

Oppdragsgiver: WS Computing AS
Oppdragsnavn: Endringer i plan for Gromstul
Oppdragsnummer: 638490-02
Utarbeidet av: Lars Krugerud
Oppdragsleder: Kristine Mauland
Dato: 21.03.2023
Tilgjengelighet: Åpent

Notat Grunnlagsdokument for endringer i plan for Gromstul

1. Forslag til endringer av gjeldende reguleringsplan

1.1. Gjeldende plan

1.2. Bakgrunn for endringer

1.3. Fjerning/ending av regulert skogsbilveg, f_SKV3

1.4. Justering av adkomstveg (f_SKV4) til Gromstul koblingsstasjon og høydebasseng

1.5. Flytting av areal for høydebasseng

1.6. Justering av kryss med Valebøvegen

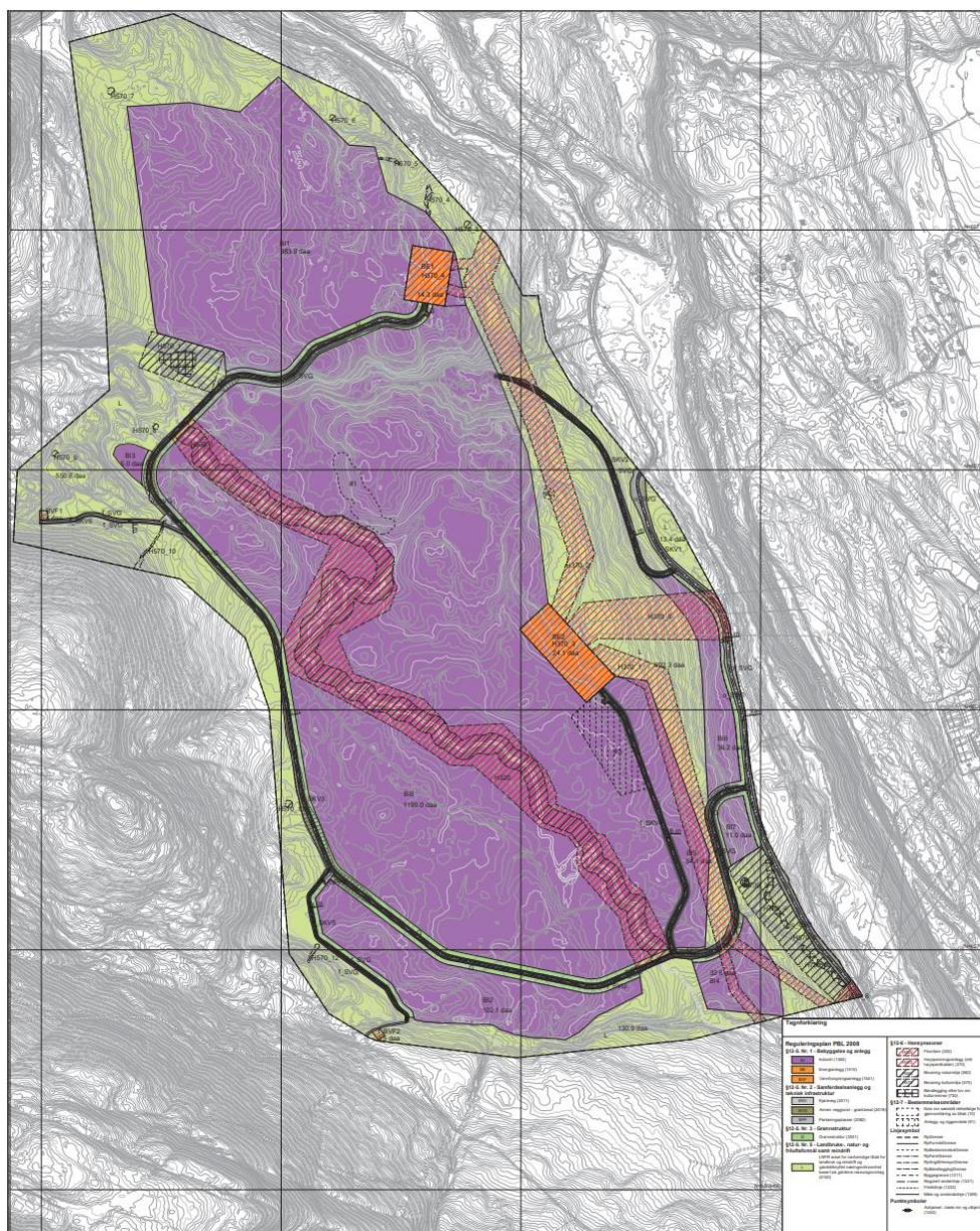
Versjonslogg:

