



Porsgrunn kommune

Vår ref. 23/16372 - 22
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson
Dato 05.06.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
109/25	Bystyret	04.09.2025

Forslag til reguleringsplan for Adminiet Bryggepark (planID 427) - ny sluttbehandling og vedtak

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, og med henvisning til saksframlegget, vedtas reguleringsplan for Adminiet Bryggepark (planID 427) med plankart og planbestemmelser sist datert 10.09.2024.

Reguleringsplanen berører Områdereguleringsplan for Herøya, planID 422, som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Bystyret 04.09.2025

Behandling

Gunnar West Sørli (INP) fremmet følgende endringsforslag på vegne av INP og Trond Ingebretsen (Ap)

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for *Adminiet Bryggepark*

(planID 427), med plankart og bestemmelser sist datert 10.09.2024.

Ovennevnte plan berører gjeldende områdereguleringsplan for *Herøya*

(planID 422), som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen.

Opphevingen inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser. Byggegrense langs sjø for felt BBB endres fra 20 meter til 15 meter, i tråd med kart i vedlegg 22, slik det også ble vedtatt i bystyret 17.10.2024.

Votering:

Gunnar West Sørлие (INP) sitt endringsforslag ble vedtatt med 37 mot 11 stemmer

Mindretallet utgjorde:

Rødt (3/3)

Sosialistisk Venstreparti (3/3)

Høyre (1/12)

- Petter Ellefsen

Miljøpartiet De Grønne (2/2)

Venstre (1/1)

Kristelig Folkeparti (1/3)

- Gordon Terje Kleppe

Som følge av at endringsforslaget fra Gunnar West Sørлие (INP) ble vedtatt, ble ikke Kommunedirektørens innstilling realitetsbehandlet.

BYST - 109/25 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for

Adminiet Bryggepark

(planID 427), med plankart og bestemmelser sist datert 10.09.2024.

Ovennevnte plan berører gjeldende områdereguleringsplan for

Herøya

(planID 422), som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen.

Opphevingen inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Byggegrense langs sjø for felt BBB endres fra 20 meter til 15 meter, i tråd med kart i vedlegg 22, slik det også ble vedtatt i bystyret 17.10.2024.

Bakgrunn for ny behandling

Planforslaget legges frem til ny sluttbehandling. Årsaken er at Statsforvalteren i Vestfold og Telemark i vedtak datert 07.04.2025 opphevet Porsgrunn kommunes vedtak om reguleringsplan for Adminiet bryggepark, fattet 17.10.2024 i sak 113/24. Statsforvalteren begrunner opphevingen med at kommunens reguleringsvedtak ikke er begrunnet i tråd med kravene i naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7. Naturmangfoldloven § 7 slår fast at beslutningsmyndigheten (her: kommunen som planmyndighet) må selv se, vurdere og avveie på hvilken måte naturmangfoldloven §§ 8-12 er svart ut i saken. Manglende vurdering etter naturmangfoldloven § 7 medførte derfor at Statsforvalteren ikke kunne utelukke at manglene ved kommunens vedtak ikke har hatt bestemmende betydning for vedtakets innhold. Vedtaket anses derfor som ugyldig. I sitt vedtak opphevet Statsforvalteren kommunens vedtak den 17.10.24 i sin helhet, og returnerte den til kommunen for ny behandling, jf. forvaltningsloven § 34 siste ledd.

På bakgrunn av dette er det foretatt en ny vurdering av planforslaget, med særlig vekt på å oppfylle kravene til kunnskapsgrunnlag og vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 7-12. Se

kommunedirektørens vurdering av naturmangfoldloven under, Statsforvalterens vedtak i klagesaken (vedlegg 28) og Statsforvalterens orientering om nye rutiner for håndtering av klager på kommunens reguleringsvedtak (vedlegg 29). Saken legges derfor frem for ny behandling.

Viktige punkter i saken

- Planområdet på ca. 18 dekar ligger vestvendt til langs Frierfjorden på Herøya, rett syd for Adminiet tett på etablerte boligområder. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for 25-30 nye boliger på Herøya, fordelt på blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Byggegrense er trukket 20 meter fra strandlinje.
- Avhengig av vindretning vil planområdet være utsatt for støy fra oppankrede skip. Framtidige beboere må være innforstått med ulempen dette kan medføre.
- Reguleringsbestemmelser og plankart er foreslått justert etter høring, men ikke så omfattende at det trengs ny høring. Endringene er omtalt i saksframlegget.

