



Deres ref.

Vår ref.

Dato

23.06.2026

Referat fra oppstartsmøtet for detaljregulering for deler av gbnr. 11/1 - Kiseåsen
Revidert 29.06.2026.

Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Referatet godkjennes av partene i etterkant av møtet.

Møtedato	GNR/BNR	Planens formål	PlanID
23.06.2026	11/1 m.fl.	Næring (datasenter)	2026009

Til stede under møtet

Fra forslagsstiller	Enhet /Firma	Rolle	E-post
Aase Marie Hunskaar	Norconsult	Plankonsulent	aase.marie.hunskaar@norconsult.com
Magnus Pande Horn	Cloudberry	Forslagsstiller	MPH@cloudberry.no
Jon Gunnar Solli	Cloudberry	Forslagsstiller	jgs@cloudberry.no
Fra kommunen			
Mona S Straume	Plan	Hovedansvarlig	Mona.helen.stenberg.straume@skien.kommune.no
Kristin Vinvad	Plan	Enhetsleder	Kristin.vinvad@skien.kommune.no
Geir Halvor Sollid	plan	Møteleder	Geir-halvor.sollid@skien.kommune.no

Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Norconsult Norge AS har på vegne av Cloudberry Develop AS sendt inn planinitiativ for området som ligger i kommuneplanens arealdel med formål næring - N1 -Kiseåsen. Planområdet ligger sør for Rød transformatorstasjon og 7 km nord-vest for Skien sentrum. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for datasenter på Kiseåsen.

Gjeldende plangrunnlag for området**Plan**

Tlf: 35 58 10 00

post@skien.kommune.no

Post: Pb. 158, 3701 Skien

Besøk: Henrik Ibsens gate 2

Bank: 2680.07.01049

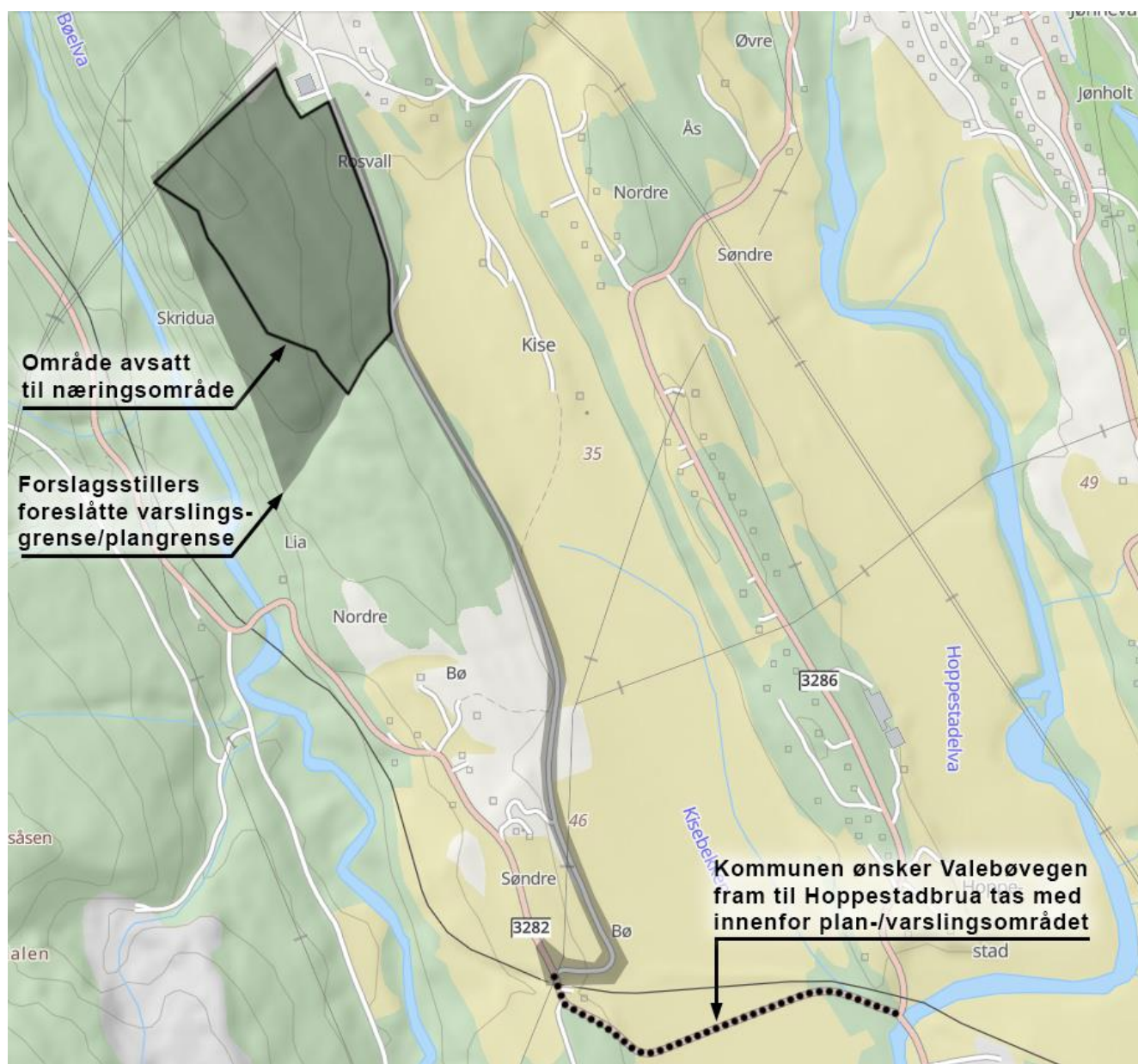
Org. Nr: 938 759 839

www.skien.kommune.no

Kommuneplanens arealdel	2023-2035, vedtatt 25.05.2023 <u>Formål:</u> Framtidig næring og nåværende LNF. <u>Hensynssoner:</u> H320 - Flomfare H740 - Båndlegging etter energiloven
Reguleringsplan	Området er uregulert.
Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2015-2025 (ATP Grenland.) Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.
Pågående planarbeid	Ja, Brubergåsen vest for Valebøvegen og syd for Google.

Avgrensning av planvarsel

Forslagsstiller har oversendt et forslag til avgrensning av planen som vist med grå skravur nedenfor.



Da kvaliteten og bredden på vegen fram til Hoppestadbrua bør vurderes kan kommunen ønske at dette området også tas med innenfor varselgrensa.

Viktige utredningsbehov

Jf: [sjekkliste for reguleringsplaner](#)

Planfaglige vurderinger	• Forholdet til ATP Grenland • Vurdering av bruk av overskuddsvarmen fra datasenteret. jf. Krav om kost-nytte analyse. • Ev konflikter med kommuneplanens arealdel skal begrunnes.
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	• Konsekvenser for tilliggende jordbruksareal.
Naturmangfoldvurderinger	• Vurderes i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12, herunder vurdering av økosystemets samlede belastning, særlig med hensyn til elva. • Naturtypekartlegging – NiN • Artskartlegging • Konsekvenser for natur av nasjonal og regional interesse.
Miljøvern	• Lysforurensning • Konsekvenser for Bøelva og Hoppestadelva • Massehåndtering, i utgangspunktet skal det strebes etter å oppnå massebalanse. • Eventuelt behov for deponi må avklares. • Klimagassregnskap, både utslipp fra virksomheten og transport, men også endret arealbruk.
Kulturlandskap og kulturminner	• Området øst for planområdet ligger innenfor et område registrert som «Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse». Hvordan er det dette håndtert (tatt hensyn til) i planforslaget? • Hvordan er kulturminner/formminner ivarettatt innenfor planområdet?
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	• ROS-analyse må utarbeides • