ navn på planforslag:

PlanId: 202602

Arkivsaksnr: 2026/6304

Møtedato: 12.8.2026
Referatdato: 3.9.2026

Møtedeltakere:

Fra forslagsstiller:
David Løfler og Grethe Haustveit fra Arkitekthuset As
Andrew Howatson - representerer eier Heddalsveien 15 AS

Fra kommunen: Stine Langen og Marte Berdahl fra planavdelingen

Mottaker av gebyrkrav for saksbehandling
(gebyr betales for oppstartsmøte, for evt. planprogram og for 1.gangsbehandling jfr. det til enhver tid gjeldende gebyrregulativ):

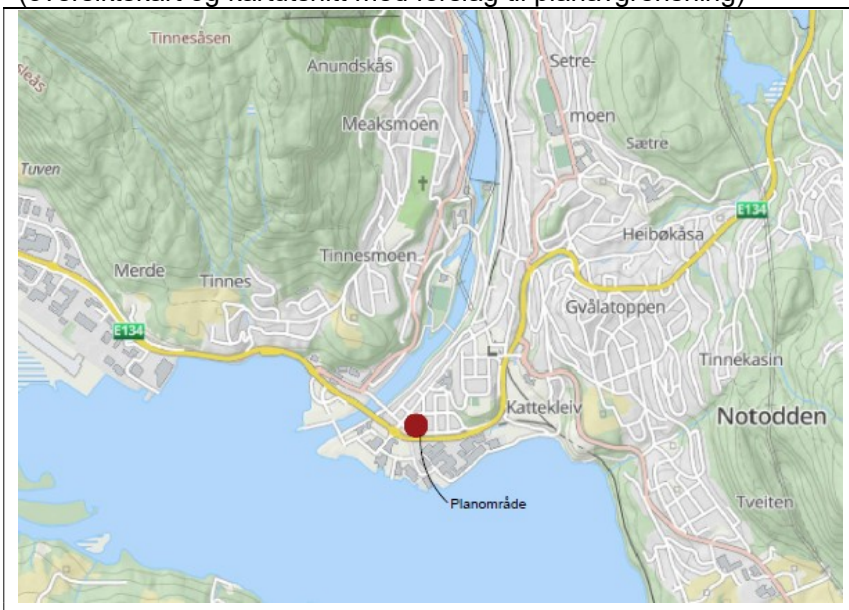
Navn: Heddalsveien 15 AS
Adresse: Postboks 2111 Stubberød, 3255 LARVIK
Org.nr.: 814907902

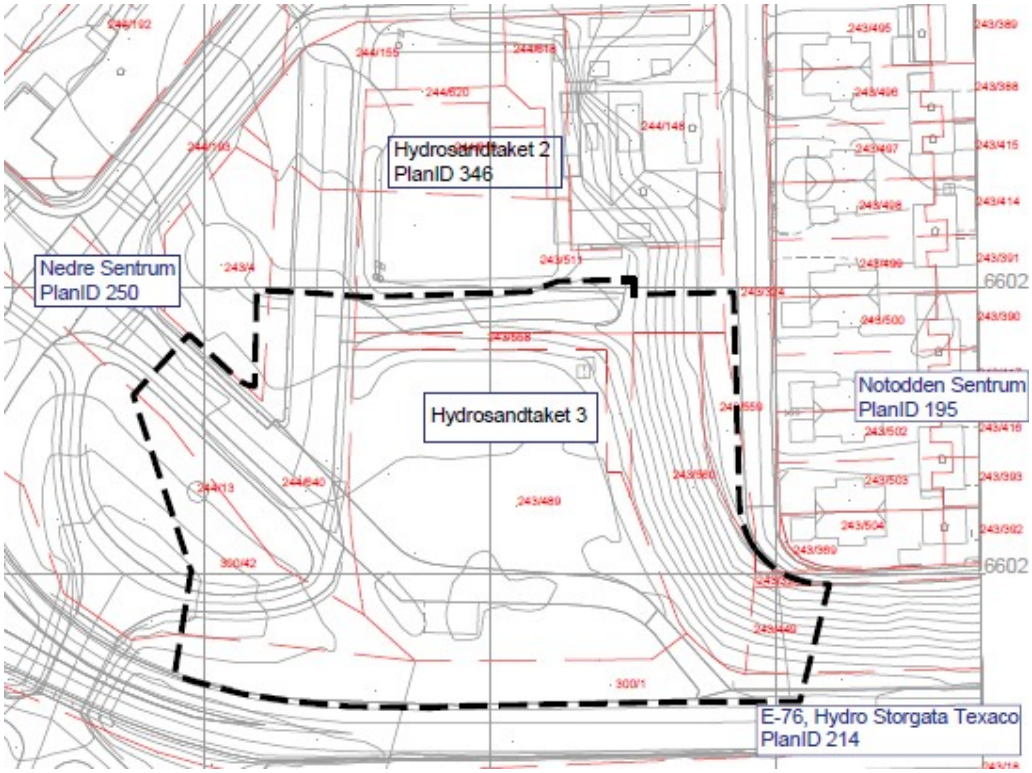
Materiale som deles ut i oppstartsmøte eller ettersendes:
Kommuneplanens arealdel: utsnitt av aktuelt område i sosifil + evt. bestemmelser
Reguleringsplanbase – sosifil (er sendt tidligere)
Gjeldende gebyrregulativ

1. BAKGRUNN/ INFORMASJON OM PÅTENKT PLANFORSLAG
(formål/ intensjon og planavgrensning):

Formålet med planen er å legge til rette for å etablere en ny politistasjon på eiendommen 243/489. Det planlegges et bygg i 1 til 2 etasjer med tilhørende carporter, samt et frittstående mindre bygg.

(oversiktskart og kartutsnitt med forslag til planavgrensning)





2. PLANINITIATIVET

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for kravene i forskriftens § 1 bokstav a-l. Forslagsstillers planinitiativ ligger i sin helhet som vedlegg til referat fra oppstartsmøtet.

2.1 Avklaringer etter forskriftens § 2

2.1.1 Konsekvensutredninger og evt. videre opplegg:

Forslagsstillers foreløpige vurdering etter KU-forskriften:
Forslagsstiller har vurdert at planlagte tiltak ikke omfattes av § 6 i KU-forskriften.
I henhold til § 8 vil reguleringsplanen omfatte tiltak i vedlegg II: «Næringsbygg, (...) bygg for offentlig eller privat tjenesteyting,». Forslagsstiller har gjort en vurdering på om planen kan få vesentlige virkinger for miljø eller samfunn etter § 10.
Planen vurderes å ikke medføre vesentlige virkninger for naturmangfold, friluftsliv eller naturressurser.
Videre skriver forlagsstiller: «*Forholdet til Grønnbyen, Hydroparken og verdensarvverdiene er et viktig tema. Dette ble også grundig vurdert ved utarbeidelsen av gjeldende reguleringsplan, hvor blant annet byggehøyder, volum, terrengtilpasning og siktforhold ble vurdert opp mot kulturmiljøet. Ny bebyggelse må på tilsvarende måte tilpasses disse verdiene og dokumenteres gjennom planmaterialet.*»

Etter en samlet vurdering vurderer forslagsstiller at planlagte tiltak ikke omfattes av KU-forskriften.

Kommunens vurdering og avgjørelse etter KU-forskriften med videre opplegg hvis KU (med eller uten planprogram):

Rådmannen er enig i at tiltaket ikke er omfattet av § 6 i KU-forskriften.

Vurdering etter § 10:
Planområdet omfattes delvis av hensynssone bevaring kulturmiljø og kulturverdiene må vurderes gjennom planmaterialet. Likevel er rådmannen enig i forslagsstillers vurdering om at tiltaket ikke medfører vesentlige virkninger på bakgrunn av planområdets begrensede størrelse, at området allerede er regulert til utbyggingsformål og at aktuelle miljø- og samfunnshensyn kan ivaretas gjennom den ordinære planprosessen.

Rådmannen mener derfor at planen/tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.

2.1.2 Samarbeid, behov for dialogmøter, medvirkning

Ordinær prosess, ekstra møter ved behov. Kommunen ser det som en fordel med tidlig dialog med fylkeskommunen. Kommunen tar kontakt og ber om et møte.