02	21.03.23	Revidert etter gjennomgang med oppdragsgiver	LK	KM
01	17.02.23	Nytt dokument	LK	EE
VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS

1. Forslag til endringer av gjeldende reguleringsplan

1.1. Gjeldende plan

Reguleringsplan for gbnr 11/1, datasenter Gromstul (PlanID 3807 2017004) ble vedtatt 31.05.2018.



Figur 1-1. Gjeldende reguleringsplan

1.2. Bakgrunn for endringer

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.

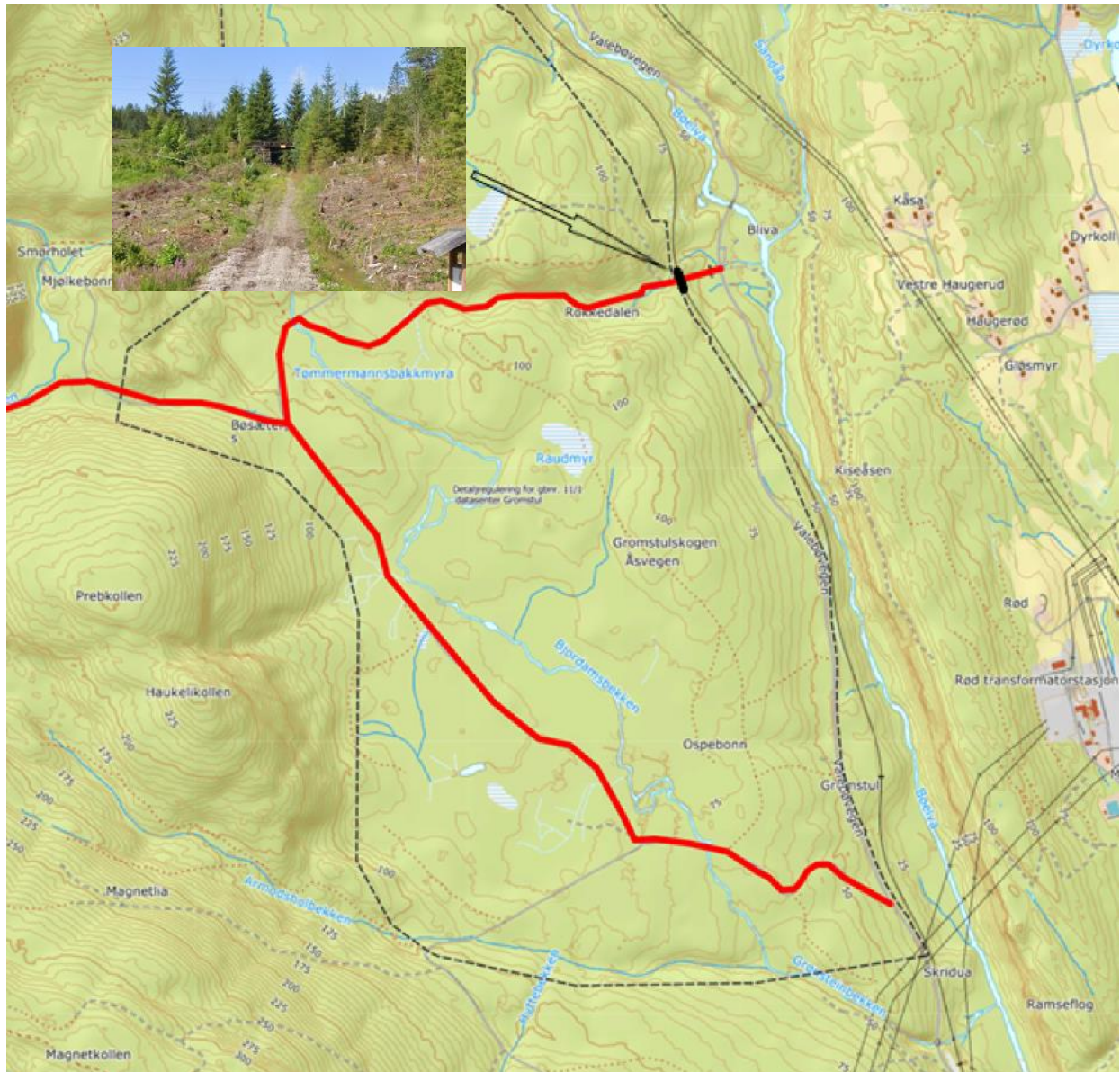
Endringene er beskrevet i påfølgende kapitler og omfatter følgende:

