



Grenland Næringsforening
Postboks 299
3701 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.
23/05890-2

Dato
31.03.2023

Endring av detaljregulering for gbnr. 1/11 - datasenter på Gromstul - høring

Bakgrunn

Asplan Viak as har på vegne av forslagsstiller WS Computing as søkt om endringer av reguleringsplan for gbnr 11/1, datasenter Gromstul (PlanID 3807 2017004), vedtatt 31.05.2018.

Endringen gjelder

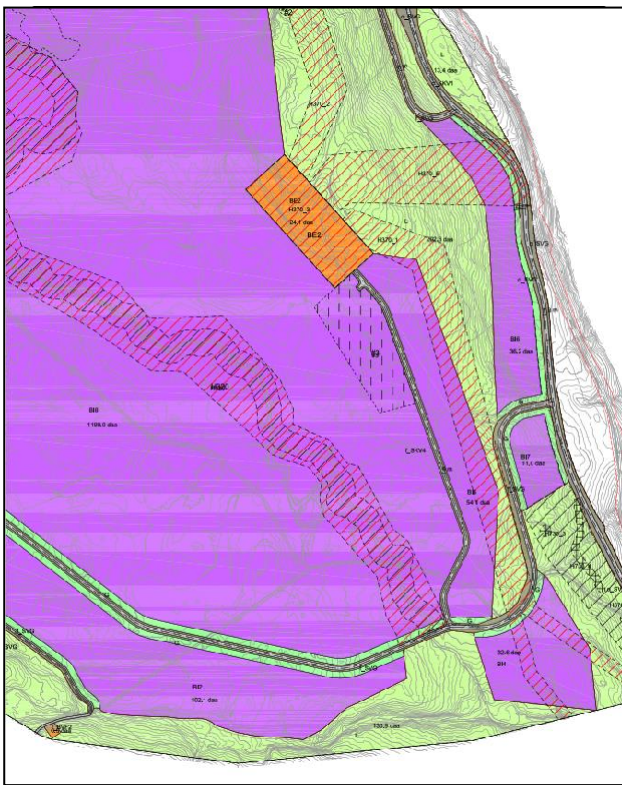
- 1) Fjerning/endring av regulert skogsbilveg, f_SKV3
- 2) Justering av adkomstveg (f_SKV4) til Gromstul koblingsstasjon og høydebasseng
- 3) Flytting av areal for høydebasseng
- 4) Justering av kryss med Valebøvegen

Kartene under viser gjeldende plan og forslag til endring.

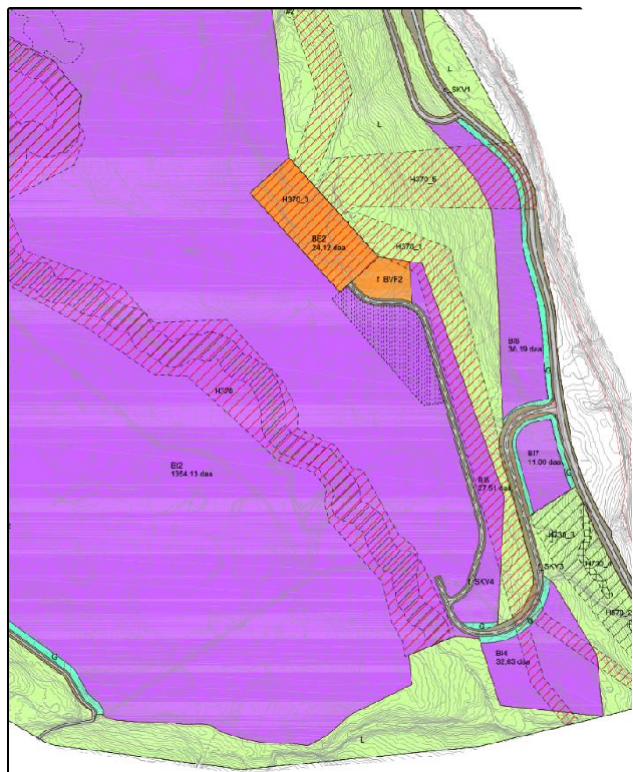
Planenheten

Tlf: +47 35 58 10 00
postmottak@skien.kommune.no
Post:Pb.158,3701Skien
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839





Utsnitt av gjeldende plan søndre del



Forslag til planendringer søndre del

Forslagsstillers beskrivelse av / begrunnelse for planendringene

Grunnlag for endringene

I forbindelse med videre arbeider med utvikling av datasenteret har en funnet behov for noen endringer i den gjeldende planen.

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt før én aktør kjøpte hele området. En hadde i planen tatt høyde for at flere aktører kunne etablere seg i området, bl.a. i forhold til hvordan trase for f_SKV3 ble lagt.

