



Skien Næringsforening
Postboks 299
3701 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.
17/16131-108

Dato
02.02.2018

Melding om vedtak - detaljregulering for gbnr. 11/1 - Datasenter på Gromstul

Hovedutvalg for teknisk sektor har behandlet saken i møte 30.01.2018 sak 11/18

Følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg for teknisk sektors vedtak

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til Reguleringsplan for gbnr. 11/1 – Datasenter på Gromstul med plankart og bestemmelser datert 12.01.2018 og tilhørende konsekvensutredning, ut til offentlig ettersyn.
2. Det vises til notat fra Norconsult datert 29.01.18 med tilhørende vedlegg. På bakgrunn av dette gjøres følgende endringer i planmaterialet som legges ut til offentlig ettersyn:
 - Plankart datert 12.01.18 erstattes med revidert plankart datert 26.01.18
 - Illustrasjonsplan datert 16.01.18 erstattes med revidert illustrasjonsplan datert 26.01.18
 - Terrengsnitt B-B datert 16.01.18 erstattes med revidert terrengsnitt datert 26.01.18.»
3. Skien kommune skal gjennomføre en grundig utredning av mulighetene for kollektivtransport i forbindelse med utbygging av datalagringscenter på Gromstul i Skien. Utredningen bør inneholde flere ulike modeller på hvordan kollektivtransport inn mot planområdet kan løses etter hvert som anlegget utbygges, hvor tilpasninger av Bratsbergbanen også blir vurdert. Her må både effekt og kostnader belyses.
Dette skal ikke gå på bekostning av detaljreguleringa, men bør være noe kommunen tar initiativ til parallelt.
4. Hovedutvalg for teknisk sektor ber Telemark Fylkeskommune om å vurdere gang/sykkelveg på Hoppestadvegen særskilt og ikke bare på bakgrunn av denne planen.

Fullstendige dokumenter i saken ligger på kommunens hjemmeside:

Bystyresekretariatet

Tlf: +47 35 58 13 50

postmottak@skien.kommune.no

Post: Pb. 158, 3701 Skien

Besøk

Bank: 2680.07.01049

Org. Nr.: 938 759 839

www.skien.kommune.no



<http://www.skien.kommune.no/kunngjoringer>

Høringsfrist: 16.03.2018

Saksbehandler: Olav Backe-Hansen, tlf. 33 58 12 46/977 32 088

Med hilsen

Marit Semb
spesialkonsulent
3558 1115

Brevet er godkjent elektronisk.

DETALJREGULERING FOR GBNR 11/1 – DATASENTER PÅ GROMSTUL

KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN

Følgende annonse bes tatt inn i kommunens fellesannonse LØRDAG 3. FEBRUAR

OFFENTLIG ETTERSYN

DETALJREGULERING FOR GBNR 11/1 – DATASENTER PÅ GROMSTUL

Skien kommune, Hovedutvalg for teknisk sektor, vedtok 30.1.2018 å legge «Detaljregulering for gbnr. 11/1 – Datasenter på Gromstul» ut til offentlig ettersyn.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av datasenter med tilhørende service- og støttefunksjoner. Planområdet er på ca. 3 km², hvorav ca. 2 km² er avsatt til datasenterutbygging.



Planområdet ligger ca. 10 km nord for Skien sentrum, langs fv. 44 Valebøvegen.

Reguleringsplanforslaget er lagt ut til offentlig ettersyn på Servicesenteret, 1. etg. i Kaffehuset, Henrik Ibsens gate 2, og på kommunens hjemmeside <http://www.skien.kommune.no/kunngjoringer> .

Saksbehandler: Olav Backe-Hansen, tlf. 35 58 12 46 / 977 32 088

Frist for merknader: 16.03.2018

Merknader sendes til Skien kommune, Plan- og byggesak, pb 158, 3701 Skien, eller skien.postmottak@skien.kommune.no.

Kommunalsjefen



Saksutskrift

Arkivsak-dok. 17/16131-91
Saksbehandler Olav Backe-Hansen

Detaljregulering for gbnr. 11/1 - Datasenter på Gromstul

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknisk sektor	30.01.2018	11/18

Hovedutvalg for teknisk sektor har behandlet saken i møte 30.01.2018 sak 11/18

Møtebehandling

Hovedutvalg for klima, miljø, næring og friluftsliv var invitert til møtet for å være tilstede under orienteringen.

Plan- og bygningssjef Olav Bache-Hansen orienterte innledningsvis og om nye dokumenter i saken som var ettersendt til hovedutvalget.

Statkraft v/ Ole Johan Lindaas orienterte bl.a. om type aktører som kan være aktuelle. Norconsult v/Aase Marie Hunskaar redegjorde deretter for planforslaget.

Administrasjonen la frem følgende forslag til nytt punkt 3 i rådmannens innstilling:

Det vises til notat fra Norconsult datert 29.01.18 med tilhørende vedlegg. På bakgrunn av dette gjøres følgende endringer i planmaterialet som legges ut til offentlig ettersyn:

- Plankart datert 12.01.18 erstattes med revidert plankart datert 26.01.18
- Illustrasjonsplan datert 16.01.18 erstattes med revidert illustrasjonsplan datert 26.01.18
- Terrengsnitt B-B datert 16.01.18 erstattes med revidert terrengsnitt datert 26.01.18.»

Forslag fra Ap, Krf, V, Sv og Sp fremsatt av Riis-Johansen:

Skien kommune skal gjennomføre en grundig utredning av mulighetene for kollektivtransport i forbindelse med utbygging av datalagringscenter på Gromstul i Skien. Utredningen bør inneholde flere ulike modeller på hvordan kollektivtransport inn mot planområdet kan løses etter hvert som anlegget utbygges, hvor tilpasninger av Bratsbergbanen også blir vurdert. Her må både effekt og kostnader belyses.

Dette skal ikke gå på bekostning av detaljreguleringa, men bør være noe kommunen tar initiativ til parallelt.

Forslag fra Aas (Ap):

Hovedutvalg for teknisk sektor ber Telemark Fylkeskommune om å vurdere gang/sykkelveg på Hoppestadvegen særskilt og ikke bare på bakgrunn av denne planen.

Votering

Det ble votert punktvis over rådmannens innstilling:

Pkt. 1 ble enstemmig vedtatt

Pkt. 2 fikk 3 stemmer og falt (mindretallet utgjorde Krf, Sv og Sp)

Nytt pkt. 3 ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fra Riis Johansen ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fra Aas ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for teknisk sektors vedtak

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til Reguleringsplan for gbnr. 11/1 – Datasenter på Gromstul med plankart og bestemmelser datert 12.01.2018 og tilhørende konsekvensutredning, ut til offentlig ettersyn.
 2. Det vises til notat fra Norconsult datert 29.01.18 med tilhørende vedlegg. På bakgrunn av dette gjøres følgende endringer i planmaterialet som legges ut til offentlig ettersyn:
 - Plankart datert 12.01.18 erstattes med revidert plankart datert 26.01.18
 - Illustrasjonsplan datert 16.01.18 erstattes med revidert illustrasjonsplan datert 26.01.18
 - Terrengsnitt B-B datert 16.01.18 erstattes med revidert terrengsnitt datert 26.01.18.»
 3. Skien kommune skal gjennomføre en grundig utredning av mulighetene for kollektivtransport i forbindelse med utbygging av datalagringscenter på Gromstul i Skien. Utredningen bør inneholde flere ulike modeller på hvordan kollektivtransport inn mot planområdet kan løses etter hvert som anlegget utbygges, hvor tilpasninger av Bratsbergbanen også blir vurdert. Her må både effekt og kostnader belyses. Dette skal ikke gå på bekostning av detaljreguleringa, men bør være noe kommunen tar initiativ til parallelt.
 4. Hovedutvalg for teknisk sektor ber Telemark Fylkeskommune om å vurdere gang/sykkelveg på Hoppestadvegen særskilt og ikke bare på bakgrunn av denne planen.
-

Rådmannens innstilling:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til Reguleringsplan for gbnr. 11/1 – Datasenter på Gromstul med plankart og bestemmelser datert 12.01.2018 og tilhørende konsekvensutredning, ut til offentlig ettersyn.
2. Fram til sluttbehandling av planen skal det vurderes om felt BI6 og BI7 skal tas ut av planen og erstattes med LNF-formål.

Sammendrag

- Internasjonalt er behovet for anlegg for datalagring stort og raskt økende. Slike anlegg er svært energikrevende, og det er behov for i større grad å benytte fornybar energi.
- Statkraft har tatt initiativ til å utvikle tomter for datasentre i Norge, med vår gode tilgang på fornybar kraft.
- Hovedgrunnen til valget av tomt ved Gromstul i Skien er beliggenhet nært det sterke kraftknutepunktet på Rød, samt at den tilfredsstillende en rekke øvrige lokaliseringskriterier.
- Norconsult har utarbeidet forslag til reguleringsplan på vegne av Statkraft.
- Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av hyperscale datasenter.
- Planområdet er lokalisert ca. 10 km nord for Skien sentrum.
- Behovet for denne type arealer var ikke avdekket ved siste revisjon av kommuneplanens arealdel. Forslaget er dermed ikke i tråd med arealdelen, hvor området er avsatt til LNF-formål. Planforslaget utløser krav om konsekvensutredning.
- Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet 15.06.2017, og da ble forslag til planprogram lagt ut til offentlig ettersyn. Planprogram ble fastsatt av HOTS den 17.10.2017
- Planområdet er på ca. 3 kvadratkilometer, og ca. 2 kvadratkilometer av disse er avsatt til industriformål; kraftkrevende industri, primært datasenter, med tilhørende service- og støttefunksjoner. Resten er i hovedsak avsatt til LNF (kombinasjon landbruk, natur, og friluft)
- Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn med de merknader som framgår av innstillingen.

SAKSUTREDNING

1 Bakgrunn for saken

Internasjonalt er behovet for datasenter stort og raskt økende. Dette gir utfordringer med tanke på sikker og effektiv håndtering av data, plassering av datasenter og økt energibehov. Datalagring og bearbeiding krever store energimengder. I dag drives eksisterende datasentre i all hovedsak på energi fra ikke fornybare energikilder, bl.a. kull og olje.

Datasenter med betydelig reduserte utslipp stiller tydelige krav til lokalisering: fornybar og utslippsfri energi, kjølig klima, stabile samfunnsforhold, lav risiko for naturkatastrofer og digital tilgjengelighet.

Statkraft har tatt initiativ til å utvikle tomter som er interessante for datasenteraktører fordi Norge har fortrinn som blir etterspurt. Statkraft har evaluert over 60 potensielle tomter i Norge og kommet fram til at det aktuelle området ved Gromstul, ca. 10 km nord for Skien

sentrum tilfredsstillende mange av betingelsene som potensielle utbyggere stiller. En viktig og avgjørende forutsetning for valget er beliggenhet nært et sterkt knutepunkt for regional-/sentralnett for kraft. Andre viktige kriterier er:

- Relativt flat tomt på 200-1000 daa størrelse
- Nærhet til bysentrum
- Nærhet til internasjonal flyplass
- Nærhet til skoler, universitet etc.

Med dette som utgangspunkt har Norconsult på vegne av Statkraft utarbeidet forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning for datasenter på eiendommen gbnr. 1/11 på Gromstul -Project Telemark. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for at etablering av hyperscale datasenter med tilhørende infrastruktur.

Statkraft har inngått intensjonsavtale med grunneier om utvikling av området.

Rød trafostasjon blir betegnet som et av de sterkeste kraftknutepunktene i regionen. Planforslaget har en størrelse som gjør at tilgjengelig areal for bygging av datasenter vil være blant de største i Norden. Planforslaget legger til rette for en betydelig utvikling av næringsvirksomhet, kompetanse og arbeidsplasser for hele Grenlandsregionen. Se nærmere om dette i planbeskrivelsen og i vedlegg om lokal og regional utvikling.