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

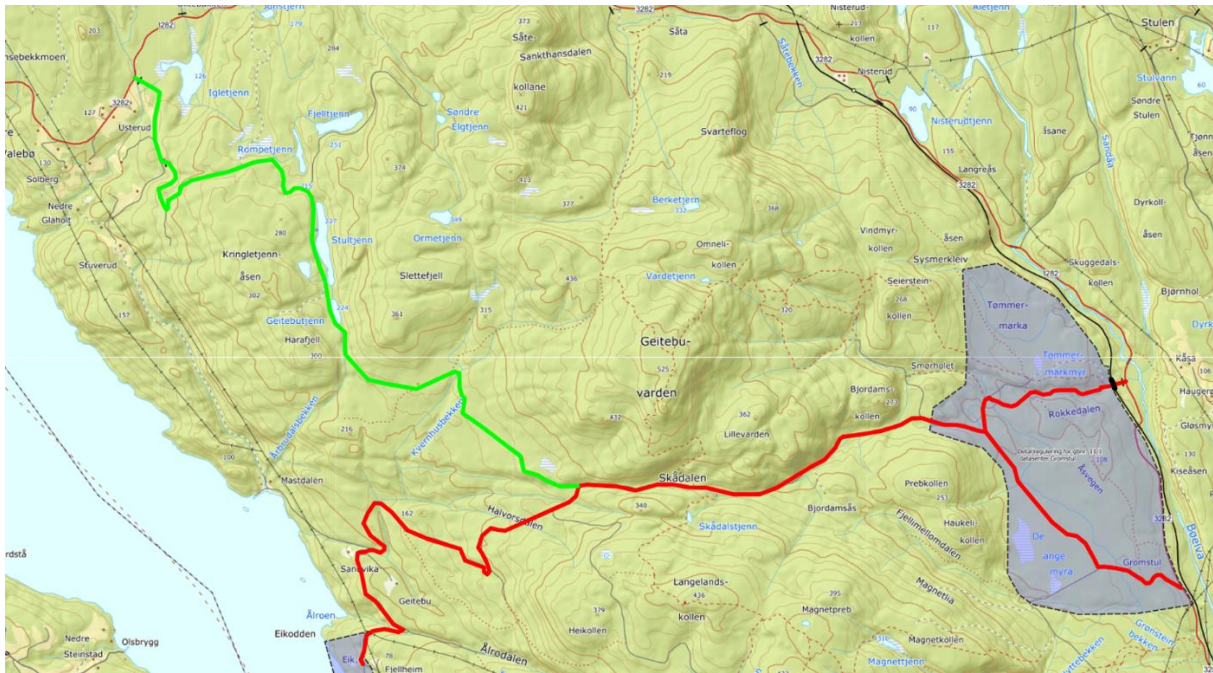
1.3. Fjerning/endring av regulert skogsbilveg, f_SKV3

I dagens situasjon går det to grusveier fra Valebøvegen gjennom det aktuelle planområdet som møtes i Skådalen. Gjennom Skådalen går vegen over åsen til Nordsjø. 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 traseene.