2.1.3 Overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet:

Antatt tidspunkt for varsling av planoppstart: september 2026
Antatt tidspunkt for leveranse av komplett planforslag: høst/vinter 2026

Hovedtrekk:
- kommunen oversender referat fra oppstartsmøte innen rimelig tid etter møtet
- forslagsstiller kunngjør varsel om oppstart med frist for uttalelser

- forslagsstiller sender inn planforslag
- 12 ukers frist for 1.gangsbehandling
- fristen forutsetter at planforslaget er komplett og planfaglig tilfredsstillende
- fristen kan avtales forlenget
- fra 1.gangsbehandling vil det vanligvis ta ca. ½ år fram til sluttbehandling

2.1.4 Kontaktpersoner med kontaktinfo:

hos forslagsstiller: David Løffler, david@arkitekthuset.no tlf 920 99 747
i kommunen: Stine Langen, stine.langen@notodden.kommune.no tlf 905 16 718

3. PLANFORUTSETNINGER

3.1 Planstatus

3.1.1 Er området regulert? Ja

Plannavn og nr/ planId: Hydrosandtaket 2, planID 346

Formål i gjeldende plan som blir berørt:
Kombinert formål bolig/forretning/kontor, parkeringsplass, kjøreveg, fortau og hensynssone bevaring kulturmiljø.

Følgende overordnede planer er relevante for området:
(regionale planer, areal- og transportplaner (ATP), kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdereguleringsplaner, temaplaner med mer):

Plannavn: Kommunedelplan sentrum

Formål/ tema som blir berørt:
- Hensynssone bevaring kulturmiljø H570

Relevante retningslinjer/ bestemmelser:
- Før behandling av alle søknadspliktige saker innenfor hensynssonen, og ved fradeling til slike formål, skal det innhentes faglig uttalelse fra antikvarisk myndighet (regional kulturminneforvaltning).

3.1.2 Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

Nei

3.1.3 Vil planforslaget være i samsvar med overordnet plan?

Ja, delvis. Kommunedelplan sentrum sier at gjeldende reguleringsplan skal gjelde.

3.1.4 Vil planforslaget berøre rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser eller statlige planbestemmelser eller retningslinjer?

x	Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)
x	Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)
x	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
	Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)

4. KRAV TIL KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID

4.1 Kunngjøring

Forslagsstiller skal kunngjøre oppstart av planarbeid i minst én avis som er alminnelig lest på stedet (Telen) og gjennom elektroniske medier (kan gjøres på kommunens hjemmesider). Kunngjøringsbrev sendes direkte til berørte.

Forslag til varslingsmateriale oversendes saksbehandler for vurdering før varsling.

4.2 Innhold og varslingsliste

Kunngjøringen/ varselet skal inneholde:

- Kunngjøringsbrev med hvem som utarbeider planen, hvem som er forslagsstiller, hva hensikten med planen er, hvor skriftlige merknader kan rettes, frist for merknader, informasjon om at varselet ligger på kommunens hjemmesider.
- PlanId
- Oversiktskart hvor planområdet er avmerket
- Kart med forslag til planavgrensning
- Evt. planskisser eller annet materiale fra forslagsstiller
- Planinitiativet fra forslagsstiller
- Referat fra oppstartsmøte

Kunngjøringen sendes til berørte offentlige myndigheter og andre berørte. I tillegg varsles grunneiere og naboer i og inntil planområdet. Oppdatert adresseliste oversendes fra kommunen like før kunngjøring på forespørsel fra forslagsstiller.

Kommunen må få kunngjøringsbrevet og planavdelingen sørger for å sende kopier videre internt til andre kommunale instanser.

5. VIKTIGE UTREDNINGSBEHOV– kommunens foreløpige vurdering

Tema	*Spesielt viktige punkter for denne plansaken*
5.1 Planfaglige vurderinger	Reguleringsplanen igangsettes som full plan, men kommunen vil vurdere etter varsel om oppstart om planen kan fortsette som en reguleringsendring etter forenklet behandling. Utnyttelsen av tomta, herunder forholdet mellom parkering og bebyggelse, må vurderes.
5.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke aktuelt
5.3 Miljø- og klimafaglige vurderinger	Etter tidligere drift på området har det vært forurenset grunn. Området har blitt miljøsanert og dokumentasjon på dette legges frem i plansaken.
5.4 Kulturlandskap og kulturminner	Tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur i jugendbyen og Grønnbyen er viktig. Både når det gjelder høyde, utforming, dimensjon og materialer. Ny bebyggelse skal videreføre områdets typiske kvaliteter. Siktlinjer mot Grønnbyen må vurderes.
5.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Geoteknisk undersøkelse må gjøres for skråningen øst i planområdet. Håndtering av overvann må utredes. Luftforurensning, støy og støv fra E134 må

	vurderes.
5.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Forhold til barn/unge og eldre må omtales.
5.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet	Trafikk og trafikksikkerhet må vurderes. Også om tiltaket medfører økt trafikk og eventuelle konsekvenser for myke og harde trafikanter. Eksisterende fortau gjennom planområdet utgjør en viktig gangakse som må vurderes i saken, særlig med tanke på inn/utkjøring til planlagte politistasjon.
5.8 Andre kommentarer	

6. KRAV TIL PLANFORSLAGET – INNHOLD OG MATERIALE

Forslagsstiller er gjort kjent med kommunens «krav til planmateriale og sjekkliste». Lista nedenfor viser en oversikt over dokumenter som skal være med i forslagsstillers planforslag. Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon dersom tilbakemeldinger ved varsel om oppstart gjør dette aktuelt.