Med planlagt utbyggingsløsning er det behov for å gjøre enkelte justeringer for å etablere disse løsningene, i tråd med plan.

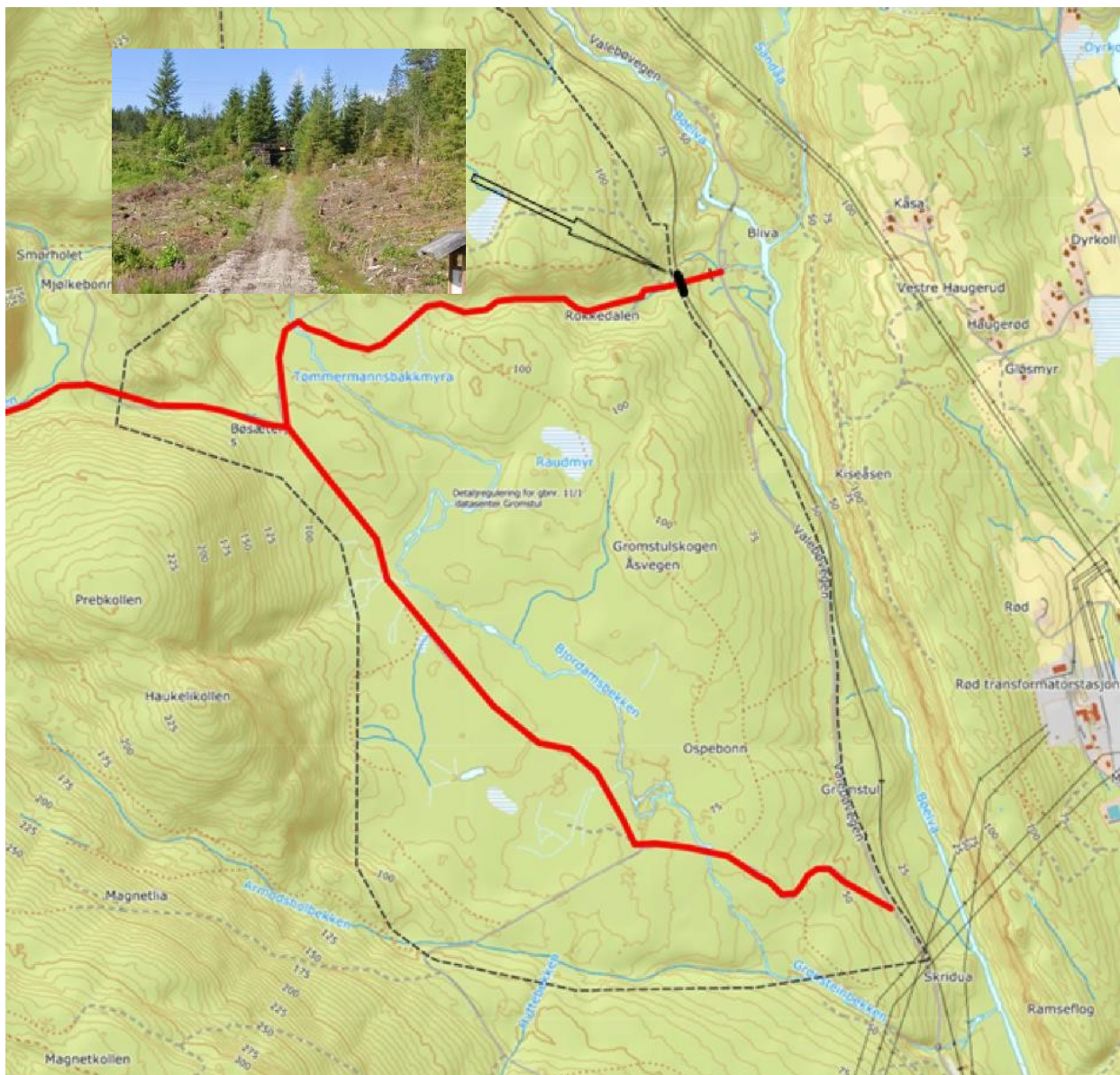
I tillegg knytter endringene seg til infrastrukturtiltak.

Endringene er beskrevet i det følgende:

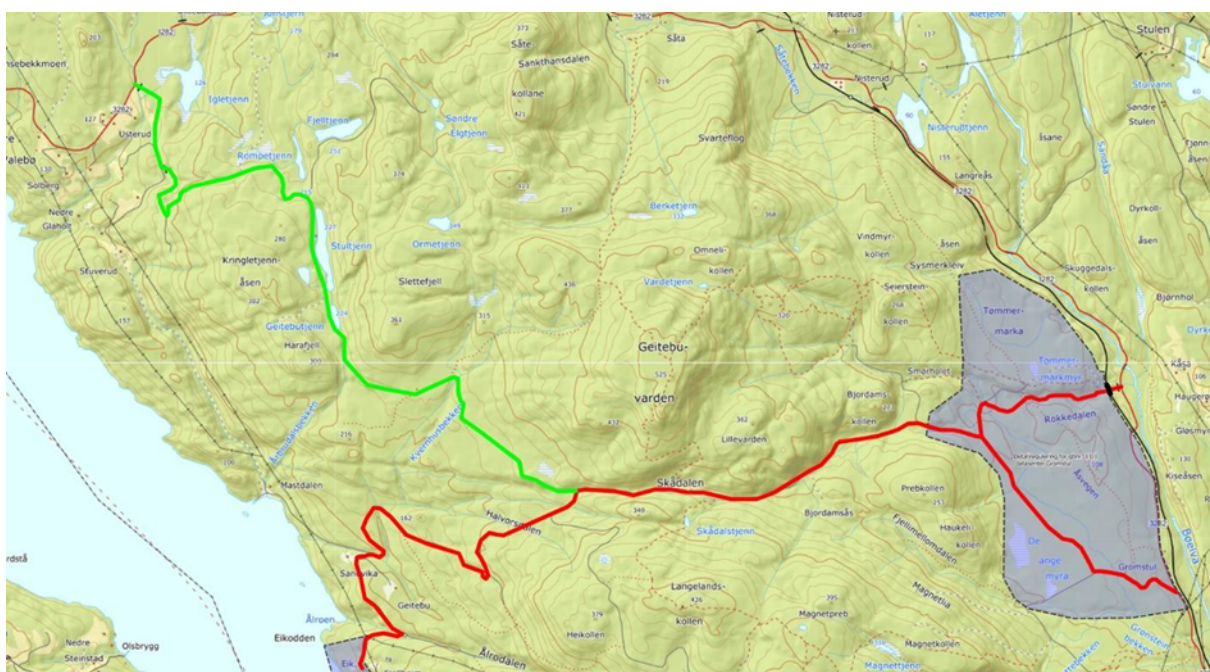
1) Fjerning/ending av regulert skogsbilveg, f_SKV3

I dagens situasjon går det to grusveger fra Valebøvegen gjennom det aktuelle planområdet som møtes i Skådalen. Gjennom Skådalen går vegen over åsen til Norsjø. Den søndre grusvegen er stengt med bom ved Valebøvegen. Den nordre grusvegen går under jernbanelinjen og opp gjennom Rokkedalen, og er i praksis kun en grusveg for gående og syklende. Grusvegen gjennom Rokkedalen er i dag kun tilgjengelig med kjøretøy fra vest og er ikke tilgjengelig med bil de siste 100-200 meterne før Bliva / Valebøvegen. Figur 1-2 viser de 2 trasèene.

I tillegg går det en skogsbilveg fra Valebøvegen ved Ytre Valebø sydover som kobler seg på vegen som kommer fra Gromstul i et punkt i Skådalen. Dette er vist i figur 1-3.



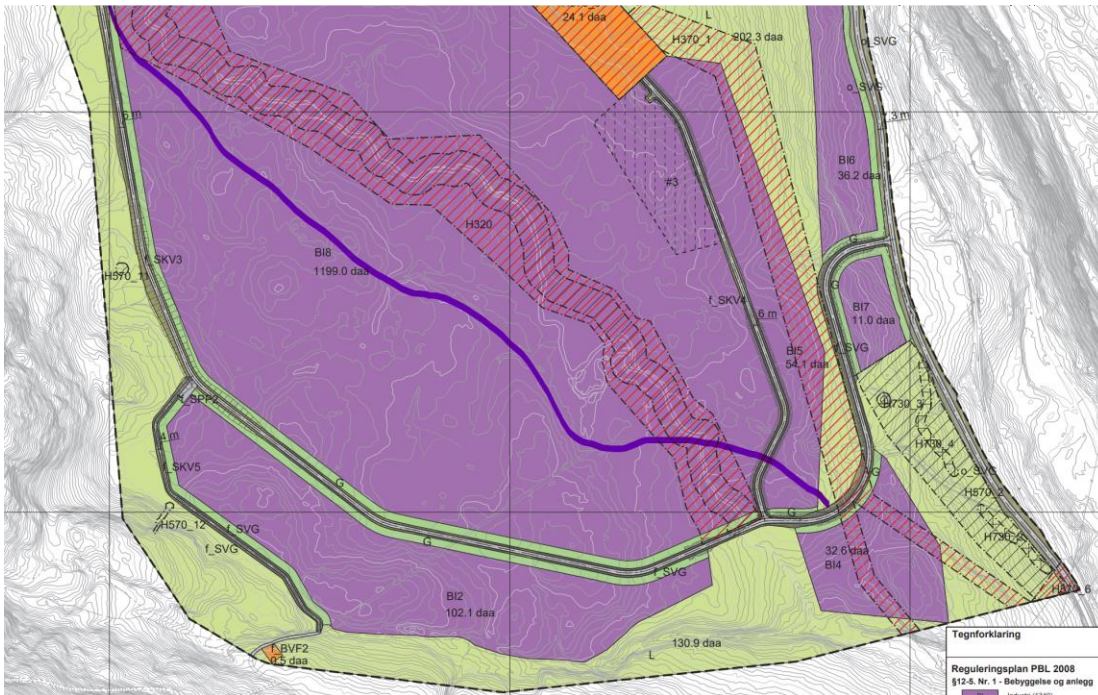
Figur 1-2. Traseer for skogsbilveger gjennom planområdet vist med rødt. Innfelt bilde viser jernbanebru over grusveg.