2 Planstatus

Planområdet er uregulert og er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område. Planforslaget er dermed i strid med kommuneplanens arealdel.

3 Tidligere politisk behandling

Planprogram for konsekvensutredningen var på høring og offentlig ettersyn i perioden 08.06-31.08 2017, og ble fastsatt i teknisk hovedutvalg i Skien kommune 17.10.2017. Det ble fattet følgende vedtak:

Kommunen fastsetter med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 planprogram for reguleringsplan for datasenter på Gromstul, datert 22.9.2017.

4 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger ca. 10 kilometer nord for Skien sentrum, vest for Valebøvegen, og er på ca. 3 kvadratkilometer. Området er grovt sett avgrenset av skogkledde lier i sør og vest, og Valebøvegen/Bratsbergbanen i øst og nord. Området består hovedsakelig av skog- og myrterreng.

Innenfor området er det enkelte bekkedrag, der Bjordamsbekken er den største. Bjordamsbekken krysser diagonalt gjennom planområdet. To skogsbilveger går fra Valebøvegen og inn i planområdet. Den søndre er Skådalsvegen som fortsetter vestover i retning Norsjø. Den nordre passerer under jernbanen og er i dag ikke framkommelig med bil. Rokkedalen ligger som et østvestgående dalsøkk gjennom området, i tilknytning til den nordre skogbilvegen.

Det vises til planbeskrivelse utarbeidet av forslagsstiller for utdypende beskrivelse.

5 Planprosess og medvirkning

Oppstart av planarbeidet, samt utlegging av forslag til planprogram ble i henhold til Plan- og bygningsloven § 12-8 og 12-9 annonsert i Varden og TA 15.6.2017. Varsel om oppstart, samt forslag til planprogram ble sendt ut til offentlige instanser, grunneiere og andre berørte.

Offentlig møte i forbindelse med varslingen ble avholdt 22.8.2017 i Skien rådhus. Det ble i tillegg invitert til særmøte med friluftsansjoner og naturinteresser den 6.9.2017.

Det er mottatt 22 uttalelser til saken. Innkomne uttalelser til planarbeidet er referert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsens kap. 5.

6 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger opp til et stort sammenhengende industriområde, med noen mindre tilleggfelt i sør og øst. Total areal avsatt til industri er på ca. 2 kvadratkilometer (2.000 daa). Det åpnes opp for en utbygging på ca. 600.000 kvadratmeter bebygd areal.

Området knytter seg på Valebøvegen via to atkomstveger. Den søndre av disse blir hovedadkomsten til datasenteret, og innebærer også en omlegging av Skårdalsvegen, som er grunneiers hovedforbindelse til områdene på vestsiden av Norsjø, og som også fungerer som turveg og utgangspunkt for turer i marka. Den nordre er en mulig sekundær adkomst som bare vil opparbeides dersom utbygger finner behov for det. Den omlagte Skårdalsvegen og adkomstvegene til de to trafostasjonene i området planlegges som kommunale veger, og vil være åpne for offentlig ferdsel. Det er lagt inn to offentlige parkeringsplasser, SPP1 og 2. Disse vil være avbøtende tiltak som kompensasjon for at turstimuligheten fra parkeringsplassen ved Bliva opp mot Geitebuvarden vil kunne bli stengt.

Formål

Utbyggingsområdene er regulert til industriformål. Bestemmelsene for disse områdene er formulert slik:

Innenfor formålet kan det tillates etablert bygninger for kraftkrevende industri, primært datasenter. I tillegg kan det tillates etablering av tilhørende service- og støttefunksjoner innenfor formålet.

Det er satt følgende rekkefølgekrav knyttet til selve formålet:

Byggetillatelse for tilhørende service- og støttefunksjoner kan først gis når det er gitt byggetillatelse for etablering av kraftkrevende industri innenfor planområdet.

Utnyttelse og høyder.

Det er ikke bestemt om området vil bli bygd ut av en eller flere utbyggere, med en eller flere tomter. Det legges til rette for at det kan fradeles tomter innenfor hvert regulerte byggefelt. Grense for utnyttelse er knyttet til bestemmelser om håndtering av overvann, ikke som begrensning i prosent av tomt: min. 30% blågrønne flater og min. 0,15 m³ fordrøyningsvolum pr. m² utbygd flate.

Datasenterhallene er foreslått med en maksimal byggehøyde på 40 meter pluss takoppbygg inntil 5 m. Som en sammenligning er høyblokkene på Mæla ca. 40 m høye. De datasentrene som har vært bygd så langt, er ca. 15 m høyde, men det er signalisert interesse for såpass høye datahaller som 40 m, uten at dette kan dokumenteres. Dette er derfor lagt til grunn i plan og illustrasjoner. I delfeltene langs Valebøvegen, felt BI6 og BI7, er maks. byggehøyde

satt til 12 m pluss taksoppbygg inntil 4 m. I illustrasjonsplanen er hver datahall vist 80 x 250 m, dvs. 20.000 m².

Bjordamsbekken krysser området diagonalt, og over denne er det i planforslaget lagt inn to hensynssoner, flom og bevaring naturmiljø.

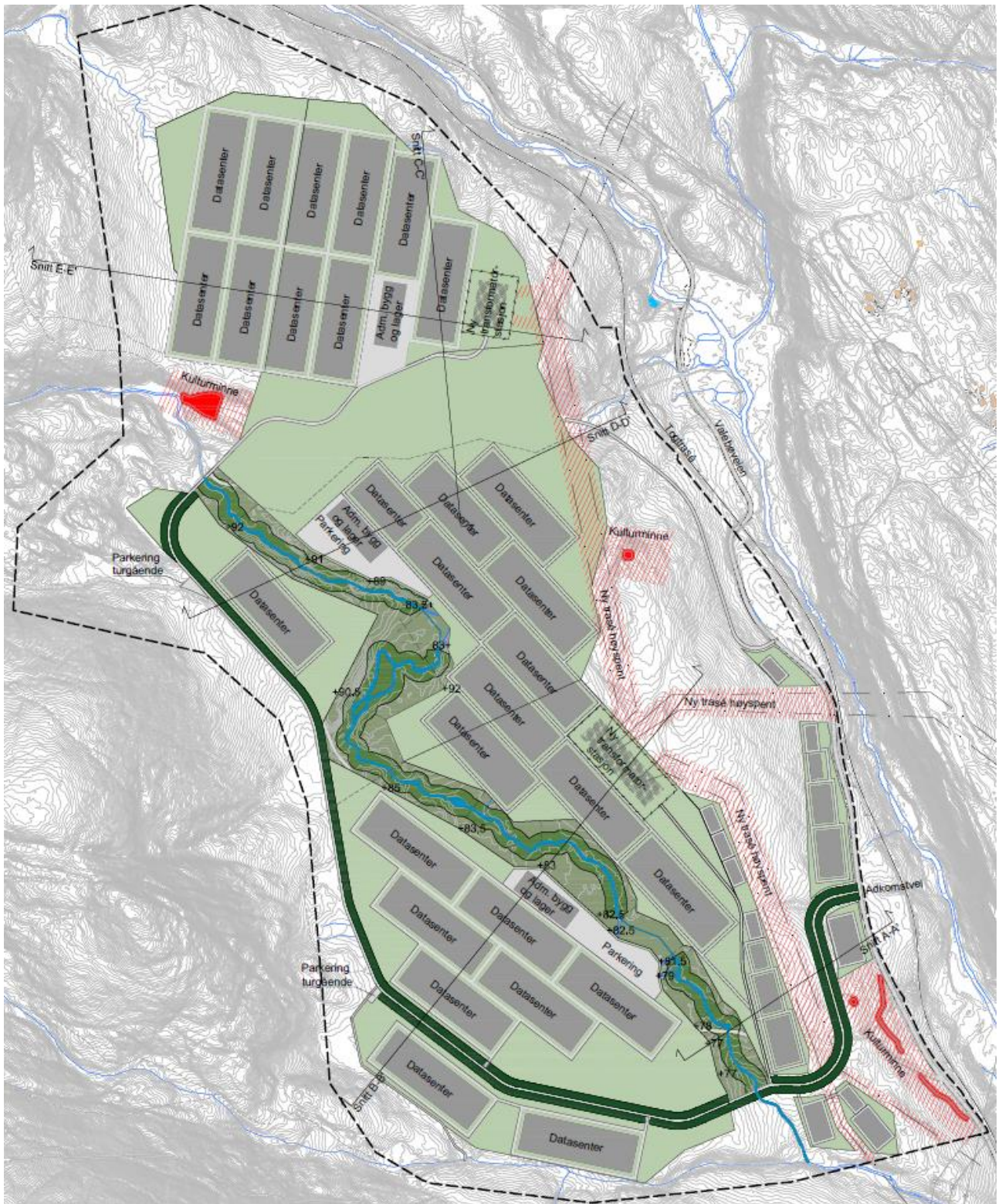
Byggefeltene som ligger langs Bjordamsbekken må legges på sikker flomhøyde over bekken. Det tas utgangspunkt i 200-års flom med en sikkerhetsmargin på 0,5 m.

Ut over dette skal det tilstrebes massebalanse, slik at det blir minst mulig transport av masser inn og ut av området.

Kraftlinjer og energianlegg

Det er lagt inn mulighet for etablering av to transformatorstasjoner inne på området, én sentralt i området og én i nordre del. Trafostasjonene er planlagt med mulighet for tilkobling til eksisterende høyspenttraseer nord og sør for området, samt én direkte til Rød trafostasjon. Disse energi-anleggene behandles etter energiloven, med NVE som konsesjonsmyndighet. Arbeidet med dette er startet opp, og pågår parallelt med planarbeidet. Kommunen vil få konsesjonen til uttalelse når den er klar til høring og offentlig ettersyn. Det innebærer at landskapsvirkningen og virkningen på natur og miljø blir beskrevet i denne prosessen, og omtales ikke her.

For øvrig vises det til planbeskrivelsen og tilhørende rapporter med konsekvensutredning for de ulike temaene, som fastsatt i planprogrammet, utarbeidet av forslagsstiller.



Illustrasjonsplanen

7 Rådmannens vurderinger

Nedenfor omtales og kommenteres planforslaget. Et utvalg av temaene kommenteres særskilt.

7.1 Forholdet til overordna planer

Planområdet er uregulert og er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område. Planforslaget er dermed i strid med kommuneplanens arealdel. Planforslaget er også i strid med Areal- og transportplan Grenland (ATP Grenland). Planområdet ligger også utenfor bybåndet slik det er definert i ATP Grenland.

Behovet for datasentre og deres lokaliseringkriterier var ikke avdekket ved siste revisjon av arealdelen og ved utarbeidelse av ATP Grenland. På grunn av sakens spesielle karakter, se pkt. 1 innledningsvis i saken og beliggenheten ved Rød trafostasjon, har kommunen likevel åpnet for at det kan igangsettes reguleringsarbeid. Det er også viktig å merke seg at det her er snakk om arealkrevende virksomhet, med relativt få ansatte pr. arealenhet.

Planen utløser krav om konsekvensutredning, jfr. «Forskrift om konsekvensutredninger» av to hovedgrunner:

1. Planens størrelse (legger til rette for bygg med mer enn 15.000 m² bruksareal).
2. Planen er i strid med kommuneplanens arealdel.

Konsekvensutredningen må dermed være så omfattende at begge disse forholdene legges til grunn for utredningen.

7.2 Lokal og regional utvikling

Med utgangspunkt i erfaringer fra etablering av datasentre i andre land er det anslått at hver datahall på i størrelsesorden 30.000 m² vil gi 100-120 årsverk direkte knyttet til driften av datasenteret de første årene. I tillegg kommer ca. 1.000 årsverk som følge av anleggs- virksomheten, samt ringvirkninger på næringsvirksomheten i Grenlandsområdet for øvrig.

