

Detaljregulering av Drangedalsvegen 102-116

Møtereferat

Dato: 8.1.2026

Sted: Byutvikling / Rådhusgata 7 / Teams

Deltakere kommunen: Fridrik Bergsteinsson, Marius B. Lid og Ulrikke Ryen

Deltakere forslagsstiller: Olav B. Hansen, Mathias Aasland

1. Innledning

- Møteleder åpnet møtet og ønsket velkommen.

2. Om formålet handel/forretning

- Administrasjonen ønsket å diskutere planforslagets forretningsformål med tilhørende bestemmelser, og viste blant annet til følgende uttalelse fra fylkeskommunen: *Gjeldende reguleringsplan har ingen bestemmelser som regulerer forholdet i kvadratmeter bruksareal eller prosentvis mellom de tillatte arealformålene. Dette gir mulighet til at hele arealet kan utvikles til ett av formålene og kunne bli en utvikling av området som ikke er i tråd med regional plan. Vi ber om at dette forholdet avklares i planarbeidet. Telemark fylkeskommune vil allerede nå signalisere at dersom reguleringsplanen viderefører arealformålet forretning i strid med planbestemmelsen i ATP Grenland, kan dette gi grunnlag for å måtte fremme saken til politisk behandling med innstilling om innsigelse.*
- I møtet ble det også opplyst at det pågår en klagesak på en nylig vedtatt reguleringsplan for Admini på Herøya, som kan være relevant for denne planen. Herøya Industripark og flere andre aktører har uttrykt bekymring for etablering av prosjekter som kan påvirke industriens utviklingsmuligheter i fremtiden. Dette er særlig viktig å nevne, ettersom forslagsstiller ønsker å legge til rette for forretnings- og kontorformål.
- Forslagsstiller uttrykte frustrasjon over sen tilbakemelding fra kommunen som gjelder forslaget om å fjerne forretningsformålet. Forslagsstiller mener at planforslaget er i tråd med overordnet plan som, etter forslagsstillers mening åpner for forretning med begrensning til plasskrevende varer.
- Merknad: *Planavdelingen viser til unntaksbestemmelse 1.1.2.1 annet ledd, hvor kommuneplanens bestemmelse for lokalisering av handel (1.5.2) og bestemmelser knyttet til formål Forretning (2.1.2.3) gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.7.2008. Reguleringsplan 128 er fra 2001. Endringen i 2020 gjaldt kun volum/høyder innenfor felt N9, hvor Norner nå har bygget nytt bygg. Kommuneplanens arealdel 2018-2030 var gjeldende da forslagsstiller anmodet om et oppstartsmøte.*

3. Om ROS-analysen

- Planavdelingen etterlyste en nærmere beskrivelse/utredning av temaet storulykke på Herøya i ROS-analysen, da dette ikke var gjort i mottatt planforslag. Det er ikke

tilstrekkelig å kun omtale dette temaet i planbeskrivelsen, slik det var foreslått. Administrasjonen understreket at dette må nevnes i ROS-analysen.

- Forslagsstiller er innforstått med tilbakemeldingen og innarbeider dette i ROS-analysen.

4. Om formålet kontor

- Tema kontor ble også diskutert. Administrasjonen beklaget at dette temaet ikke var nevnt tidligere. Administrasjonen spesifiserte at kontorformålet hører under hovedformålet for næring. Det vises til formålet for planområdet i kommuneplanens arealdel og tilhørende bestemmelse 2.1.9 om næringsbebyggelse. Her spesifiseres det at næring omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, og at kontorarbeidsplasser med støttefunksjon for disse virksomhetene kan tillates. Kommuneplanens arealdel åpner dermed ikke for etablering av rene kontorplasser i dette området.
- Forslagsstiller uttrykte frustrasjon over tilbakemeldingen fra administrasjonen og viser til tidligere forhåndskonferanse og oppstartsmøte, hvor administrasjonen ikke ga tilbakemelding på dette temaet. Forslagsstiller ønsker ikke å begrense utviklingsmulighetene for seg selv eller andre grunneiere. Han understreker at den nye reguleringsplanen viderefører formålene fra den gjeldende planen.
- Merknad: *Kommuneplanens arealdel 2018-2030 var gjeldende da forslagsstiller anmodet om et oppstartsmøte.*

5. Videre oppfølging

- Forslagsstiller vil diskutere tilbakemeldingen fra administrasjonen med andre grunneiere.
- ROS-analyse skal oppdateres i tråd med tilbakemeldingen.
- Behandling av planforslaget utsettes til nødvendige avklaringer er gjort.