Bakgrunn for saken

Formålet med planen er å legge til rette for boligutbygging langs Frierfjorden på Herøya. I planforslaget trekkes samtidig Frierstien nærmere vannkanten, og det legges til rette for et nytt nærmiljøanlegg/friområde i tilknytning til Frierstranda.

Ny forslagsstiller

Etter at planforslaget ble sendt på høring har selskapet Adminiet AS overtatt planområdet etter Polly Invest AS. Adminiet AS overtar dermed rollen som forslagsstiller. Forslagsstiller har uttrykt bekymring for at planen ikke lenger vil være økonomisk gjennomførbart om krav til økt byggegrense mot sjø opprettholdes. Forslagsstiller har kommet med egen merknad til høringsforslaget, med forslag til justeringer de mener ivaretar høringsvedtaket i Utvalg for miljø og byutvikling. Detaljert beskrivelse av forslagsstillers endringsforslag og kommunedirektørens kommentarer til disse finnes i vedlegg 17 Oppsummering av merknader.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet på ca. 18 dekar ligger på Herøya. Området ligger vestvendt til langs Frierfjorden rett syd for Adminiet ved et godt etablert boligområde. Planforslagets hovedgrep er å etablere to leilighetsbygg og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende utearealer. Leilighetsbyggene planlegges med maks byggehøyde på inntil 10,5 meter (ct.14). Det anslås mellom 20- 25 leiligheter. Sørøst på eiendommen er det lagt til rette for konsentrert småhusbebyggelse i maks 3 etasjer med maks byggehøyde 9 meter (ct.12).

Det legges til rette for offentlig tilgjengelige områder. Turveg/Frierstien (GTD1-2), nærmiljøanlegget (BNA) og friluftsområdene med slåttemarka (LF1-2) skal være offentlige.

I kommuneplanens arealdel (KPA) er arealet avsatt til småbåthavn (nåværende), kombinert bebyggelse og anleggsformål (framtidig), boligbebyggelse (nåværende) og inngår i ytre hensynssone H350 Brann-/eksplosjonsfare. Jf. arealdelens bestemmelse 1.1.2.1 gjelder reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel, mens hensynssone H350 i kommuneplanen gjelder foran godkjente reguleringsplaner.

Prinsippsak om endret arealbruk fra båthavn til bolig på nordre deler av planområdet ble fremmet og vedtatt for Formannskapet 25.03.21, sak 23/21.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring i perioden 21.10.–09.12.2022. Hovedinnholdet i merknadene er forsøkt oppsummert og kommentert i vedlegg 17. Hovedtemaene knytter seg til støy og lukt fra industrien, høyder, tilpasning, takform, naturmangfold, og trafikksikkerhet. Disse teamene er kommentert under Kommunedirektørens vurdering.

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget legger til rette for etablering av leilighetsbygg og konsentrert småhusbebyggelse, samt et nytt nærmiljøanlegg. Forslått boligprosjekt ligger attraktivt til ved et godt etablert boligområde og i kort avstand til lokalsenteret, skole, butikk, og barnehage. Realisering av planforslaget kan tilføre lokalmiljøet nye kvaliteter.

Leilighetsbygg (BBB)

Plassering av bebyggelse er gjort med utgangspunkt i ønske om å oppnå mest mulig utsyn mot fjorden. Byggegrensen er nå plassert 20 meter fra strandlinja, i tråd med høringsvedtak ved 1.gangsbehandling. Kommunedirektøren fastholder at en god avstand mellom vann og ny bebyggelse vil gi økte kvaliteter til turgåere. Det vurderes likevel behov for å utvide boligformålet mot strandlinjen med 4 meter for å sikre tilstrekkelig med oppholdsarealer rundt de nye bygningene. Foreslått avstand vil etter kommunedirektørens vurdering sikre tilstrekkelige kvaliteter i dette området.