Figur 1-3. Skogsbilveger fra Valebøvegen til Norsjø, veg fra Ytre Valebø vist med grønn strek. Veg fra Bliva har

For å ivareta behovet for disse skogsbilvegene er det i gjeldende reguleringsplan regulert en omlagt trase for den søndre vegen (f_SKV3) og en trase som kobler seg til den nordre mot grensen av industriarealet (f_SKV2).

Kart i figur 1-4 nedenfor viser den vedtatte reguleringsplanen med ny trase for den søndre benevnt f_SKV3. Eksisterende trase for skogsbilvegen er vist med lilla strek.



Figur 1-4. Gjeldende plan der eksisterende skogsbilveg er vist med lilla strek.

I bestemmelsene til den gjeldende reguleringsplanen er det gitt følgende rekkefølgekrav knyttet til skogsbilvegsystemet:

2.1.5 Offentlig veg og parkeringsplasser

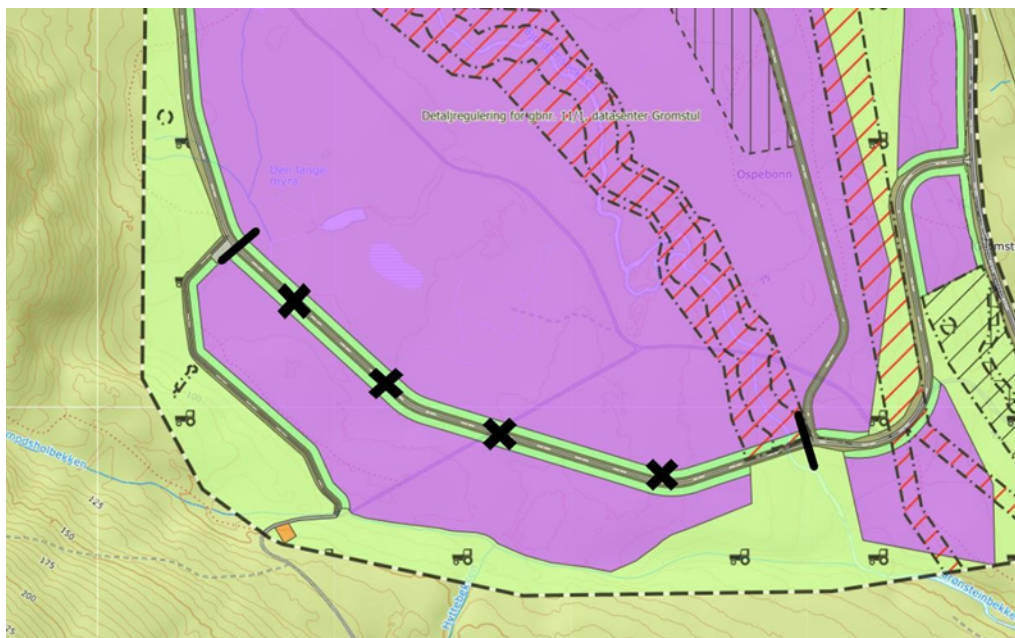
Før det tillates igangsetting av terrengarbeider innenfor nordre del av felt BI8 som stenger for turmulighetene gjennom Rokkedalen, skal følgende være gjennomført:

- SPP1 omregulert til offentlig parkeringsplass og opparbeidet og
- alt. 1: SKV3 fram til denne parkeringsplassen være omregulert til offentlig veg og opparbeidet
- alt. 2: SKV2 omregulert til offentlig veg, forlenget fram til SPP1 med tilhørende grøntstruktur mellom veg og industriformål og opparbeidet.

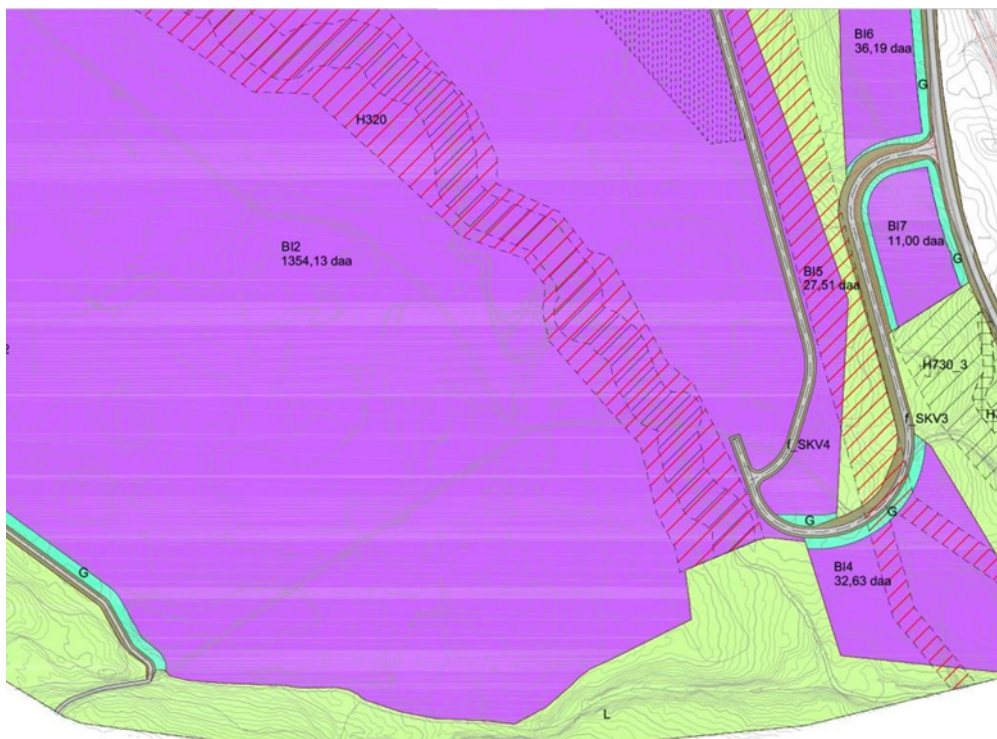
En kan ikke utover dette se at det er krav til opparbeidelse av SKV2 eller SKV3. For å sikre adkomst for skogsdrift, adkomst til hytter og tilgang til friluftsområdene vurderes det at planen åpner for at en kan velge mellom 2 alternativer. En kan gjennomføre alt. 2 og la være å opparbeide SKV3.

I forbindelse med vurderinger av utnyttelse av areal for datasenter ser en at trase for f_SKV3 mellom BI2 og BI8 ikke er mulig å realisere med det designet for datasenter som skal legges til grunn for 1. byggetrinn.

En ønsker en endring av reguleringsplanen, der deler av SKV3 fjernes. Strekning som en ønsker å fjerne er skissert i figur 1-5.



Figur 1-5. Skisse som viser strekning som en tenker tatt ut av plan



Figur 1-6. Forslag til justert plan

En sitter da igjen med ett alternativ for skogsbilveg gjennom området, dvs en forlengelse av SKV2 gjennom Rokkedalen.

Før alternativet gjennom Rokkedalen blir realisert vil en kunne opprettholde skogdrift, adkomst til hytter og adkomst til friluftsområdene på følgende måte:

Skogsdrift

Løvenskiold har skogsarealer vest for Gromstul. Deler av disse kan nås via skogsbilveger fra Ytre Valebø. Andre deler må nås via skogsbilveger som etableres for de enkelte hogstene. Etablering av skogsbilveger håndteres etter eget lovverk. Etablering av SKV2 kan være viktig for å sikre tilgang til enkelte skogsarealer, men er ikke tidsbestemt.

Hytter

Hytter som ligger vest for Gromstul ned mot Norsjø kan nåes via skogsbilveger fra Ytre Valebø. Trase fra Ytre Valebø vil være en løsning for hyttene, til løsning gjennom Rokkedalen er etablert. Traseen er vist i figur 1-3 med grønn farge.

Friluftsinnteresser

I dagens situasjon benyttes parkeringsplass ved Bliva av turgåere som bruker eksisterende grusveg fra Valebøvegen opp gjennom Rokkedalen til bl.a. Geitebuvarden.

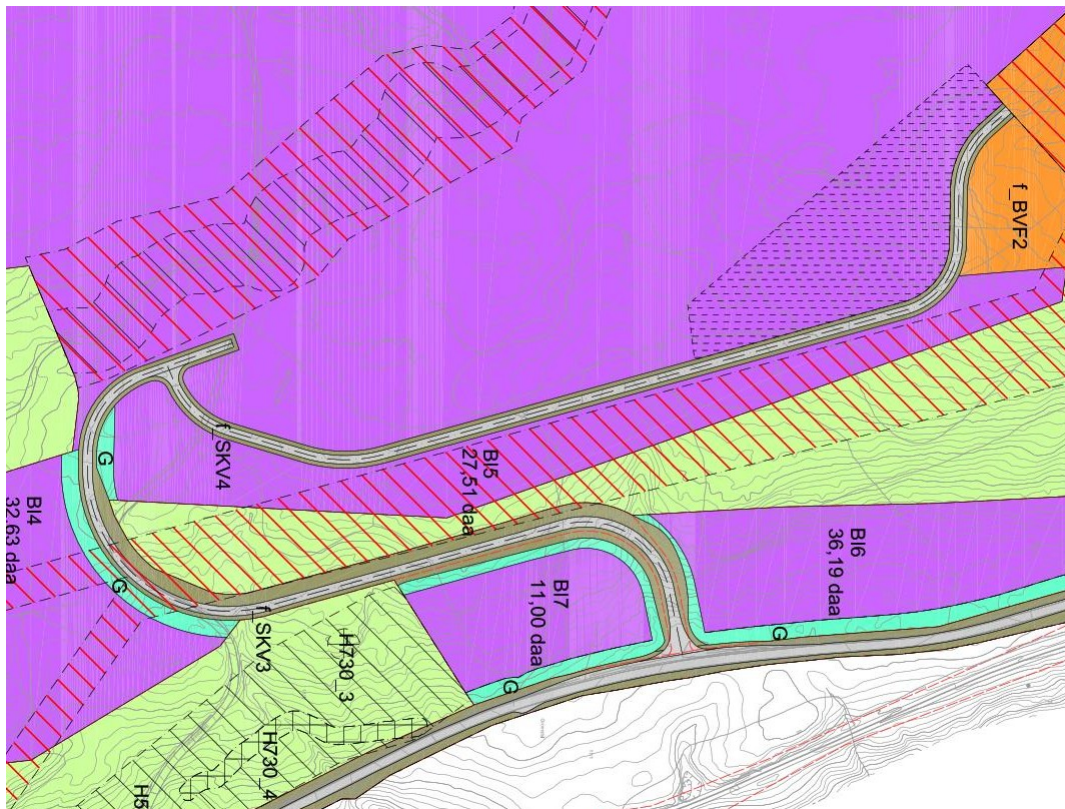
2) Justering av adkomstveg (f_SKV4) til Gromstul koblingsstasjon og høydebasseng

I den gjeldende reguleringsplanen er adkomstveg (f_SKV4) til koblingsstasjon regulert i en trase mellom BI5 og BI8.

Det er vurdert at en justert trase for vegen er hensiktsmessig, slik at den ligger nærmere høyspenttrase. Dette gir en bedre utnyttelse av arealer mellom adkomstvegen og bekken. Ny trase vil ligge innenfor regulert industriareal. Ny trase er vist i figur 1-8 på gjeldende regulering. Forslag til nytt plankart er vist i figur 1-9.



Figur 1-8. Ny trase for adkomstveg til koblingsstasjon.



Figur 1-9. Forslag til nytt plankart med justert trase for f_SKV4.

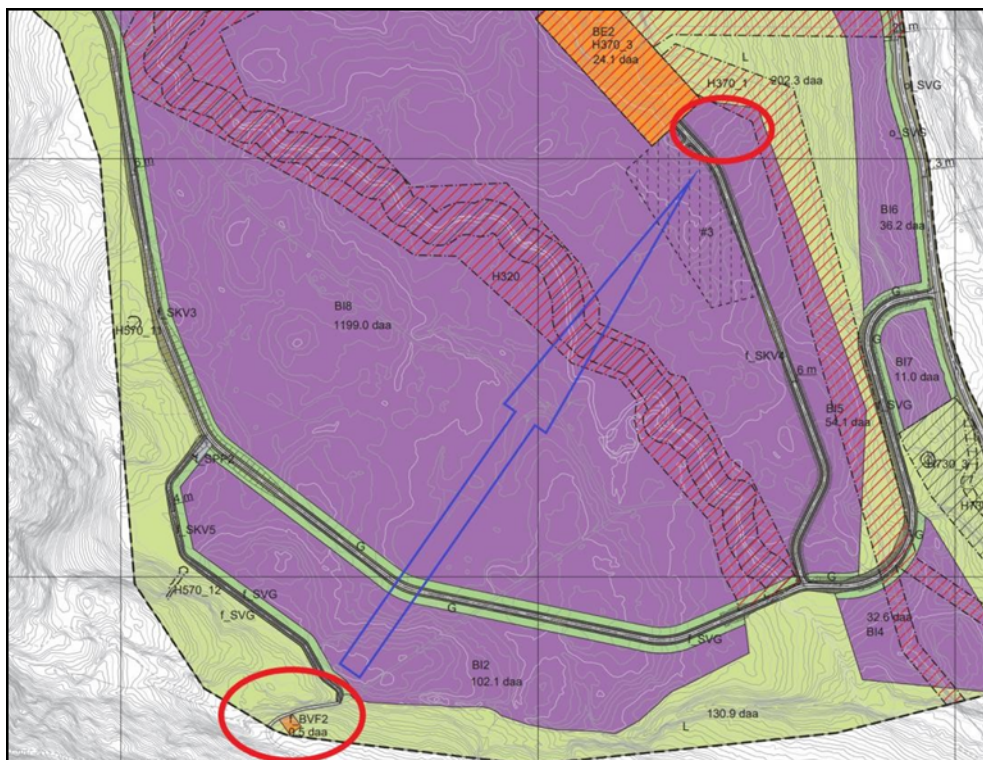
3) Flytting av areal for høydebasseng

I gjeldende reguleringsplan er det gitt 2 arealer for høydebasseng f_BVF1 og f_BVF2. Ved prosjektering av høydebasseng har en ut fra en del kriterier funnet en ny og bedre egnet plassering for høydebasseng innenfor planområdet.

Det foreslås å flytte felt f_BVF2 som angitt i figur 1-10 under. Plassering av høydebassenget er konkret vist i figur 1-11. Det er i tillegg regulert et areal til for høydebasseng lengre nord i planområdet benevnt f_BVF1. Dette arealet blir ikke endret.

I gjeldende regulering er arealet som endres til nytt areal for høydebasseng, regulert til industri slik at det allerede i dag er regulert som utbyggingsareal.

Areal f_BVF2 i gjeldende plan endres til LNF-formål.



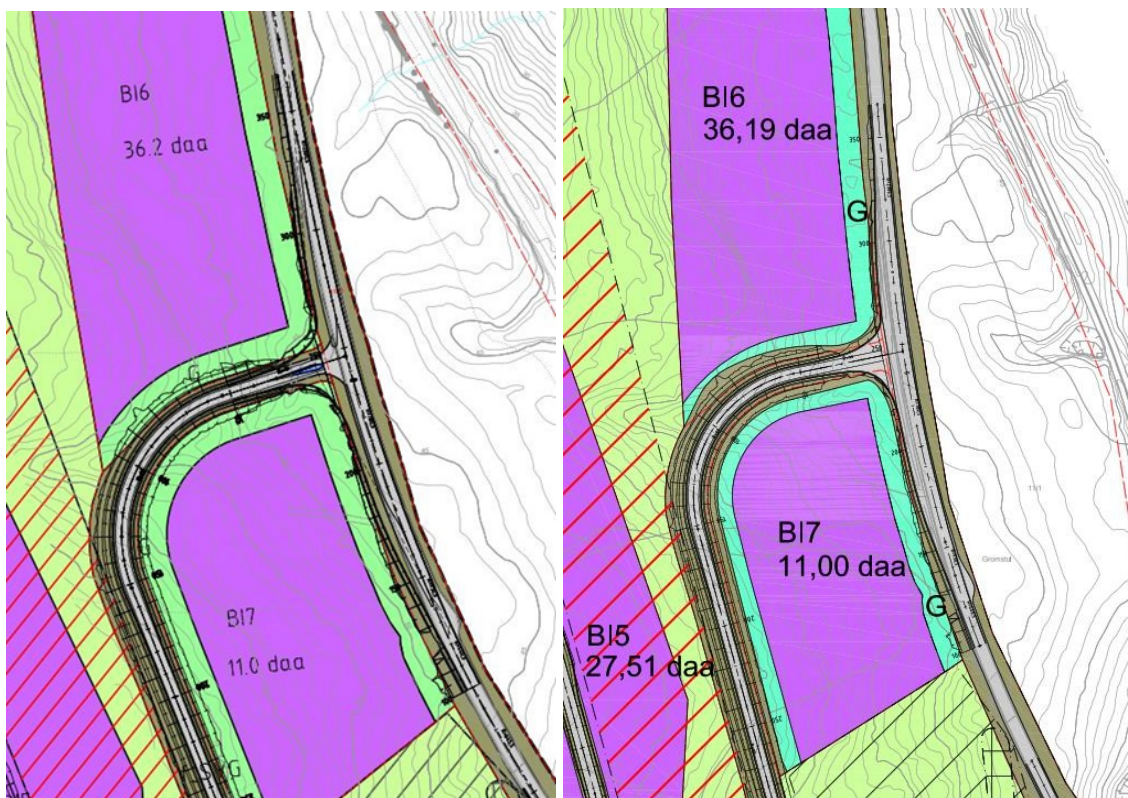
Figur 1-10. Flytting av areal for høydebasseng.