I rapporten om lokal og regional utvikling er det vist eksempel på utvikling av antall arbeidsplasser de første 12 årene med bygging av en datahall hvert 3. år. Trafikkanalysen legger til grunn at det bygges fire datahaller på 10 år, dvs. en hvert 2,5 år. Med dette som utgangspunkt vil det ta ca. 30-40 år før området er ferdig bygd ut. Hvis flere aktører starter utbygging samtidig, kan utbyggingen skje raskere. Ferdig utbygd anslås at det vil være 500 arbeidsplasser i planområdet.

Hvor store ringvirkninger denne utbyggingen vil få for Grenlandsområdet for øvrig er ikke konkretisert i planbeskrivelsen, og er vanskelig å kunne si noe sikkert om. Det vil også være avhengig av en rekke andre faktorer. Det vil imidlertid gi Grenlandssamfunnet store muligheter for næringsutvikling og utvikling av arbeidsplasser. Sammen med vurderinger av klimaeffekter, se pkt. 7.10 nedenfor, er de mulighetene for næringsutvikling og profilering av Grenlandsområdet som følger av en slik utbygging hovedgrunnen til at kommunen har stilt seg positiv til planarbeidet.

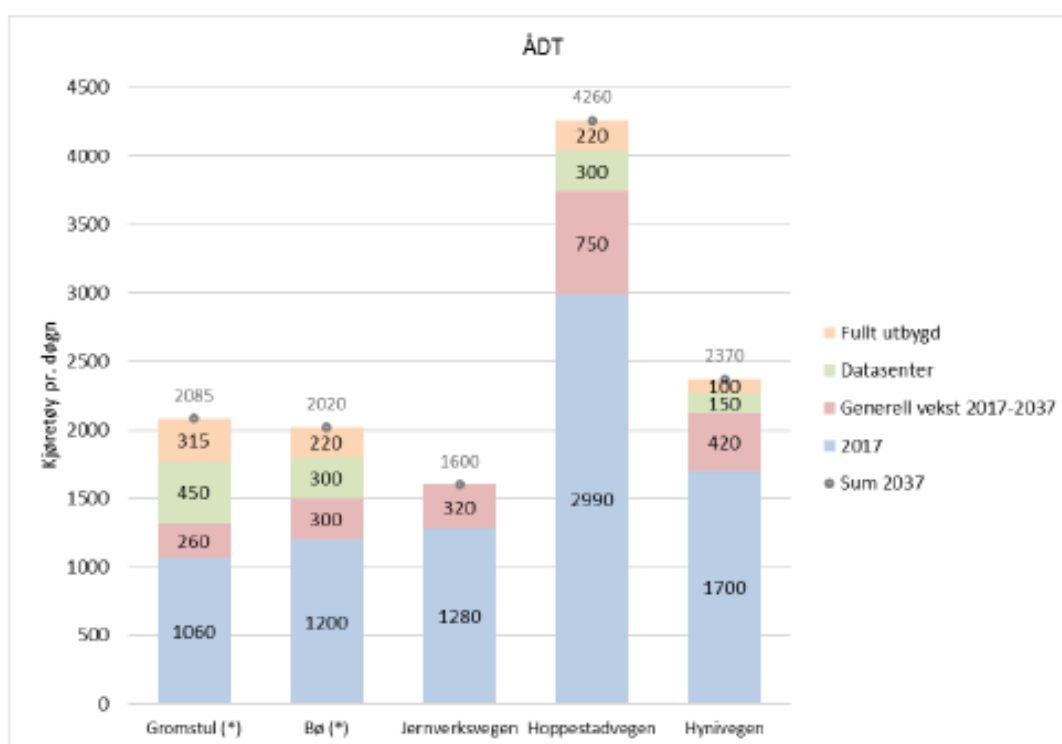
7.3 Trafikk og samferdsel

Trafikkutvikling

Trafikkutredningen beskriver dagens trafikkbilde på hovedvegene i området fra Gromstul og inn mot Skien sentrum. Det er gjort en framskrivning av den generelle trafikkveksten basert på trafikkutviklingen i Telemark de siste 10 årene, og det er foretatt en beregning av trafikkvekst som følge av etablering av datasenteret.

Det er svært stor usikkerhet knyttet til utbyggingstakten for datasenteret. I trafikktallene i figuren på neste side, som er hentet fra trafikktutredningen, er det forutsatt en utbyggingstakt som beskrevet ovenfor. Grønn farge i søylediagrammet viser trafikkmengde som følge av datasenteret etter 20 års utbygging, den oransje viser trafikkmengde etter full utbygging, altså etter 30-40 år.

Anleggstrafikk vil komme i tillegg. Det antas at datahallene vil bli bygd en om gangen, og at bygging av én datahall vil generere ca. 40 lastebiler pr. dag. Dette vil komme i tillegg til tallene over.



Figur 4-3: Beregnet trafikkbetlastning i år 2037 (kjøretøy pr. døgn).

Rådmannen har ikke merknader til framtidige trafikktall slik de er framstilt i utredningen. Det er likevel viktig å understreke at det er stor usikkerhet knyttet til tallene for framtidig trafikktutvikling. Når det gjelder den generelle trafikktutviklingen er det ikke tatt hensyn til målene i areal- og transportplan (ATP) Grenland og tiltakene i bypakke Grenland, som i hovedsak går ut på at all vekst i persontransport i Grenland skal skje uten vekst i personbiltrafikken. Hvordan dette slår ut i denne delen av byen har vi i dag ikke verktøy til å forutse.

Det er derfor usikkert om den generelle trafikkkveksten på de omtalte hovedvegene vil være større enn den "nyskapte" trafikken som følge av datasenteret, slik det framgår av utredningen.

Alternativer til dagens fylkesveg gjennom Bø-grenda

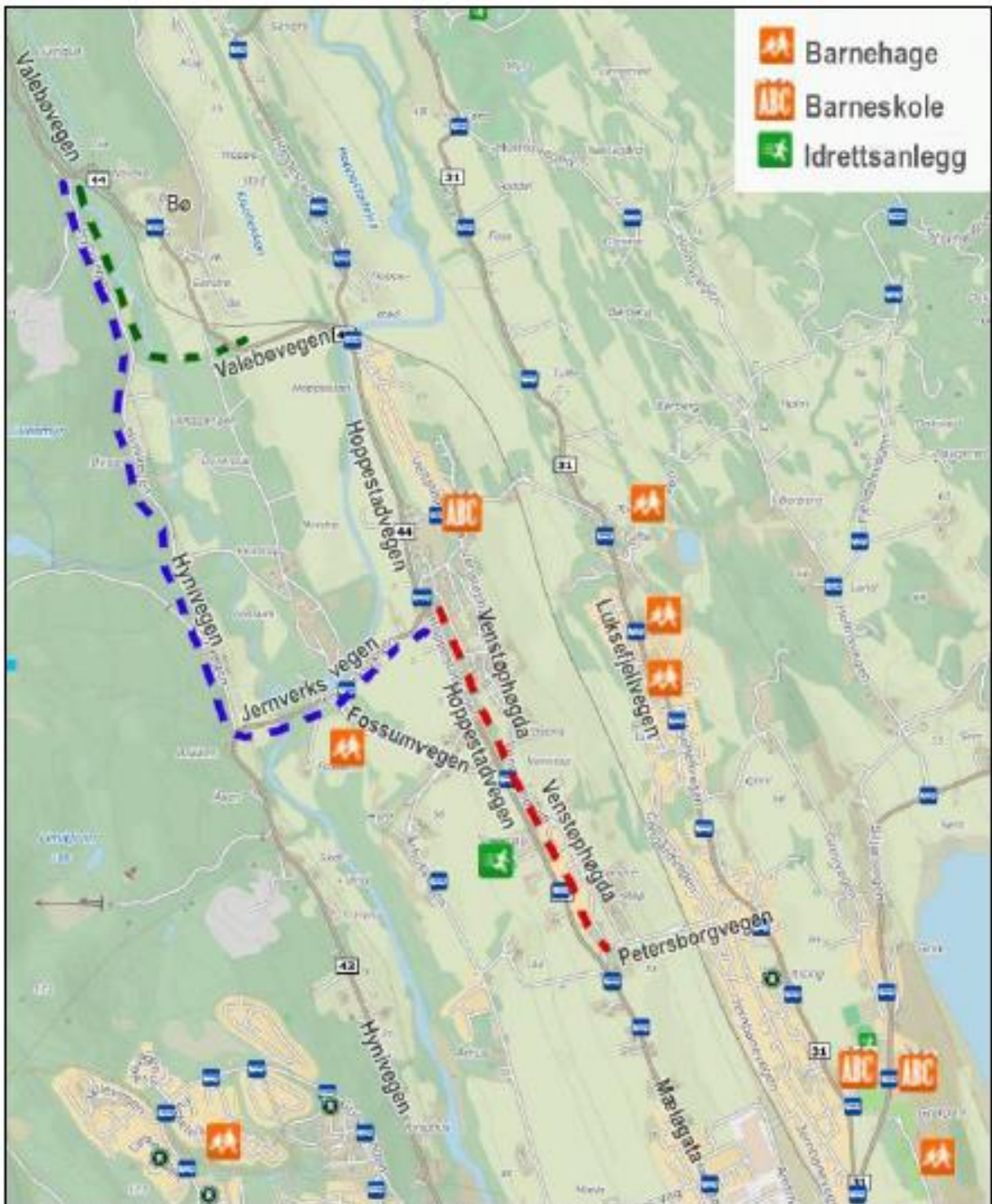
Utredningen omtaler en omlegging av fylkesvegen med bygging av ny vegforbindelse mellom Valebøvegen, like sør for Bø-grenda, og over til Hynivegen (grønn stiplet trase i figuren på neste side). Denne er kostnadsvurdert til ca. 15 mill. inkl. mva. med en usikkerhet på +/-

40%. Det blir vurdert at denne forbindelsen ikke kan forsvares ut fra nytte-/kostnadshensyn. Rådmannen slutter seg til denne vurderingen. En slik vegtrase vil også innebære et nytt veginngrep i et relativt uberørt område. Det er ikke gjort noen vurdering av konsekvenser for natur, kulturminner, landskap, eller friluftsliv for dette alternativet.

Hynivegen er blitt asfaltert i løpet av høsten 2017 og framstår nå etter rådmannens vurdering med en standard som er tilsvarende resten av Valebøvegen eller bedre, og i hvert fall vesentlig bedre enn dagens fylkesveg mellom Hoppestadelva og Bøelva. Dette vil uansett være den aktuelle traseen for all tungtransport til datasenteret.

Det bør nå, uavhengig av reguleringsprosessen for datasenteret, legges opp til en omklassifisering av deler av vegnettet; fv. 44 tar av fra Hoppestadvegen ved Jernverksvegen, følger denne bort til Hynivegen og følger denne nordover til Valebøvegen (blå stiplet linje i figuren på neste side). Jernverks-vegen er i dag fylkesveg (fv. 43). Dagens fv. 44 mellom Hoppestadelva og Bøelva gjøres da om til kommunal veg.

Utredningen beskriver at en slik omlegging av hovedvegen ikke vil gi store endringer i trafikkbildet i seg selv. Supplerende tiltak vil sannsynligvis være nødvendige. Det kan være tiltak i kryss og trafikkdempende tiltak som nedsatt fartsgrense, innsnevringar fartshumper etc. Ved en aktiv oppfølging av denne type tiltak mener rådmannen at man kan få til en reduksjon i forhold dagens trafikk gjennom Bø-grenda.



Figur 4-8: Forslag til utbedringstiltak fra SVV (Finn.no/kart)

Det er også viktig at en omlegging av fylkesvegen ikke fører til økt trafikk i Fossumvegen. Det vil her kunne være aktuelt med tilsvarende tiltak som nevnt ovenfor.

Gs-veg langs Hoppestadvegen

Statens vegvesen har pekt på at det vil være behov for gs-veg langs Hoppestadvegen og har bedt om at dette blir utredet. I reguleringsforslaget blir det stilt krav om etablering av gs-veg

langs Hoppestadvegen på strekningen Petersborgvegen-Venstøpbakken før utbygging av mer enn 300.000 m² BYA (bebygget areal). Behovet for denne gs-vegen er tilstede i dag, og selv om trafikken til datasenteret er beregnet å utgjøre mindre enn den generelle trafikkveksten i området, vil den føre til økt trafikkbelastning.

Gs-veg på denne strekningen vil sikre trygg forbindelse for gående og syklende til Fossum idrettsanlegg, og trygg skoleveg for de som bor langs Hoppestadvegen. Det vil også sikre en trygg ferdselsåre for myke trafikanter for beboere lengre nord, som alternativer til Venstøphøgda og Århusvegen. Ved en omlegging av fylkesvegen som beskrevet ovenfor vil behovet for gs-veg først og fremst være knyttet til strekningen mellom Petersborg (der den nå planlagte gs-veg langs Mælagata skal slutte) og Venstøpbakken (forbindelsen opp til Venstøp skole).

Utbygging av gs-veg vil imidlertid kreve utarbeidelse av reguleringsplan, noe som vil ta noe tid. For at dette kravet ikke skal være til hinder for å kunne starte utbyggingen av datasenter, anbefales at kravet inntreffer ved et senere utbyggingstrinn, definert som 300.000 m² BYA.

Kostnadene til denne gs-vegen er anslått til ca. 30 mill. inkl. mva. med en usikkerhet på +/- 40%.

Rådmannen mener det er naturlig at finansiering av dette tiltaket bør være det offentliges ansvar, og vil ta initiativ til at arbeidet med reguleringsplan for denne strekningen starter opp snarest.

7.4 Vann, avløp og overvann

Området skal knyttes til offentlig vann- og avløpsnett. VA-enheten foreslår at ny forbindelse etableres til krysset Hoppestadvegen / Stulenvegen, hvor det er kommunalt VA-nett med god kapasitet. Traseen vil da med krysse under jernbanen og under Bøelva. Det legges opp til et eller flere høydebassenger som distribuerer forbruksvann og brannvann internt i området.

Overvann skal fordrøyes og infiltreres så nær kilden som mulig, og avrenning fra den enkelte tomt skal ikke overstige naturlig avrenning fra feltet før utbygging. Overvannet føres til Bjordamsbekken. Det skal sikres at tilført vannmengde ikke overstiger dagens situasjon, og at bekken sikres mot forurensning.

VA-enheten har gjennomgått rapporten om vann, avløp og overvann, og finner at foreslåtte løsninger og planbestemmelser ivaretar behovet på en god måte.

7.5 Kulturminner

Fylkeskommunen har i 2017 gjennomført registrering av kulturminner i planområdet. Registreringene er videreformidlet til forslagsstiller og er beskrevet nærmere i vedlegg om kulturminner og kulturmiljø.

Registreringen har påvist flere automatisk freda kulturminner (dvs. kulturminner fra før 1537), blant annet en boplass fra eldre steinalder, fangstgroper, hulveger og rydningsrøyser. I tillegg er det funnet en rekke etterreformatoriske kulturminner som i hovedsak er knyttet til bergverks- og gruvedrift, som kullmiler, skjerp og vegfår.

Kulturminner og –miljø som ikke berøres direkte av utbyggingen er foreslått regulert til LNF, sammen med hensynssone bevaring av kulturmiljø og bestemmelser som sikrer mot terrenginngrep.

Planforslaget er i konflikt med 6 automatisk freda kulturminner. Dersom regional kulturminne-myndighet sier seg enig i planens arealbruk blir planforslaget oversendt riksantikvaren til uttalelse. Planforslaget forutsetter at riksantikvaren gir dispensasjon til å frigi disse 6 freda kulturminnene, evt. med vilkår om utgraving.

Samlet konsekvens for temaet er vurdert til å være middels til stor negativ.

Den endelige rapporten fra fylkeskommunen foreligger enda ikke, men rådmannen legger til grunn at de registreringene som er gjort, er innarbeidet i rapporten, og at den gir et godt grunnlag for å kunne legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Rådmannen mener så langt at det er gjort en grundig utredning, og har ikke merknader til de vurderingene som er gjort i konsekvensutredningen når det gjelder omfang og konsekvens.

7.6 Naturmangfold

Naturmangfoldloven stiller krav til offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet. Kunnskapsgrunnlaget skal "stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet".

Det er foretatt en naturtypekartlegging etter DN-håndbok 13, samt en artskartlegging av flora og fauna med spesiell vekt på karplanter, moser, lav og dagsommerfugler. I tillegg er det gjort spesialkartlegging av faunaen i Bjordamsbekken og noen mindre dammer i området.

Det er registrert viktige naturtyper i nærheten av planområdet: Kiseåsen, Bøelva, Haukelikollen og Smørholet, men ikke innenfor selve planområdet. Bjordamsbekken og Rokkedalen er vurdert å ha visse landskapsøkologiske funksjoner, for øvrig er store deler av området skog i ung alder.

Planforslaget legger opp til at Bjordamsbekken i store trekk blir bevart ved at det er lagt inn to hensynssoner langs bekken; flom og bevaring naturmiljø. For øvrig foreslås store områder regulert til utbyggingsformål. Det er foreslåtte en del avbøtende tiltak, bl.a.:

- Tilstrebe at så mye areal som mulig blir revegetert med stedegen vegetasjon.
- Etablere erstatningsbiotoper for bl.a. sommerfuglarter i bufferzoner langs vegkanter og langs Bjordamsbekken.
- Gjennomføre tiltak som forebygger utslipp og avrenning til Bøelva.
- Om mulig spare Rokkedalen som en grøntkorridor gjennom planområdet.
- Etterstrebe massebalanse i området, for å unngå spredning av svartelista arter gjennom å frakte toppmasser ut av området.

Samlet konsekvens for temaet er vurdert til å være middel (-stor) negativ.

Rådmannen anser kartleggingen og utredningen som er gjort for å være tilfredsstillende og i henhold til kravene i naturmangfoldloven. Rådmannen har ikke merknader til de vurderingene som er gjort i konsekvensutredningen når det gjelder omfang og konsekvens.

7.7 Nærmiljø og friluftsliv

Planområdet ligger i nærheten av viktige turområder i Skiens vestmark, og er en del av større sammenhengende skogområder. De viktigste turområdene ligger sør og vest for selve planområdet. Skådalsvegen blir en del brukt, og stiene gjennom Rokkedalen blir mye brukt for turer med utgangspunkt i parkeringsplassen ved Bliva og opp mot Geitebuvarden.

Det vil være innsyn til utbyggingen i planområdet fra topper i nærheten, selv om skogsvegetasjonen skjærer for mye av innsynet. Også fra Skrehelle-området vil det være innsyn til planområdet og utbyggingen. Dette er vist i fotomontasjer i rapporten, samt i eget vedlegg med fotomontasjer.

Samlet konsekvens for temaet er vurdert til å være middels negativ.

Som avbøtende tiltak er det foreslått å etablere offentlige parkeringsplasser på vestsiden av utbyggingsområdet. På den måten kan turmulighetene opp mot Geitebuvarden opprettholdes selv om stiene gjennom Rokkedalen blir stengt. Det er lagt inn buffersone på 15 m mellom den nye Skådalsvegen og byggeområdene hvor eksisterende vegetasjon skal beholdes og evt. forsterkes.

Det blir også foreslått at tilgangen gjennom Rokkedalen og/eller langs Bjordamsbekken gjøres tilgjengelig for friluftsliv dersom utbyggingsaktører ikke skal benytte disse arealene. For øvrig blir det anbefalt materialbruk som demper det visuelle uttrykket av utbyggingen.

Rådmannen mener at konsekvensene er godt redegjort for i rapporten, og har ikke merknader til de vurderingene som er gjort i konsekvensutredningen når det gjelder omfang og konsekvens.

7.8 Landskap

Planområdet ligger på et platå over elvedalen der Bøelva renner. Valebøvegen og jernbanen følger elvedalen og ligger lavere enn planområdet. Mot øst danner Kiseåsen en tydelig vegg i dalrommet. Vest for planområdet danner en rekke åser og koller, fra Seierstenkollen til Brubergåsen, de vestre rammene for landskapsrommet.

Den søndre delen av planområdet er nokså flatt med noen myrområder. Terrenget stiger nordover mot Rokkedalen, som deler planområdet i to. Nord for Rokkedalen ligger planområdet en del høyere i terrenget, høyest i vest, og fallende mot øst. Området består av skog og hogstflater.

Landskapsvirkningen er beskrevet og visualisert ved hjelp av illustrasjonsplanen, 5 terrengsnitt og fotomontasjer. Disse er også lagt ved som egne vedlegg i saken.

Landskapet innenfor de regulerte byggeområdene vil bli flatet ut på ulike nivåer. Med de store byggehøydene som planforslaget legger opp til, vil byggene rage betydelig over eksisterende vegetasjon, og ferdig utbygd vil de være svært synlige i landskapsbildet innenfor det store dalrommet mellom Kiseåsen og åsene i vest, samt fra Skrehelleområdet. Ut over dette vil fjernvirkningen være begrenset pga. åsene rundt planområdet.

Det er angitt forslag til avbøtende tiltak, bl.a. å gjøre bevisste valg med orientering av bebyggelsen i forhold til terrengformene rundt, ved å bryte opp fasadene visuelt, ved å holde Bjordamsbekken åpen, etablere 15 m buffersone mot adkomstvegen, samt unngå å fylle igjen Rokkedalen.

Samlet konsekvens for temaet er vurdert til å være stort negativ.

Rådmannen mener at rapporten gir en tilfredsstillende beskrivelse av de landskapsmessige konsekvensene av planforslaget.

Området vil i hovedsak ha en bred, grønn buffersone mot Valebøvegen, med unntak av felt BI6 og BI7, se nærmere omtale av disse feltene nedenfor.

Terrengsnittene gir en pekepinn på hvordan utbyggingen vil forme terrenget og hvordan de store bygningsmassene vil ligge i terrenget. Rådmannen mener at det ville vært ønskelig å få til bedre skjerming mot øst og nord, mot dalen nedenfor, med terreng og/eller skogsvegetasjon. Det er å håpe at dette kan ivaretas i byggesaken når den tid kommer. De bygningene som er vist i illustrasjonsplanen er eksempler på lengde, bredde og høyde, hvor høyden er vist som den maksimale. Bygningskroppene vil kunne avvike betydelig fra det som er vist i planen.

Flere av forslagene til avbøtende tiltak er innarbeidet i planforslaget. Det vil være en fordel om Rokkedalen ikke bygges ut, men blir beholdt som et tydelig landskapselement i planområdet.

7.9 Jord- og skogbruk

Planområdet er en del av den over 300.000 daa skogeiendommen, og utgjør ca. 1 % av denne. I dag drives det aktivt skogbruk, med tømmerdrift og skogkultur. Det er ingen jordbruksdrift i området. Området vurderes å ha stor verdi for skogbruk, men ingen verdi som dyrkbar mark.

Tilgang til skogområdene vest for området opprettholdes via den omlagte Skådalsvegen.

Samlet konsekvens for temaet er vurdert til å være middels negativ.