Bestemmelsene til 1.gangsbehandling presiserte at bebyggelsen måtte brytes ned i mindre enheter med lengde på maks 18 meter. Dette for å sikre både tilstrekkelig med luft og utsyn mellom leilighetsbyggene og forhindre en for massiv bebyggelse. Kommunedirektøren ser i etterkant at dette kravet bør endres, og anbefaler å gå vekk fra krav til 18 meters maks lengde og heller stille krav om minimumsbredde på 8 meter mellom bygningskroppene. Ved å stille krav til minimumsbredde og byggegrense mot sjø slik det nå foreslås dempes byggets størrelse tilstrekkelig i forhold til omgivelsene.

Etter høring har kommunedirektøren vurdert at planforslaget ikke har sikret i tilstrekkelig grad gode gangadkomster til leilighetsbyggene. Hovedadkomsten er tegnet med kun 2 meters bredde fra fasadelivet, noe som vil føre til en utfordrende innsynsproblematikk. For å redusere denne ulempen er bredde på gangadkomsten foreslått økt til 4 meter.

Det er stilt krav til at materialbruk i fasade skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse og at minst 75% av fasaden (vindusåpninger er ikke medregnet) skal være tre, pusset mur eller naturstein. Kommunedirektøren vurderer at dette grepet vil heve kvaliteten på byggets eksteriør og områdets totale kvalitet.

Konsentrert småhusbebyggelse BKS

Det er mottatt merknader fra naboer som ønsker tilrettelegging av eneboliger i stedet for konsentrert småhusbebyggelse. Kommunedirektøren fastholder at konsentrert småhusbebyggelse er riktig utbyggingsform, men foreslår likevel å redusere byggegrensen både mot sør og nord. Reduksjonen gir økt kvalitet på uteoppholdsarealene til leilighetsbyggene, mer luft mellom småhusbebyggelsen og leilighetsbygg A, i tillegg til sikring av tilstrekkelig private oppholdsareal rundt selve småhusbebyggelsen.

Kommunedirektøren har tidligere vært skeptisk til flate tak. Etter en nærmere vurdering kan flate grønne tak aksepteres. Dette fordi foreslått bebyggelse både ligger lavere i terrenget og har et annet uttrykk i form og volum enn tilgrensende bebyggelse. Flate grønne tak vil gi et dempet inntrykk fra bakenforliggende bebyggelse og et grønnere preg. Naboers bekymring for tap av utsikt støttes ikke, da foreslått byggehøyde sikrer utsikt for den eksisterende og høyereliggende husrekka i Axel Auberts gate (se snitt side 40 i planbeskrivelsen).

Støy

Kystverket og Miljørettet helsevern har i sin merknad stilt spørsmål til kvaliteten på vedlagt støyutredning. Som svar på dette har forslagsstiller bedt Sweco om en ny vurdering, som fastholder den første utredningens konklusjon. Men de er enig i at støy fra oppankrede skip er en mulig støykilde, da det kan være situasjoner der støyende skip gir overskridelse av anbefalte grenseverdier. De framhever at selv om anbefalte grenseverdier er ivaretatt bør beboere være klar over og forvente at det vil være støy fra skip i området. De påpeker at det må planlegges godt ved prosjektering av byggene for å redusere ulempen mest mulig og foreslår følgende tiltak; å legge soverom mot stille side, forbedret lydisolasjon i fasade, samt plassering av utearealer som er skjermet fra støy. Kommunedirektøren viser til at retningslinjen til støy (T-1442) er gjort gjeldende i denne planen. Sporadisk impulslyd fra oppankrede skip vil likevel kunne forekomme.

Lukt

Yara opplyser at sjenerende lukt kan forekomme ved blant annet lossing og lasting av skip. De minner om at ammoniakk har en meget lavt luktgrense. Yara har strenge rutiner for lasting og lossing av ammoniakkbåter, men det kan forekomme uønskede hendelser hvor det slippes ut noe mindre kvanta av ammoniakk som er helt ufarlig men oppfattes som sjenerende. Kommunedirektøren ser ulempen sporadisk luktfurensning kan medføre, men at dette ikke er grunn alene til å stanse etablering av nye boliger i et allerede etablert og relativt tett befolket boligområde.