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



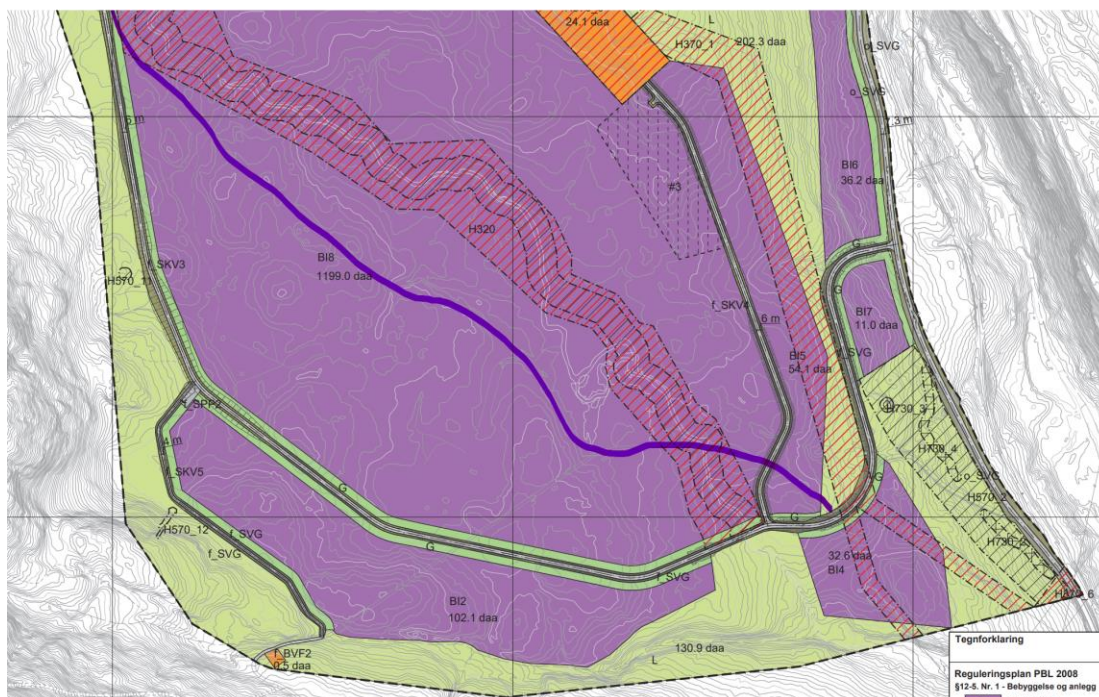
Figur 1-2. Traseer for skogsbilveier gjennom planområdet vist med rødt. Innfelt bilde viser jernbanebru over grusveg.



Figur 1-3. Skogsbilveier fra Valebøvegen til Norsjø, vei fra Ytre Valebø vist med grønn strek. Veg fra Bliva har begrenset tilgang grunnet jernbanebru.

For å ivareta behovet for disse skogsbilveiene er det i gjeldende reguleringsplan regulert en omlagt trase for den søndre veien (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 skogsbilveien er vist med lilla strek.