Skal alltid foreligge	**Skal leveres**
Målestokkriktig plankart som pdf-fil	x
Sosifil	x
Planbestemmelser	x
Planbeskrivelse	x
Liste over hvem som er varslet	x
Varslingsbrev	x
Avisannonse	x
Kopi av innkomne merknader	x
NB! Data som er samlet inn i arbeidet med konsekvensutredning skal systematiseres i samsvar med standarder når slike foreligger. Dataene skal gjøres tilgjengelige for offentlige myndigheter, slik at dataene kan legges inn i offentlige databaser. Der det er lagt til rette for dette, skal forslagsstiller selv legge inn innsamlede data i offentlige databaser, jfr. §24 i forskrift om konsekvensutredninger.	x
Vurderes i den enkelte sak	
Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil	x
Fotomontasjer	
3D-tegninger	x
Perspektivtegninger	x
Lengdesnitt gjennom området	x
Sol-/skyggediagram	
Modell (fysisk/digital)	
Byggetegninger	
Vegprofiler	
Landskapsanalyser	
Annet	

Vedlegg i den enkelte sak vurderes ut fra hva som er hensiktsmessig for å få en tilfredsstillende beskrivelse og vurdering av planens virkninger.

Alt materiale som utgjør planforslaget bør dateres med samme dato (ca. som oversendingsdato).

7. KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

7.1 Forslagsstiller er gjort kjent med anlegg i/ nær planområdet:

	Merknader:
Veg	
Vann	
Avløp	
Overvann	Infiltrasjon må skje på egen grunn. Løsning for håndtering av overvann må beskrives.
Renovasjon	
Annet	Forslagsstiller har vært i kontakt med Thermokraft som leverer fjernvarme til sentrum. Det står en trafo i planområdet. Forslagsstiller er i dialog med Notodden energi om den.

7.2 Utbyggingsavtale

Gjør planen det aktuelt med utbyggingsavtale med kommunen?

Nei

8. KOMMUNENS FORELØPIGE VURDERING

Planfaglige forhold framgår av kap. 5 foran.

Evt. andre kommentarer fra kommunen:

……

8.1 Avklaringer etter forskriftens § 3

8.1.1 Er kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd oppfylt?

Ja, Arkitekthuset Kragerø har utarbeidet flere reguleringsplaner i andre kommuner.

8.1.2 Er det aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum?

Nei, ikke på nåværende tidspunkt.

8.1.3 Punkter det er uenighet om eller punkter det gjenstår å avklare:

Det gjenstår å avklare planprosessen videre, om saken fortsetter som en full detaljregulering eller om det kan tas som en reguleringsendring etter forenklet prosess. Kommunen avklarer dette etter at det er varslet oppstart av planarbeid og offentlige instanser og berørte parter har fått anledning til å uttale seg.

9. EVT. BEHOV FOR NYTT OPPSTARTSMØTE

Dersom planarbeidet ikke er kunngjort igangsatt innen to år fra oppstartsmøtedato, kan kommunen be om at nytt oppstartsmøte blir avholdt. Tilsvarende kan kommunen be om nytt oppstartsmøte og ny kunngjøring av oppstart dersom det går mer enn to år fra kunngjort igangsatt planarbeid til planforslag blir oversendt kommunen.

10. OPPSUMMERING

- Viktige utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.
- Dokumenter som er delt ut på møtet eller som ettersendes går fram av referatets forside.
- Oppstartsmøtet m/ referat er til foreløpig, gjensidig orientering, og gir ikke bindinger for den senere saksbehandlingen. Dette skyldes bl.a. at naboprotester, protester fra organisasjoner, krav fra offentlige myndigheter, kommunens egne vurderinger mv. vil kunne medføre endrede kriterier og vurderinger i kommunens kommende behandling av planen.

11. Er det aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl § 12-8, 2.ledd:

Nei.

Referatet godkjent av forslagsstiller etter oppstartsmøtet i epost datert 8.9.2026.

Underskrift v/ kommunens referent: Stine Langen

Dato: 8.9.2026.