Plassering av bolig i henhold til hensynssoner og eventuell evakuering

Planområdet ligger i ytre hensynssone H-350 for brann- og eksplosjonsfare fra industrien, men helt inntil den teoretiske midtre hensynssone. I midtre hensynssone er det ikke tillatt med nye boliger, men det kan bygges boliger i ytre hensynssone. Yara er meget skeptisk til at det ikke er utredet hvordan bortfall av kritisk infrastruktur påvirker beboere når det kun finnes en vei ut av boligområdet. Kommunedirektøren viser til at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Gatenettet på Herøya er relativt finmasket, og det er flere mulige veier fra planområdet til riksveg 36 dersom det skulle skje en storulykke.

Barn og unges interesser

Innenfor planområdet er det lagt til rette for en felles lekeplass, samt offentlig nærmiljøanlegg. Det er stilt krav om inngjerding av lekeplassen mot stranda, noe kommunedirektøren vurderer som positivt med tanke på sikring av barn som leker. Klevstrand skole ligger 1200 meter unna. Herøya idrettsanlegg ligger innen rimelig kort avstand. Barn- og unges interesser vurderes godt ivaretatt.

Forholdet til kulturmiljø

Hensynssone kulturmiljø «Kirkeaksen» er foreslått fjernet fra både plankart og bestemmelser. Dette fordi aksen er sikret i plan med formål som ikke åpner for ny bebyggelse.

Trafikksikkerhet

Under høring har flere påropt behov for utbedring av vegnettet for å ivareta trafikksikkerheten i vegene til og fra planområdet. Kommunedirektøren støtter dette og ser behov for utbedring av Myragata fra Fogtegata og frem til Axel Auberts gate og del av Axel Auberts gate. Denne strekningen vurderes ikke tilstrekkelig dimensjonert for å håndtere mer trafikk enn det som er der i dag. Myragata er ikke innenfor planområdet da adkomst via Axel Auberts gate i oppstartsfasen ble vurdert som det mest sannsynlige. Likevel foreslås det et nytt rekkefølgekrav etter høring for å sikre trygg adkomstveg også her.

Grunnforhold

Områdestabilitet ble vurdert i forbindelse med utfylling av molo. Vurderingen konkluderer med at planområdet ligger utenfor aktsomhetsområde for skred og at områdestabilitet er tilfredsstillende. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med en geoteknisk vurdering. Vurderingen skal dokumentere at terrengstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold blir ivaretatt. Kommunedirektøren vurderer at de geotekniske grunnforhold er tilstrekkelig ivaretatt.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Statsforvalteren viser til hendelse «ulykke på Herøya» i ROS- analysen. Planområdet ligger i ytre hensynssone for brann- og eksplosjonsfare. Statsforvalteren vurderer dette til å være i tråd med DSBs kriterier for akseptabel risiko i ytre hensynssone. Statsforvalteren savner en vurdering av fremtidig utvikling av Herøya industripark. De spør om boligbygging vil være til hinder for framtidig ekspansjon av industrien. Kommunedirektøren minner om at planområdet er avsatt til framtidig boligutbygging i kommuneplanens arealdel, som skal gi både eiendomsutviklere og industriaktørene forutsigbarhet når de planlegger og utvikler sine eiendommer. Planforslaget er i tråd med arealdelen og prinsippavklaring som gjaldt ved igangsetting av planarbeidet.

ROS-analyse

Planområdet berører midtre og ytre del av faresone for brann og eksplosjonsfare på Herøya, der flere storulykkevirkksomheter er lokalisert. Det meste av planområdet ligger i den ytre del av faresonen hvor det ikke skal etableres nye skoler, barnehager, sykehjem ol. eller større installasjoner med ansamlinger av publikum. Kommuneplanens arealdel åpner likevel for boligbebyggelse i den ytre sonen, og planforslaget er i tråd med dette.

I forbindelse med søknad om utfylling av molo i forbindelse med etablering av den nye småbåthavna rett ved planområdet ble det gjennomført miljøteknisk undersøkelse i 2018. Prøvetakingene viste at forurensningssituasjonen i sedimentet innenfor båthavnen var svært dårlig. Det er derfor stilt krav om at behandling av forurensede masser skal redegjøres for sammen med søknad om rammetillatelse.