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

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

2.1.5 Offentlig veg og parkeringsplasser

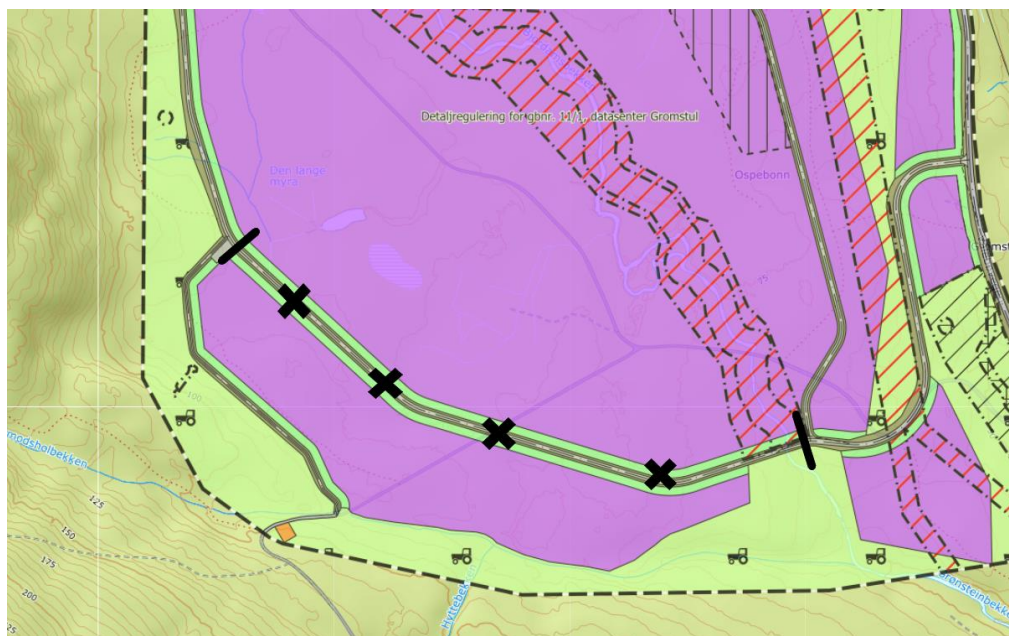
Før det tillates igangsetting av terrengarbeider innenfor nordre del av felt BI8 som stenger for turmulighetene gjennom Rokkedalen, skal følgende være gjennomført:

- 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 skogsbilveier 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.

Friluftsinteresser

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



Figur 1-7. Parkering og start på grusveg/turveg ved Bliva

Denne muligheten vil være åpen til eventuell utvikling av nordre industriarealer gjør at traseen stenges.

En må på det tidspunktet ha etablert SKV2 med forlengelse gjennom Rokkedalen.

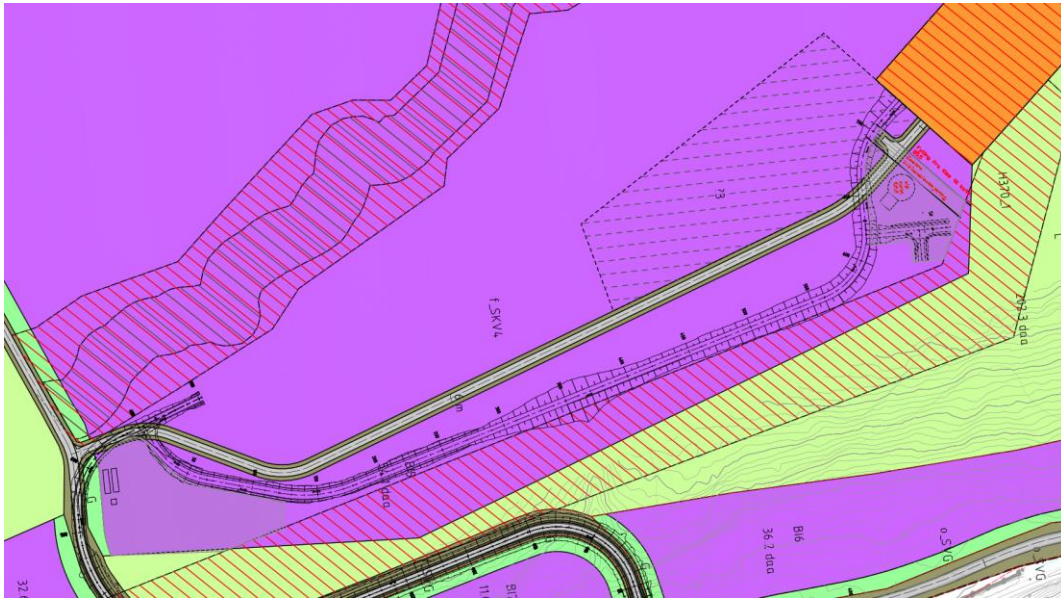
Ved fjerning av deler av f_SKV3 i planen vil BI2 og BI8 bli ett areal. I forslag til nytt plankart er benevnelse BI2 benyttet. De samme bestemmelsene gjelder for BI2 og BI8.