Figur 1-11. Skissert plassering av høydebasseng. Ny plan til høyre.

4) Justering av kryss med Valebøvegen

I gjeldende reguleringsplan er det lagt til grunn en kryssløsning uten kanalisering. En har gjennom forprosjekt for infrastruktur funnet at krysset med Valebøvegen og hovedadkomst til datasenteret bør være kanalisert for å håndtere trafikken på en god måte. Utvidelse av vegarealer skjer i all hovedsak innenfor areal regulert til veggrunn, kun et begrenset areal av utvidet veg vil gå inn på arealet regulert til grøntstruktur. Dette er grøntstruktur langs veg. I gjeldende regulering er det også vist at skjæringer går inn i grøntarealet.



Figur 1-12. Endring av kryssløsning. Gjeldende plan til venstre og forslag til endret plan til høyre.

Kommunedirektørens vurdering

Planens innhold

Endring nummer 2 og 4 gjelder små justeringer av veganlegg, og vi kan ikke se at dette har konsekvenser for andre samfunnsinteresser. Endring 3 gjelder flytting av høydebasseng, noe som potensielt kunne tenkes å ha landskapsmessige konsekvenser. Men ny beliggenhet blir tett inntil områder som allerede er regulert til mye infrastruktur; trafo og EL-anlegg, og kommunedirektørens vurdering er derfor at endringen ikke vil ha negative visuelle konsekvenser.

Slik vi ser det er det kun endring nummer 1 som har konsekvenser av noen betydning, og da med tanke på friluftsinnteresser. Kartet under viser temakart «sykkelruter i Grenland», med rundløype Gulset – Norsjø – Skådalen - Valebøvegen.



Kart som viser sykkelrute gjennom Skådalen

Som en konsekvens av reguleringsendringen vil vist sykkeltrasé på kartet, mellom Skådalen og Valebøvegen, ikke bli videreført. Dermed er det forbindelsen fra badeplassen ved Bliva, under jernbaneundergangen og videre inn Rokkedalen, som må ivareta både syklende samt framkommeligheten inn i marka for øvrig. Starten på denne turvegen er vist på bildet i figur 2. Etter ca. et par hundre meter går turvegen over til skogsbilveg-standard.

Slik kommunedirektøren vurderer det, har denne forbindelsen gjennom Rokkedalen tilfredsstillende standard både mht. stigning og underlag, til å kunne fungere som sykkel-forbindelse mellom Valebøvegen og Skådalen. Når nordlige del av utbyggingsområde, som innbefatter Rokkedalen, blir aktuelt for realisering, vil nevnte forbindelse bli ivaretatt gjennom kravene som allerede er satt i gjeldende reguleringsplan. Som forslagsstiller påpeker, så er det allerede i gjeldende reguleringsplan gitt en åpning for at vegen f_SKV3 ikke blir realisert.

Videre prosess

Kommunedirektøren mener søknaden er å betrakte som en mindre endring av plan, som kan behandles etter en forenklet prosess (jf. plan- og bygningsloven § 12-14). Basert på utfallet av høringen vil vi vurdere om kan gjøre et administrativt vedtak, eller om vi må løfte saken til politisk behandling i utvalg for klima, miljø og byutvikling (UKMB).

Vi ber om eventuelle merknader til planendringen innen 02.05.23.

Med hilsen

Sigbjørn Hjelset
Saksbehandler
+4790045225

Brevet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

- 1) Beskrivelse av endring

2) Endringer på plankart

Mottakere: Mathias Løvenskiold
Norges Handikapforbund, Oslofjord vest v/ Inger Kvennodd
Norges Jeger- og Fiskerforbund avd. Telemark
Syklistenes landsforening v/Leif R. Sigvaldsen
Eldrerådet
Gjerpen lokalutvalg
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne
Valebø lokalutvalg
Telemark turistforening
Elrerådet
Landbruk og geodata
Skagerak Energi AS
Statens vegvesen region sør
Skien Historielag
Grenland Næringsforening
Grenland Friluftsråd v/Bjørnar Løkstad
Vekst i Grenland IKS
Lede AS
Grenland Sykleklubb
Forum for natur og friluftsliv Telemark
Asplan Viak AS v/ Lars Krugerud
Skien Turlag
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
Vestfold og Telemark fylkeskommune
Grenland Brann og Redning IKS