De forhold som er påpekt i ROS-analysen er ivaretatt i planforslaget gjennom bestemmelser om rekkefølge, dokumentasjon, funksjon og kvalitet som reduserer konsekvenser og sannsynlighet for uønsket hendelsene.

Nærmiljøanlegg

Det foreslås offentlig nærmiljøanlegg sør i planområdet. Naboer i Axel Auberts gate mener at begrensninger av hensyn til blant annet naturmangfold som gjelder for området vil skape utfordringer for å kunne etablere et attraktivt og fungerende nærmiljøanlegg. De er misfornøyd med at det ikke skal legges til rette for bading, og de påpeker at det er begrensede muligheter for å installere ulike apparater og å gjøre inngrep i bakken.

Kommunedirektøren er enig i at avsatt område har store naturverdier, men også gode muligheter for å skape et godt og velfungerende samlingspunkt for beboere i nærområdet. Utforming må avklares i forbindelse med prosjektering av nærmiljøanlegget.

Økonomiske konsekvenser – utbyggingsavtale

Det er varslet utbyggingsavtale, og ev. kommunale kostnader vil komme frem i den. Mulige bidrag fra kommunen kan knytte seg opparbeiding av nærmiljøanlegget samt adkomstveg til planområdet og nærmiljøanlegget.

Videreføring av Frierstien

Planutvalget har etterlyst informasjon hvordan turveien mot Adminiet kan videreføres over kanalen, og ikke i gatenettet som i dag. Det er på nåværende tidspunkt ikke satt av ressurser i handlingsprogrammet til å jobbe med omlegging av Frierstien, og kommunedirektøren vurderer derfor dagens situasjon som tilfredsstillende inntil videre. Like fullt er kommunedirektøren enig i at det vil være en klar forbedring om stien kan videreføres rett over kanalen, og ikke via Axel Auberts gate og ned i hageanlegget til Hydros Admini-område som i dag.

Naturmangfold

Statsforvalteren varslet innsigelse hvis ikke planforslaget i tilstrekkelig grad fikk hensyntatt flere områder med registrerte naturkvaliteter av nasjonal interesse. Særlig gjelder dette utvalgt naturtype åpen kalkmark, som er lagt innenfor formål nærmiljøanlegg, som er et utbyggingsformål. Statsforvalteren anbefaler å legge hensynsonen for slåttemark innenfor naturformål for å sikre tilstrekkelig vern av naturverdiene. Kommunedirektøren mener kommunen bør imøtekomme tilbakemeldingen fra Statsforvalteren og foreslår justeringer i planforslaget slik at formål o_LF1 endres til o_N (Naturformål) og formål under hensynsonene H560_3 og H560_4 endres til o_N (Naturformål).

Statsforvalteren påpeker også at planforslaget åpner for bruk av bark og lignende naturmateriale ved opparbeidelse av turstien. Bruk av slike underlagsmaterialer vil kunne medføre en gjødslingseffekt av området, som vil kunne påvirke livsgrunnlaget for de artene som lever naturlig i området. Kommunedirektøren tar merknaden til etterretning og fjerner tilhørende krav fra bestemmelsene.

Kommunen har foretatt en vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. naturmangfoldloven § 7:

- *§ 8 (Kunnskapsgrunnlaget):* Det foreligger en naturmangfoldkartlegging (Sweco, 2023). Kommunen vurderer at kartleggingen gir tilstrekkelig kunnskap om planområdets betydning for naturmangfoldet. Naturen i planområdet har både lokal og nasjonal betydning for biologisk mangfold. Det er derfor ønskelig å ivareta utvalgte naturtyper på en særlig måte. Det foreslås konkrete tiltak som vil ha en positiv effekt.
- *§ 9 (Føre-var-prinsippet):* Det foreligger ikke informasjon som tilsier en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfold. Kommunen vurderer derfor at føre-var-prinsippet ikke gjør seg gjeldende i denne saken.
- *§ 10 (Samlet belastning):* Planen vurderes å medføre begrenset ny belastning på naturmangfoldet i området.
- *§ 11-12 (Kostnader ved miljøforringelse og miljøforsvarlige teknikker):* Det er ikke identifisert kostnader ved miljøforringelse eller behov for spesifikke miljøteknikker utover vanlig byggepraksis.