Bestemmelsene må kun endres i overskriften i 3.1.1 og 3.1.2, og i bestemmelse 2.3.1 der det henvises til BI8.

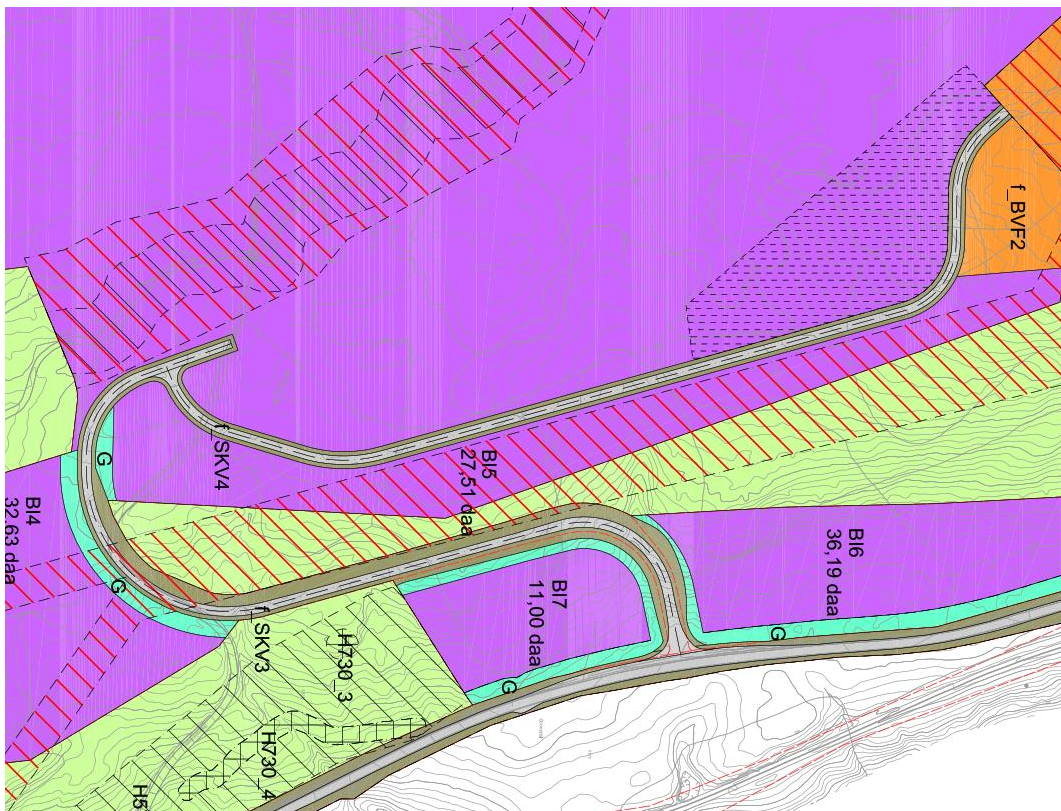
1.4. Justering av adkomstveg (f_SKV4) til Gromstul koblingsstasjon og høydebasseng

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 veien 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.

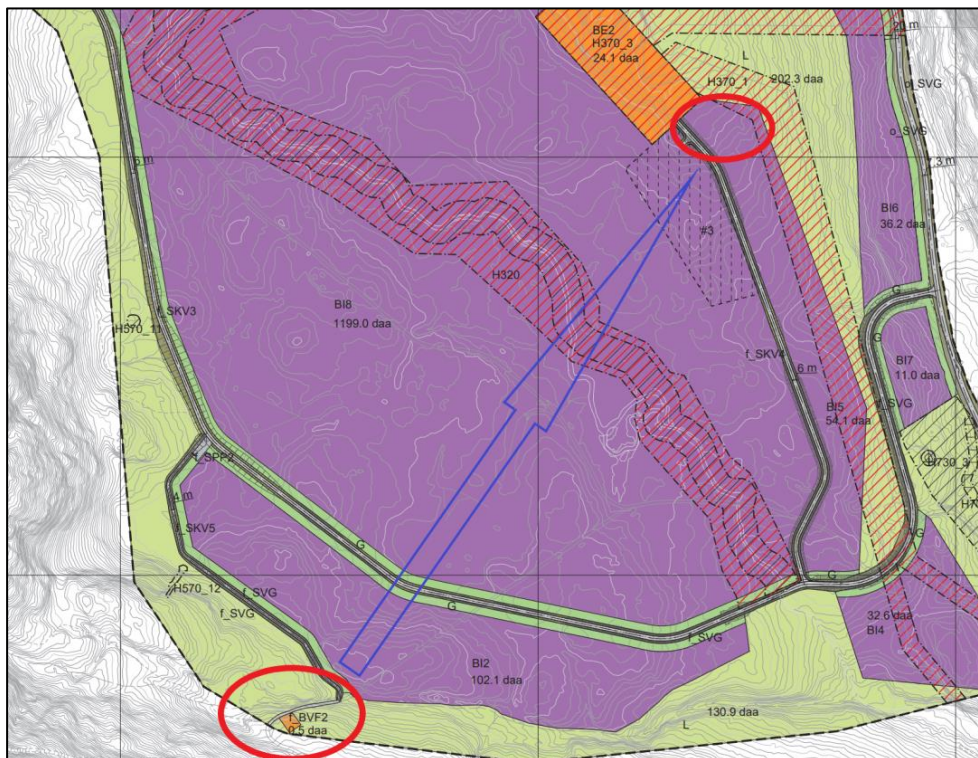
1.5. Flytting av areal for høydebasseng

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.

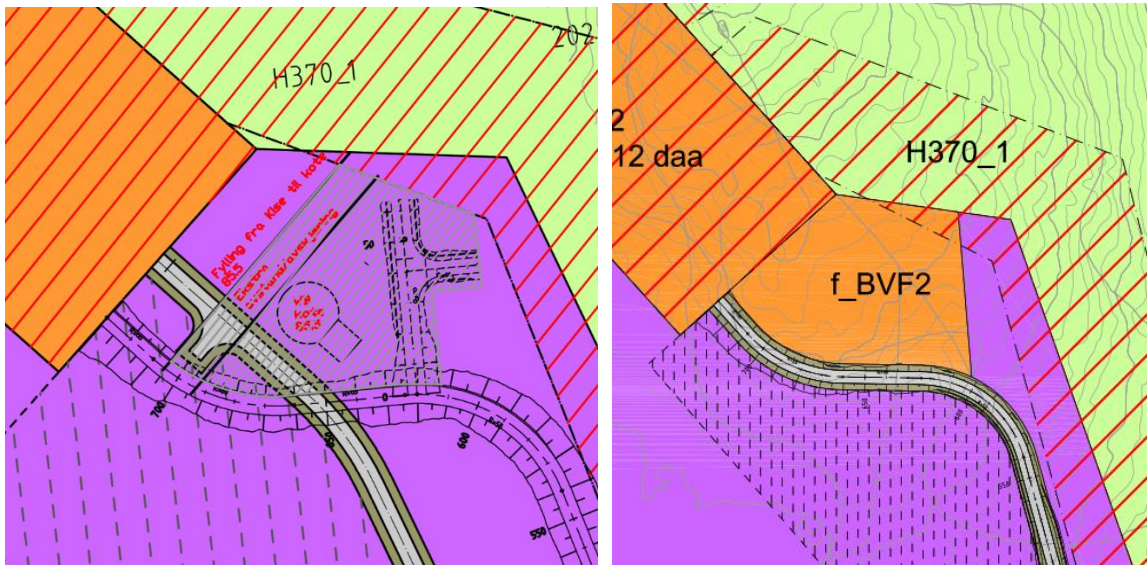
Det foreslås å flytte felt f_BVF2 som angitt i figur 1-10 under. Plassering av høydebassenget er konkret vist i figur 1-11. Det er i tillegg regulert et areal til for høydebasseng lengre nord i planområdet benevnt f_BVF1. Dette arealet blir ikke endret.