Grenland landbrukskontor har gjort en vurdering av området i henhold til jordlovens bestemmelser i § 9 om omdisponering. Jordloven bestemmer at dyrka og dyrkbar jord ikke skal brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Det kan gis dispensasjon fra denne bestemmelsen dersom man etter en samlet vurdering kommer til at jordbruksinteressene bør vike. I dette tilfellet er et lite areal dyrkbar mark berørt av planen, under 5 daa, og dette arealet blir fortsatt liggende som et LNF-område i planen. Landbrukskontoret vurderer derfor at spørsmålet om omdisponering ikke er til hinder for planen.

Med hensyn til eiendommens skogsdrift berører planen 3681 daa, i hovedsak produktiv skog. Tilveksten oppgis til å være minst 0,4 m³ pr daa, eller 1472 m³ pr år. Total avvirkning på eiendommen har vært om lag 42 000 m³ i gjennomsnitt de siste 5 årene, og reduksjonen i eiendommens hogstkvantum blir mellom 2,5 og 3,0 % pr år. Dette vurderes ikke som en så stor reell endring i ressursgrunlaget for eiendommen at det er til hinder for planen.

7.10 Vurdering av klimaeffekter

Skog har netto karbonbinding. Planområdet har et teoretisk potensiale til å binde ca. 3.000 tonn CO₂ årlig. Når skogen blir hogd, vil dette kunne frigi CO₂ igjen, avhengig av hvordan treverket blir brukt.

Klimagassutslipp fra byggefasen vil være avhengig av produksjonsmåte og materialbruk, og er ikke utredet.

Etablering av datasenter i Norge har klimagevinster sammenlignet med tilsvarende drift et sted hvor energien ikke er fornybar. I Europa produseres strøm med mindre enn 20% fornybar energi, mange steder med 100% kullkraft. Kullkraft vil slippe ut 0,8-1,0 mill. tonn

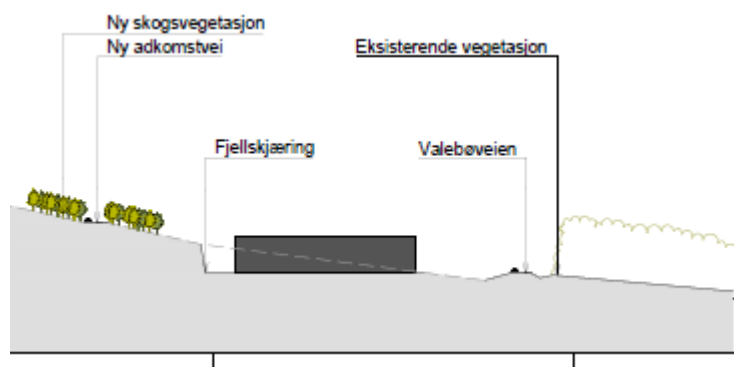
CO2 pr. TWt. Innenfor planområdet legges det til rette for å ta ut mellom 1 og 4 TWt årlig, noe som innebærer et globalt redusert klimagassutslipp på 800.000-3.200.000 tonn CO2 pr. år.

Rådmannen mener at vurderingen viser at prosjektet har en betydelig positiv klimaeffekt.

7.11 Vurdering av felt BI6, BI7 og BI4

Planområdet har i hovedsak en bred grønn buffersone mot fylkesvegen, noe som vil gi en betydelig skjermingseffekt. Felt BI6 og BI7 er imidlertid lagt langs Valebøvegen, og inntil denne. Disse to feltene er på henholdsvis 42,6 og 12,5 daa. Særlig BI6 er langsmalt, og med byggegrense langs Valebøvegen og uten mulighet for adkomst herfra vil utbyggingspotensialet være nokså begrenset.

Plasseringen ut mot Valebøvegen gjør at områdene vil være sterkt eksponert mot denne, og de vil ha store landskapsmessige konsekvenser, slik det også er beskrevet i landskapsutredningen. Se også utsnitt av terrengsnitt nedenfor.



Utsnitt av terrengsnitt gjennom felt BI6

Selv om reguleringsbestemmelsene skal sikre at det bare er tillatt med etablering av datasenter med støttefunksjoner, vil det kunne være vanskelig på lengre sikt å sikre at etableringer i disse feltene kun vil være støttefunksjon for datasenter og ikke rette seg mot trafikanter på Valebøvegen. Det er mange eksempler på at næringsetableringer langs hovedtransportårer med tiden utvikler seg i en ikke planlagt retning.

Adkomst til feltene må skje fra de nye adkomstvegene, og pga. stigningsforholdene må feltenes adkomst fra adkomstvegene ligge tett opp til kryss med Valebøvegen, noe som kan gi vanskelige avkjørselsforhold.

Rådmannen mener at det ikke i tilstrekkelig grad er argumentert for at dette landskapsinngrepet er nødvendig for etablering av datasentre, og at disse funksjonene bør kunne innpasses i de øvrige utbyggingsområdene i planområdet. Det er heller ikke foreslått tilstrekkelige avbøtende tiltak for å skjerme for landskapsinngrepet.

Felt BI4 er et felt på 32,6 daa, og er gjennomskåret av to kraftlinjer, noe som reduserer utbyggingspotensialet betydelig. Området ligger likevel i god avstand fra Valebøvegen og gir ikke vesentlig større konsekvenser for landskapsbildet enn de øvrige utbyggingsfeltene.

Rådmannen anbefaler at det fram til sluttbehandlingen vurderes å ta felt BI6 og BI7 ut av planen, evt. innarbeide skjermingstiltak mot Valebøvegen.

7.12 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse som følger hovedprinsippene i NS 5814:2008 *Krav til risikovurderinger* og retningslinjene i DSBs veiledning *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*. Konsekvensene er vurdert med hensyn til "Liv og helse", "Stabilitet" og "Materielle verdier". Med "stabilitet" menes svikt i kritiske samfunnsfunksjoner og manglende dekning av grunnleggende behov hos befolkningen.

ROS-analysen konkluderer med at planområdet framstår som lite til moderat sårbart etter regulering, forutsatt at de tiltakene som er beskrevet, blir fulgt opp. Tiltakene er innarbeidet i forslag til reguleringsbestemmelser.

Rådmannen mener at ROS-analysen har vurdert de temaene som er relevante, og har ingen merknader til de vurderingene som er gjort i analysen. Analysen vurderes å tilfredsstille de kravene som plan- og bygningsloven stiller til en slik analyse.

8 Rådmannens konklusjon

Konsekvensutredningen er gjennomført i tråd med det vedtatte planprogrammet, og har redegjort for konsekvensene av planforslaget for de temaene som ble fastsatt i planprogrammet på en grundig og oversiktig måte. De viktigste temaene er gjennomgått og vurdert ovenfor. De øvrige temaene anser rådmannen for å være tilfredsstillende utredet.

Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel eller overordnet mål om samordnet areal- og transportplanlegging. Planforslaget vil også ha betydelige negative konsekvenser for naturmangfold, kulturminner, friluftslivet, landskapsbilde og skogbruk i området, slik det framgår av utredningene. Det skal svært viktige samfunnsinteresser til for at kommunen likevel skal gå inn for planforslaget, og det bør samtidig være innarbeidet så mye avbøtende tiltak som mulig.

Rådmannen mener at de nye internasjonale behovene for datasentre og bruk av fornybar energi tilsier at så viktige samfunnsinteresser er tilstede i denne saken, gjennom de overordna klimaeffektene av tiltaket, og de mulighetene som skapes for arbeidsplasser og framtidig lokal og regional utvikling. Det er også redegjort for at det ikke er andre aktuelle lokaliseringalternativer i kommunen eller i Grenland for øvrig. Rådmannen mener også at planforslaget inneholder viktige avbøtende tiltak.

Det er innarbeidet i bestemmelsene at området er satt av til kraftkrevende industri/datasenter med tilhørende service- og støttefunksjoner. Det har vært viktig for kommunen at området skal forbeholdes datasenterutbygging med de funksjoner som knytter seg direkte til dette. Denne gunstige plasseringen i forhold til det sterke kraftknutepunktet på Rød er en viktig begrunnelse for at kommunen er positiv til planforslaget, og denne type områder har vist seg å være mangelvare i Norge. For andre typer funksjoner vises til kommuneplanens arealdel, og denne planen bør ikke føre til utbyggingspress på arealene sørover mot sentrum.

Når det gjelder materialbruk er det ikke tillatt med reflekterende materialer av hensyn til landskapsvirkningen. Det er ikke stilt krav om verken grønne tak, bruk av solenergi eller bruk av miljøvennlige/-sertifiserte materialer, men det oppfordres til at dette blir vurdert av utbygger i forbindelse med byggesaken.

Det oppfordres også til at Rokkedalen beholdes ubebygget, og om mulig holdes åpen som landskapsøkologisk korridor, som landskapselement og som korridor for friluftslivet.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Før sluttbehandling bør det vurderes om felt BI6 og BI7 skal tas ut av planen og erstattes med LNF-formål. Forslag til innstilling framgår at sakens første side.

Effekten av saken

Effekter av saken vurdert ut fra noen utvalgte hensyn (obligatorisk)

Perspektiv	Negativ	Nøytral	Positiv	Ingen
Konsekvens for klima på kort og lang sikt			X	
Konsekvens for miljøet på kort og lang sikt	X			
Økonomiske konsekvenser i et langt perspektiv			X	
Konsekvens for folkehelsen		X		

Det vises til saksframstillingen og vurdering av de enkelte tema som inngår i konsekvensutredningen.

- Konsekvens for klima blir vurdert som positiv pga. de positive klimaeffektene av bruken av fornybar energi til datalagring sammenlignet med bruk av energi basert på fossilt brensel, se kap. 7.10.
- Konsekvens for miljøet blir vurdert som negativt pga. naturinngrepet som tiltaket vil innebære, se kap. 7.6
- Økonomisk konsekvens blir vurdert som positiv på lang sikt pga. de positive virkningene som en utbygging av datasenter antas å få på samfunnsutviklingen i Grenland.
- Konsekvens for folkehelse blir vurdert som nøytral. Mulighetene for friluftsliv blir berørt, men mulighetene for å komme til og benytte marka vest for området blir opprettholdt.