Kommunen vurderer etter dette at planforslaget er tilstrekkelig utredet og begrunnet i tråd med naturmangfoldloven §§ 7-12.

Miljømessige konsekvenser av planforslaget

- Bærekraftsmål 13 Stoppe klimaendringene: Et hvert tiltak som rivning og utbygging vil medføre et klimafotavtrykk. Omfanget av klimafotavtrykket er avhengig av valgte metoder for å utføre tiltak, størrelser, materialer brukt med mer. Dette er detaljer som ikke er avklart i planfasen og man kan dermed ikke si noe om klimafotavtrykket av planforslaget. Det er heller ikke mulig å beregne klimagassutslipp som følge av arealbruksendring, da planforslaget kun legger opp til utbygging av allerede utbygde områder.
- Bærekraftsmål 14 Livet i havet: Det er potensielt sterkt forurensede sedimenter innenfor planområdet, og potensial for grunnforurensning. Det er ikke planlagt tiltak i sjø. I forbindelse med utbygging må dette kartlegges og eventuelt fjernes avhengig av forurensningsgrad. Enhver fjerning av forurensede masser er positivt for miljøet.
- Bærekraftsmål 15 Livet på land: Det er lagt inn hensynssoner med tilhørende bestemmelser i planen for områder med utvalgte naturtyper og naturverdier som skal sikre bevaring av disse i størst mulig grad. Det vil kunne forekomme tiltak innenfor områder med høye naturverdier. Det er viktig at man forsøker å begrense inngrepene/tiltakene i størst mulig grad.

Reguleringsbestemmelser og plankart

Kommunedirektøren har sett behov for oppretting av plankart og bestemmelser før sluttbehandling av planen. Hensikten er å forenkle og presisere både bestemmelser og plankart.

Klagebehandling (INEOS Inovyn, Yara og Herøya Industripark)

Bystyret i Porsgrunn kommune vedtok den 17.10.2024, i sak 113/24, reguleringsplan for Adminiet bryggepark, planID 427. Etter kunngjøring av planvedtaket ble det mottatt tre klager innen fristen, fra henholdsvis INEOS Inovyn, Yara og Herøya Industripark. Klagerne uttrykte bekymring for at etablering av boliger tett på eksisterende industri vil kunne medføre uheldige konsekvenser for industriens utviklingsmuligheter, herunder utfordringer knyttet til støy, fareområder og fremtidige arealkonflikter. Yaras klage var vedlagt et eget støyfaglig notat og pekte spesielt på mangelfulle planbestemmelser knyttet til støy og hensynssone H350.

Klagene ble behandlet og vurdert, men anses å ikke inneholde nye opplysninger som ikke allerede var kjent eller vurdert i planprosessen. Utvalg for miljø og byutvikling vedtok derfor å opprettholde reguleringsvedtaket og avvise klagen.

Saken ble sendt til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark fattet vedtak i klagesaken 7. april 2025. Kommunens reguleringsvedtak for Adminiet bryggepark (planID 427), vedtatt av bystyret 17. oktober 2024, ble opphevet i sin helhet. Opphevelsen skyldtes saksbehandlingsfeil, nærmere bestemt manglende vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12, jf. § 7, samt mangelfull begrunnelse etter forvaltningsloven § 25. Statsforvalteren vurderte at disse forholdene kunne ha hatt betydning for vedtakets innhold, og reguleringsvedtaket måtte derfor anses ugyldig etter forvaltningsloven § 41.

Klagene fra INEOS Inovyn, Yara og Herøya Industripark ble ikke tatt til følge når det gjaldt de materielle forholdene de påpekte, blant annet om støy og risiko ved nærhet til industri. Statsforvalteren mente disse forholdene var tilstrekkelig utredet og vurdert i planprosessen. Saken ble derfor returnert til kommunen for ny behandling med grunnlag i de formelle saksbehandlingsfeilene.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planforslagets hovedtrekk, en transformasjon til boligarealer samt offentlig arealer som turveg langs sjø og nærmiljøanlegg, vil bidra positivt til utviklingen av Herøya. I planforslaget søkes det balanse mellom utbyggingspotensial, god boligkvalitet og hensyn til viktige naturverdier. Kommunedirektøren innstiller på at planforslaget kan vedtas som det fremgår av saken.