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.



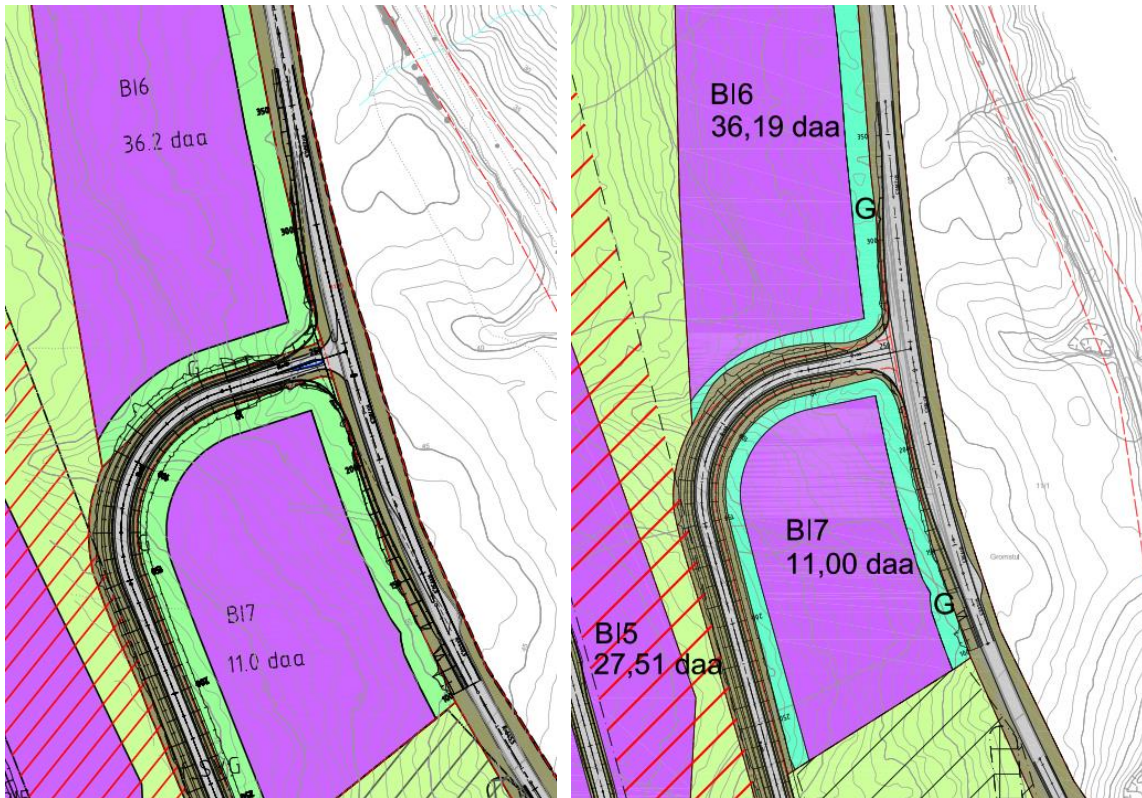
Figur 1-10. Flytting av areal for høydebasseng.



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

1.6. 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 veiarealer 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.