Referanser

- Plan- og bygningsloven
- Areal- og transportplan Grenland (ATP Grenland)
- Kommuneplanens arealdel

Vedlegg:

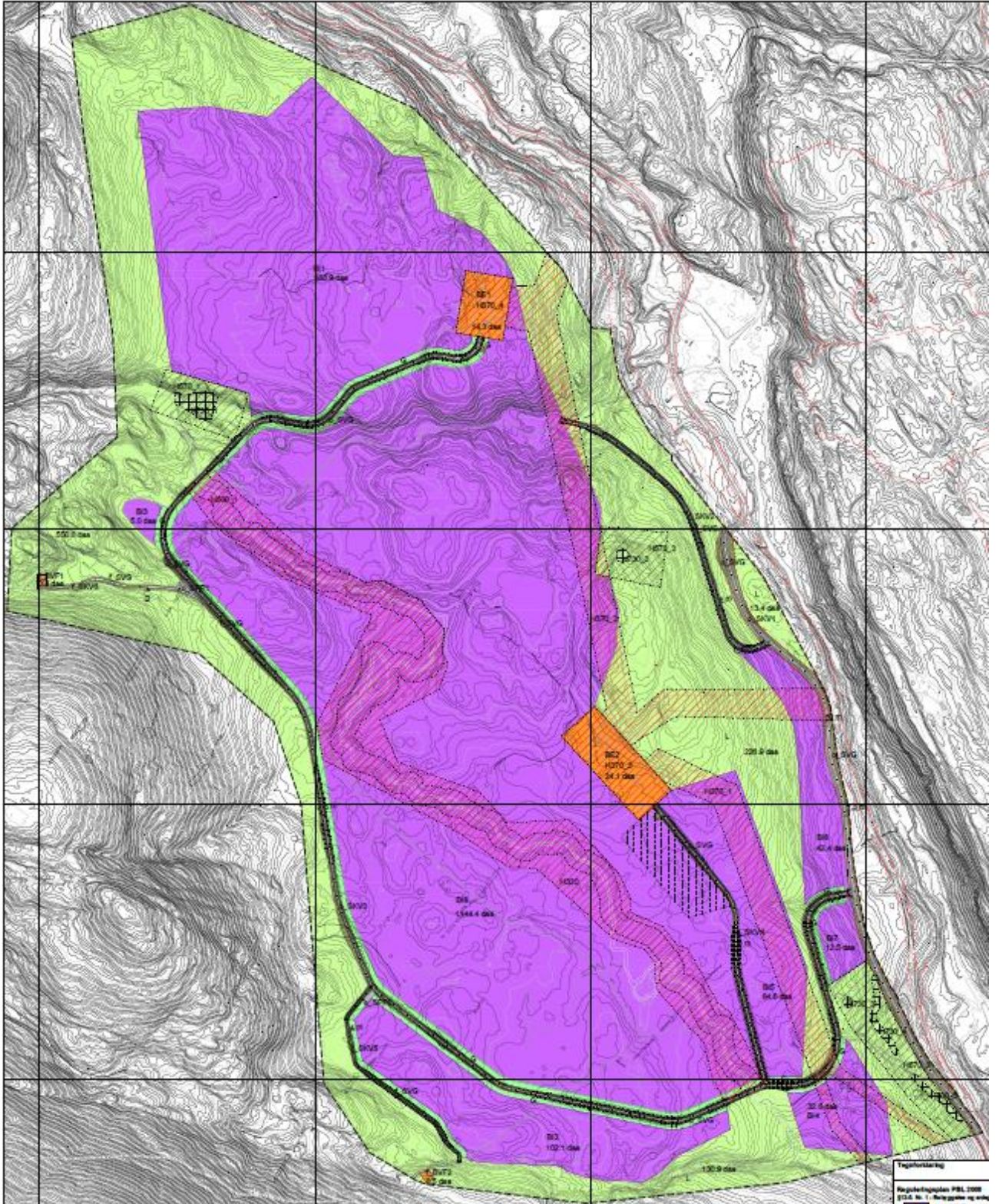
1. Plankart i målestokk 1:3000 (A0), datert 12.01.2018
2. Reguleringsbestemmelser, datert 12.01.2018
3. Planbeskrivelse, datert 16.01.2018
4. ROS-analyse, datert 14.12.2017
5. Notat om flomberegninger, datert 12.12.2017
6. Notat om grunnforhold, datert 08.12.2017
 - 6.1. Vedlegg 1: Borplan grunnundersøkelser – tegn. 1
 - 6.2. Vedlegg 2: Borplan grunnundersøkelser – tegn. 2
 - 6.3. Vedlegg 3: Totalsonderinger
7. Kostnadsestimat veiltak, udatert
8. Illustrasjonsplan i målestokk 1:5000 (A1), datert 16.01.2018
9. Terrengsnitt, datert 16.01.2018

10. Fotomontasjer, udatert

11. Fagrapporter konsekvensutredning:

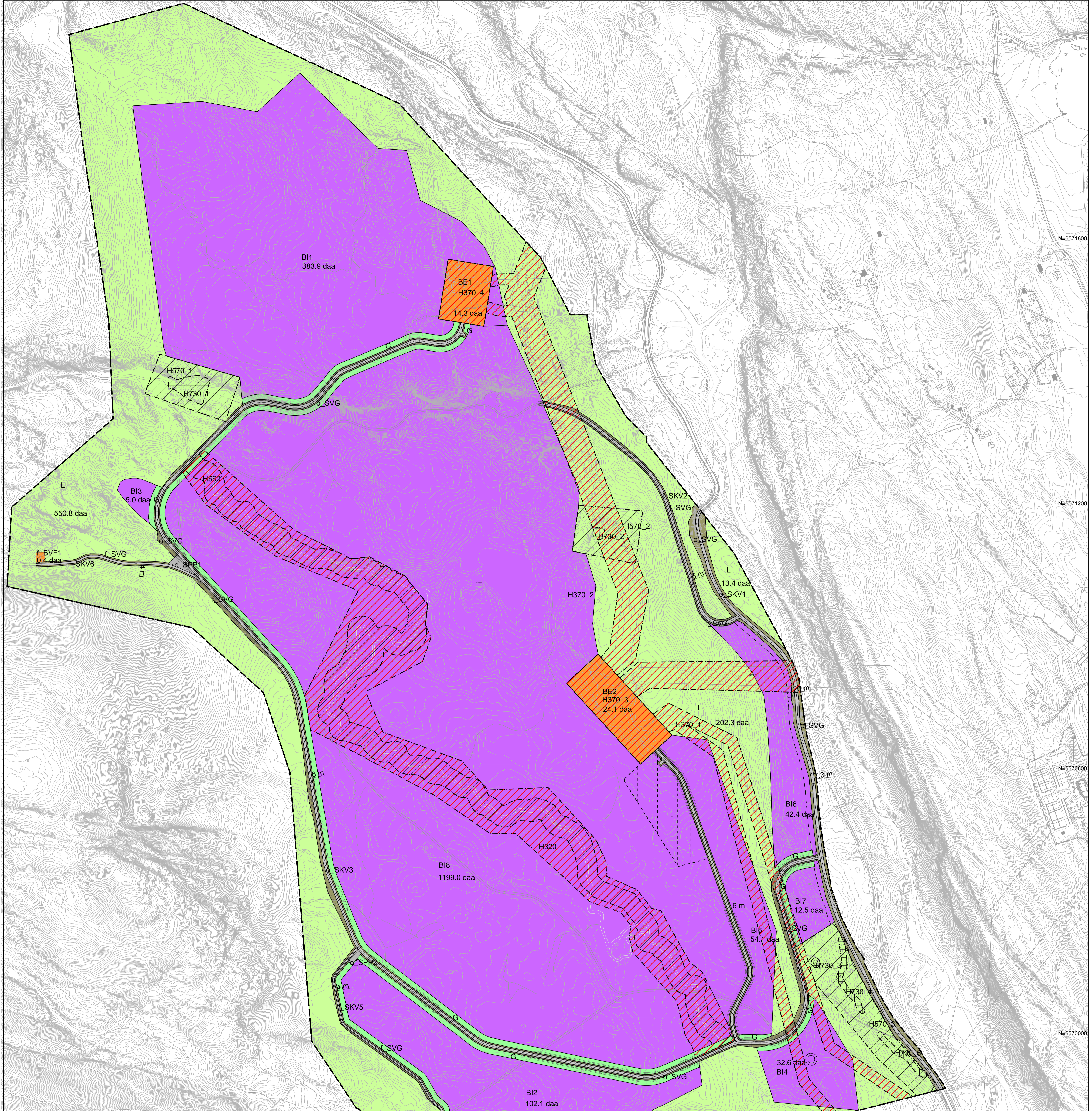
- 11.1 Kulturminner og kulturmiljø, datert 19.12.2017*
- 11.2 Naturmangfold, datert 11.01.2018*
- 11.3 Landskapsbilde, datert 16.01.2018*
- 11.4 Jord- og skogbruk, datert 12.01.2018*
- 11.5 Friluftsliv, nærmiljø, datert 16.01.2018*
- 11.6 Lokal og regional utvikling, datert 06.12.2017*
- 11.7 Trafikkanalyse, datert 15.12.2017*
- 11.8 Støy, datert 15.12.2017*
- 11.9 Vann, avløp og overvann, datert 14.12.2017*
- 11.10 Miljøprogram, datert 05.01.2018*

12. Innkomne merknader ved varsel om oppstart av planarbeid



Plankartet, uten tegnforklaring

RETT UTSKRIFT
DATO 2.februar.2018



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Industri (1340)
- Energianlegg (1510)
- Vannforsyningsanlegg (1541)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011)
- Annen veggrunn - grantareal (2019)
- Parkeringsplasser (2082)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- Grønnstruktur (3001)

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5100)

§12-6 - Hensynssoner

- Flomfare (320)
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspennkabler) (370)
- Bevaring naturmiljø (560)
- Bevaring kulturmiljø (570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (730)
- Anlegg- og riggområde (91)

§12-7 - Bestemmelsesområder

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpBestemmelsesGrense
- RpFareGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingGrense
- Byggingrense (1211)
- Regulert sanntilfelle (1221)
- Friskiltelje (1222)

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Ekvidistanse 1 m

Dato for basiskart: Kartmålestokk: 1:3000 (A0)

Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84

Høydegrunnlag: NNI954

Skien kommune

Detaljregulering for gbr. 11/1
 Datasenter på Gromstul, Project Telemark
 Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Ansøker-ID: 2017004

Forslagstiller: Statkraft

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS- NR.	DATO	SIGN.
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			

Kommunestyret sitt vedtak

Ny 2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra:

2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra:

1. gangs behandling

Kommisjon av oppstart av planarbeid

Oppstartstidspunkt: 15.06.17

Oppstartstidspunkt: 19.05.17

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

TEGNERE: DATO SIGN.

01 26.01.2018 eth

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Planbestemmelser til

Detaljregulering for gbnr. 11/1 – Datasenter på Gromstul,

Project Telemark

Arkivsaknr:

PlanID: 2017004

Bestemmelsene er datert: 12.01.2018 og sist revidert: 12.01.2018

Planbestemmelsene er i tråd med kommunalt vedtak xx.xx.2017, i sak

§ 1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense i plankartet med målestokk 1: 3000, datert 12.01.2018, sist revidert 12.01.2018.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av særlig areal- og kraftkrevende virksomhet, primært datasenter, med tilhørende service og støttefunksjoner, inkludert tekniske anlegg som er nødvendig for virksomhetens drift. Det kan etableres høyspenningsanlegg, nødstrømsanlegg og varmegjenvinningsanlegg innenfor planområdet.

1.3 Området reguleres til følgende formål

Området reguleres til følgende arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder jfr. Plan- og bygningslovens (pbl) §§ 11-8, 12-5 og 12-7:

- a) Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)
 - Industri (1340)
 - Energianlegg (1510)
 - Vannforsyningsanlegg (1541)
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg (2011)
 - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
 - Parkering (2082)
- c) Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)
 - Grønnstruktur (3001)
- d) Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift LNFR (pbl § 12-5 nr. 5)
 - LNFR (5100)
- e) Hensynssoner (pbl. §§12-6 og 11-8)
 - Faresoner (pbl § 11-8 a)
 - o Frisiktsone (1222)
 - o Faresone flom (320)
 - o Faresone høyspenning (370)
 - Sone med angitte særlige hensyn (pbl § 11-8 c)
 - o Bevaring av kulturmiljø (570)
 - o Bevaring av naturmiljø (560)
 - Sone med båndlegging i kraft av annet lovverk (730)

- f) Bestemmelsesområde
 - Rigg- og anleggsområde (91)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Tekniske planer infrastruktur

Før det blir gitt brukstillatelse/ferdigattest skal de tekniske planene for infrastruktur være gjennomført. Kommunen kan vurdere å gi igangsettingstillatelse dersom det foreligger tilfredsstillende garanti for slik gjennomføring.

2.1.2 Overvannshåndtering

Anlegg for overvannshåndtering skal være ferdig opparbeidet innenfor hver tomt før første byggetrinn innenfor tomte igangsettes. Dette for å hindre slamflukt til sårbare resipienter, økt avrenning i anleggsfasen, samt redusere forurensningsfaren.

2.1.3 Deponering av masser

Overskuddsmasser skal deponeres og fortrinnsvis brukes innenfor utbyggingsareal i planområdet. Masser kan kun mellomlagres eller deponeres i felt som er fradelt/utskilt som egen byggetomt, samt innenfor areal avsatt til rigg- og anleggsområde. Masser tillates ikke deponert slik at de kan bidra til negative virkninger for vannmiljø.

2.1.4 Etablering av tilhørende virksomheter

Byggetillatelse for tilhørende service- og støttefunksjoner kan først gis når det er gitt byggetillatelse for etablering av kraftkrevende industri innenfor planområdet.

2.1.5 Parkeringsplasser

SPP1 skal opparbeides før igangsetting av terrengarbeider i Rokkedalen innenfor nordre del av felt B18 tillates.

2.1.6 Miljø

Det skal, som oppfølging av Miljøprogrammets (datert 05.01.2018, Norconsult) kap. 4, utarbeides opplegg for miljørisikovurdering av drift og beredskapsplaner for virksomheten. Disse skal foreligge senest samtidig med brukstillatelse for det enkelte utbyggingsfelt.

2.1.7 Risiko og sårbarhet

Ved søknad om tillatelse til tiltak, utbygging og ved ferdigstillelse skal tiltak identifisert i ROS-analysens kap. 5.2 (14.12.2017, Norconsult), være ivaretatt:

Fare	Sårbarhets- og risikoreducerende tiltak
Brann i datasenter og tilhørende infrastruktur	<p>Fokus på forebyggende brannvern ved drift av datasenteret.</p> <p>Et fremtidig anlegg må etablere et beredskapsplanverk for hendelser med brann i anlegget.</p> <p>Datahallene må prosjekteres med en god kobling mellom driftsmessige løsninger og brannvesenets krav til tilgjengelighet. Det vil si at utformingen av datahallene legger til rette for at de samme løsningene som brukes til daglig drift av anlegget også kan benyttes av brannvesenet ved behov for innsats. I den videre prosjekteringsfasen må lokalt brannvesen involveres i tidlig fase for å være med å få gode og brannsikre løsninger som også gir mulighet for optimal innsats fra brannvesenets side</p>
Akutt forurensning driftsfase	Et fremtidig anlegg må etablere et beredskapsplanverk for hendelser med akutt forurensning.
Akutt forurensning anleggsfasen	Forhold knyttet til fare for akutt forurensning i anleggsfasen må følges videre opp i miljøoppfølgingsprogrammet.
Slokkevann for brannvesenet	<p>Det må legges til rette for tilgjengelig slokkevann for alle fasader langs datahallene gjennom et internt ringledningssystem. Videre må det etableres uttakspunkt for slokkevann i maks. 100 meters avstand fra et hvilket som helst sted langs byggenes fasader.</p> <p>For å sikre stabil vannforsyning, spesielt i forhold til slokkevann, bør det vurderes etablering av høydebasseng i området.</p>
Ustabil grunn	Tiltak identifisert gjennom geoteknisk og geologisk vurdering må hensynstas videre i prosjektet og gjennom prosjekteringsfasen.
Drikkevannskilder	Status til brønnene som er lokalisert tett på planområdet må kartlegges før anleggsstart. Videre må de følges opp og det må tas vannprøver under anleggsfasen for å se om utvikling av området påvirker brønnene. Dersom det viser seg at brønnene blir påvirket og enten kapasitet eller kvalitet blir redusert, skal brønnene erstattes.
Skogbrann	Alt anleggsarbeid øker faren for skogbrann i områder med mye skog. Det er derfor viktig at brannberedskapen sikres i områder hvor det foregår anleggsarbeid.
Anleggstrafikk utbyggingsfase	Følge opp og ha fokus på trafikksikker avvikling av tungtransport i anleggsfasen.

2.1.8 Gang- og sykkeløsning langs Hoppestadveien

Før det gis tillatelse til utbygging ut over 300 000 m² BYA skal det etableres tilfredsstillende gang- og sykkeløsning langs Hoppestadvegen, mellom Petersborg og Venstøpbakken.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Tekniske planer

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge nødvendig dokumentasjon, bl.a. tekniske planer.

2.2.2 Overvannshåndtering

Detaljert overvannshåndteringsplan skal følge byggesøknad for hvert byggetrinn. Flere tomter kan ha felles løsning som oppfyller krav til flomkapasitet. Utbyggingen skal generelt ikke resultere i økt spissavrenning fra området eller mer belastning på dagens flomveier. Det betyr at det i forbindelse med utbyggingen skal anlegges avrenningsdempende tiltak for å oppnå dette.

Det skal tilrettelegges for lokal og åpen fordrøyning. Overvann skal fordrøyres og infiltreres så nær kilden som mulig, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne

utnyttes. Avrenning fra den enkelte tomt skal ikke overstige naturlig avrenning fra feltet før bygging og opparbeiding. Dette skal dokumenteres og vises ved innsending av søknad om tiltak.

Innenfor formål energianlegg skal overvann samles opp og ledes gjennom oljeutskiller før det slippes ut i overvannssystemet.

Mindre nedbør, inntil 20 mm per døgn, skal søkes fanget opp og infiltreres innenfor bebyggelsesområdet. Taknedløp skal føres til terreng og ikke tilknyttes kommunalt drencsystem.

Større mengder nedbør skal forsinkes og fordrøyes, og ekstreme mengder skal ivaretas i sikre flomveier.

2.2.4 Landskapsplan

Sammen med søknad om tillatelse for den enkelte tomt skal det foreligge en landskapsplan. Den skal vise opparbeidelsen av de ubebygde arealene innenfor området.

Landskapsplanen/situasjonsplanen skal fastlegge følgende:

- Bebyggelsens plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet
- Eksisterende og framtidige koter
- Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende med angitt høyde
- Areal for parkering, inkludert plassering og utforming av HC parkering og sykkelparkering (evt. garasjer) og organisering av dette
- Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser samt innbygging/skjerming skal beskrives og vises
- Vinterbruk (snølagring med mer)
- Varelevering
- Transformator kiosker og andre bygg for tekniske anlegg
- Utforming og plassering av belysning og skilt
- Interne veger med snuplass(er), som skal dimensjoneres for kjøretøy iht. Statens vegvesen håndbok N100 (www.vegvesen.no)
- Det skal utarbeides en planteplan som del av landskapsplanen. Eksisterende og ny vegetasjon (valg og plassering skal angis)
- Universell utforming og tilgjengelighet, jfr rundskriv fra MD T5/99B:
 - Materialbruk på gangareal
 - Ledelinjer, stigningsforhold og terrengplanering

2.2.5 Illustrasjoner

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge:

- Snitt/oppriss som viser forhold til terreng
- Snitt/oppriss som viser forhold til eksisterende bebyggelse i planområdet (når det finnes)
- Det skal vises snitt som viser hvordan en 200-årsflom blir ivaretatt ved oppfylling av terreng nær Bjordamsbekken

2.2.6 Støy

I søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at relevante krav i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging tilfredsstilles. Likeledes skal det dokumenteres at krav til innendørs støyforhold i hht. Byggeteknisk forskrift tilfredsstilles.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at valgte byggemetoder ikke overskrider anbefalte grenser for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet i hht. gjeldende versjon av støyretningslinjen.

2.2.7 Omlegging av bekk på kortere strekning

Det skal utarbeides detaljert flomvurdering ved prosjektering av omlegging av strekninger i bekk.

Der utbyggingsfeltet omfatter omlegging av bekk skal omlegging og istandsetting av bekkbunn og kantsoner til bekk beskrives og illustreres.

2.2.8 Grunnforhold

Fundamentering av bygg og dimensjonerende såletrykk skal detaljert vurderes i forbindelse med søknad om tiltak.

2.3 Miljøforhold

2.3.1 Terrengbearbeiding

Terreng kan endres og planeres for det arealet som skal bygges ut.

Det kan etableres voller med beplantning. Voller kan ha en høyde på maks. 5 meter.

Det skal tilstrebes massebalanse innenfor hvert enkelt utbyggingsfelt.

Murer og skjæringer med en stigning på mer enn 1:3 skal sikres forsvarlig.

Ferdig planert terreng i felt B18 skal ligge på minimum høyde lik bekkens flomvannstand pluss en sikkerhetsmargin på 0,5 meter. Minimum terrenghøyde for utvalgte snitt er vist i illustrasjonsplanen datert 14.12.17. Terrenghelning mot Bjordamsbekkens kantsoner kan maksimum være 1:4 der det er løsmasser eller der terreng fylles opp/ændres.

2.3.2 Belysning

Utendørs belysning, inkludert belysning av bygninger, veier og parkeringsplasser mv., må etableres med lyspunkthøyde på maks. 15 meter og skal være avskjermet, så belysningen ikke er til sjenanse for omgivelsene.

Belysningen skal etableres som nedadrettet belysning med maksimal utbredelsesgrad på 45 grader.

Det kan i forbindelse med transformatorstasjoner tillates utendørs belysning med lyspunkthøyde på inntil 20 m til bruk for servicearbeid.

2.3.3 Støv

Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å hindre støvoppvirvling fra anleggsarbeidet, f.eks. miljøvennlig støvbinding, vanning av riveobjekt, vask av biler og utstyr, faste dekker i kjørebane på byggeplassen m.m. Primært skal det benyttes vann for å binde støv.

2.3.4 Grønne flater

Alle grønne flater beplantes med stede egne engarter eller revegeteres naturlig. Ved valg av plantearter skal det legges vekt på å gi gode leveforhold for rødlistede arter i området.

2.3.5 Anleggsfase

I anleggsfase skal det sikres at det ikke tilføres slam/finsedimenter og organisk materiale til hovedvassdraget. Det skal vurderes om det skal anlegges sedimentasjonsdammer ved utløp av tilførselsbekker til Bjordamsbekken, og det skal sikres at grøftvann og drens vann infiltreres i grunnen før det renner ut i Bjordamsbekken.

Ved anleggsgjennomføring skal toppmasser tas av og lagres på forsvarlig sted og gjenbrukes i anleggenes utomhusarealer/grøntanlegg.

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding av anlegget. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

På strekninger der bekken tillates lagt om i tråd med plankartet, skal ny strekning istandsettes med bunnsstrat med tilsvarende dimensjoner som det som fjernes. Det tillates steinsetting av ny bekkkant.

Ved omlegging av bekkestrekning skal det sikres at organisk materiale ikke vaskes ut i vassdraget. Ved omlegging av bekkestrekning skal toppmasser tas av og lagres på egnet sted i god avstand fra vassdraget. Toppmasser skal legges tilbake på sideareal som del av istandsetting av bekkeløp.

Omlegging av bekkestrekning skal fortrinnsvis gjennomføres i vekstsesong.

2.4 Fradeling

Det tillates at området kan deles opp i mindre enkelttomter etter behov.

2.5 Utnyttelse

Det tillates høy utnyttelse på areal som er avsatt til industri. Begrensning for øvre utnyttelse styres av minimumskrav til areal som er nødvendig for overvannshåndtering. Alle utbyggingsområder skal ha:

- Minimum 30 % blågrønne flater (vannspeil, vegetasjon eller permeable flater)
- Minimum 0,15 m³ fordrøyningsvolum per 1,0 m² utbygd BRA

Summen av dette gjør at man både opprettholder krav om blågrønn faktor, samt at det må suppleres med ytterligere tiltak (eks. pukk eller rørmagasiner) for å holde spissavrenningen nede der det er nødvendig.

2.6 Parkering

Det skal innenfor formål industri opparbeides parkeringsplasser for bil og sykkel.

- 1 parkeringsplass for bil pr. 50 m² administrasjon. Det kan maksimum etableres 500 parkeringsplasser innenfor planområdet.
- Det tillates i tillegg etablert parkeringsplasser for leverandørparkering og service lokalisert i tilknytning til datahaller og tekniske anlegg for hver enkelt virksomhet.
- 1 sykkelparkering per 100 m² kontor/administrasjon.

Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

2.7 Atkomst til tomter

Det tillates at det opparbeides atkomst fra ny Skådalsvei SKV3, samt SKV2 og SKV4, der det er nødvendig for tilgang til tomter.

Det tillates ikke etablert atkomst fra fv. 44 Valebøveien utenom for regulerte veier.

2.8 Samfunnsikkerhet og beredskap

Normalt kan det benyttes 400 kPa i dimensjonerende såletrykk for komprimert sprengsteinsfylling over berg, men dette skal vurderes detaljert for hver del av tomte i forbindelse med hver søknad om tiltak. Ved store forskjeller i tykkelser av sprengsteinfyllinger må setningsreducerende tiltak vurderes.

2.9 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.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Generelt for alle felt med formål industri B11-B18

- a) Innenfor formålet kan det tillates etablert bygninger for kraftkrevende industri, primært datasenter. I tillegg tillates det etablering av tilhørende service- og støttefunksjoner innenfor formålet.
- b) Det kan etableres interne veier for området drift og interne kommunikasjon innenfor formålet. Interne veier skal anlegges med tette flater med fall mot avløp for avrenning til overvannssystem.
- c) Det kan anlegges parkeringsanlegg for virksomhetene innenfor formålet. Parkeringsarealer skal etableres med tette flater med fall mot avløp for avrenning til overvannssystem.
- d) Det skal etableres anlegg for overvannshåndtering innenfor formålet, i henhold til prinsipper for overvannshåndteringsplanen.
- e) Området tillates avsperrert for allmenn ferdsel av sikkerhetshensyn. Det kan settes opp sikkerhetsgjerde med inntil 4 meters høyde mot datasenter innenfor formålet.
- f) Bebyggelsen vil bli synlig fra omgivelsene. For å dempe uttrykket industriområdet har skal alle ytre fasader fremstå som en helhet med hensyn til utforming, materialvalg, farger mv. Reflekterende materialer tillates ikke på vegg- og takfasadene, bortsett fra dersom det er nødvendig for solfangere eller solcellepanel på takfasaden.

3.1.2 Industri B11-B15 og B18

- a) Det kan etableres nødvendig vannforsyning (for eksempel høydebasseng) innenfor formålet.
- b) Bygninger kan etableres med inntil 40 meters høyde over nytt gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg tillates takoppstikk med inntil 5 meters høyde.
- c) Før det gis tillatelse for tiltak over eller inntil Bjordamsbekken skal det gjøres vurderinger med hensyn til fare for endringer i strømningsforhold og oppstuvning. Nødvendige vassdragskryssinger må dimensjoneres tilstrekkelig, slik at de ikke gir økt flomfare.

3.1.3 Industri B16 og B17

- a) Bygninger kan etableres med inntil 12 meters høyde over nytt gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg tillates takoppstikk med inntil 4 meters høyde.

3.1.4 Energianlegg BE1 og BE2

- a) Innenfor formålet kan det etableres transformatorstasjon for energi forsyning til industriområdet.
- b) Innenfor feltet kan det også etableres bygg og anlegg som er nødvendige for etablering og drift av energianlegget.
- c) Det kan etableres kjørevei for drift og vedlikehold av transformatorstasjon innenfor formålet.
- d) Nødvendige terrengjusteringer for energianlegget foretas primært innenfor inngjerdet stasjonsområde.
- e) Det tillates at anlegget bygges med høyder inntil 20 meter over nytt gjennomsnittlig planert terreng.

f) Området tillates avsperrert for allmenn ferdsel av sikkerhetshensyn. Det kan settes opp sikkerhetsgjerde på inntil 4 meters høyde innenfor formålet.

3.1.5 Teknisk infrastruktur – vannforsyningsanlegg BVF 1 og BVF2

a) Innenfor formålet tillates etablert høydebasseng for forsyning av hele eller deler av planområdet.

b) Høydebassenget skal etableres som nedgravd/innebygd vanntank, med volum opp til 200 m³. Bygget tillates med en høyde på inntil 4 meter og fotavtrykk på maks 100 m².

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

3.2.1 Generelt

Samferdselsanleggene skal opparbeides med utforming og bredder som vist på plankartet. Ved opparbeidelse av samferdselsanleggene kan det foretas justering av grensene mellom de ulike samferdselsformålene.

Planlagte skjæringer og fyllinger for veganlegget er vist med tynn strek på plankartet. Disse er tegnet inn for å gi et bedre bilde av terrenngrepet og er kun retningsgivende.

Alle offentlige veganlegg for kjørende og gående skal ha tilfredsstillende belysning i henhold til vegnormalene.

Skådalsveien skal opprettholdes som kjøreveg også gjennom hele anleggsperioden.

Veg og sidearealer til vei skal opparbeides til og med atkomst til egen tomt.

Innenfor arealet tillates det framføring av energikabel og annen teknisk infrastruktur.

3.2.2 Kjøreveg SKV1

Formålet omfatter fv. 44 Valebøveien. Veggen er offentlig.

3.2.3 Kjøreveg SKV2

Formålet omfatter ny kjørevei til Rokkedalen. Veggen er felles (privat), og kan bygges ut ved behov for tosidig atkomst til området eller egen atkomst til en tomt i denne delen av planområdet.

3.2.4 Kjøreveg SKV3-SKV4

Kjøreveg skal være offentlig. Kjørevei kan bygges ut etappevis.

3.2.4 Kjøreveg SKV5-SKV6

Kjøreveger omfatter atkomst til eventuelle høydebasseng. Vegene er felles (private).

3.2.5 Annen veggrunn grøntareal SVG

Det bør tilrettelegges for artsrike vegkanter og en skjøtsel som ivaretar biologisk mangfold.

3.2.6 Parkering SPP1 og SPP2

Innenfor formålet tillates opparbeidet parkeringsplass. Parkeringsplassene skal benyttes for tilgang til rekreasjons- og friluftsområder vest for planområdet. Parkeringsplassene skal ikke benyttes for besøkende til virksomheter innenfor planområdet.

3.3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Grønnstruktur G

Områdene skal benyttes til buffersone og skal ikke bebygges.

Hensikten med buffersonen er å dempe virkningen av industrianlegget for brukere av Skådalsveien.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Arealet skal beplantes dersom vegetasjon fjernes i forbindelse med opparbeiding. Det skal benyttes stedlige toppmasser hvis det må tilføres substrat.

Områdene kan skjøttes og suppleres med ny vegetasjon slik at innsyn til byggeområdene skjermes og anleggenes eksponering dempes. Det skal benyttes stedegen og variert vegetasjon ved ny beplantning.

Det tillates etablert atkomst til industriområdene over formålet.

Innenfor arealet tillates det framføring av energikabel og annen teknisk infrastruktur.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR) (pbl § 12-5 nr. 5)

3.4.1 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift L

Arealet skal primært benyttes til skogbruk og friluftsliv.

Innenfor formålet er det flere etterreformatoriske kulturminner knyttet til gruvedrift fra 1540 til 1800-tallet. Kulturminnene skal så langt som mulig tas hensyn til.

Innenfor arealet tillates det framføring av energikabel og annen teknisk infrastruktur.

§ 4 Hensynssoner (pbl § 12-6)

4.1 Sikringssoner (pbl §§ 12.6 og 11-8 a1)

Frisiktzone H140

Innenfor frisiktsoner tillates ikke parkering eller beplantning over 0,5 m over tilliggende veiens planum.

4.2 Faresoner (pbl §§ 12-6 og 11-8 a3)

a) Faresoner høyspenning

Høyspentlinje avmerket H370_1 og H370_2

Innenfor sonen kan det etableres ny høyspenttrase. Det kan ikke settes opp bebyggelse innenfor sonen. Etablering av parkeringsplasser er tillatt innenfor sonen. Tiltak som medfører terrenginngrep eller annen anleggsvirksomhet er ikke tillatt uten godkjenning fra linjeeier.

Høyspenningsanlegg avmerket H370_3 og H370_4

Området kan benyttes til transformatorstasjon for energiforsyning. Installasjoner skal plasseres slik at adgang og inngrep fra uvedkommende unngås. Området kan inngjerdes.

b) Faresone flom H320

Hensynssonen omfatter område som er utsatt for flom etter at bekk er lagt om på to strekninger og terrenget er opparbeidet til nivå som ligger høyere enn maks flomnivå pluss en sikkerhetsmargin på 0,5 m. Ny terrengkoter for utvalgte snitt vises i illustrasjonsplan datert 14.12.17.

Innenfor hensynssonen kan det ikke etableres bebyggelse. Ved byggesøknad for tiltak som grenser til hensynssonen stilles det krav til detaljerte flomberegninger.

Ved behov for etablering av konstruksjon eller lignende over/under bekken skal det dokumenteres at fundamenteringen er gjort på en tilfredsstillende måte som ivaretar konstruksjonens krav til sikkerhet og som ikke hindrer de maksimale flomnivåer som er beregnet.

Det skal utarbeides detaljert flomvurdering ved prosjektering av omlegging av strekninger i bekk.

4.3 Sone med angitte særlige hensyn (pbl §§ 12-6 og 11-8 c)

a) Hensynssone bevaring kulturmiljø H570_1-H570_3

I hensynssonen ligger et/flere automatisk fredet kulturminne: Fangstanlegg (ID 231520) i Rokkedalen, steinalderboplass (ID 230650) og gravrøys (Id 10283) og holveg (ID 231534).

I hensynssonen skal det ikke foretas terrenginngrep eller annen aktivitet som kan skade eller skjemme kulturminnet, eller dets omgivelser innenfor angitt sone.

b) Hensynssone bevaring av naturmiljø H560_1

Hensynssonen omfatter kantsone til Bjordamsbekken. Hensynssonens utstrekning er ca. 20 meter fra ytterkant bekk. Innenfor hensynssonen skal vegetasjonen bevares og nødvendige inngrep skal begrenses.

På strekninger der bekken tillates lagt om i tråd med plankartet, skal ny strekning istandsettes slik plan for dette viser (jf. bestemmelse 2.2.4). Kantsone kan her beplantes eller revegeteres naturlig.

Ved behov for etablering av konstruksjon eller lignende over/under bekken skal det utvises hensyn i tråd med bestemmelsene i punkt 2.1.6 og 2.3.5 her.

4.4 Sone for båndlegging etter annet lovverk

a) Båndlegging etter kulturminneloven H7301_1-H730_5

I hensynssonen ligger et/flere automatisk fredet kulturminne: Fangstanlegg (ID 231520) i Rokkedalen, steinalderboplass (ID 230650) og gravrøys (Id 10283) og holveg (ID 231534).

I hensynssonen skal det ikke foretas terrenginngrep eller annen aktivitet som kan skade, tildekke eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet, eller fremkalle fare for at dette kan skje.

§5 Bestemmelsesområder

Anlegg- og riggområde

Arealet tillates benyttet til midlertidig anlegg- og riggområde for etablering av transformatorstasjon. Innenfor anleggs- og riggområdet kan det oppføres brakkerigger, verksteds- og lagerbygninger, kjøre og parkeringsarealer, tekniske anlegg mm. Anlegg- og riggområdene skal sikres med inngjerding og skal fremstå som ryddige og være til minst mulig sjenanse for omgivelsene.

Dersom området ikke bebygges i første byggetrinn skal det istandsettes senest et år etter at anlegget er tatt i bruk.

§ 6 Forholdet mellom reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal utfylle reguleringsplanens bestemmelser for de arealer som i reguleringsplanen er avsatt til LNFR. For øvrig innenfor planområdet skal

reguleringsplanens bestemmelser gjelde foran arealdelens bestemmelser inntil arealdel som blir vedtatt etter denne reguleringsplanen eventuelt fastsetter noe annet.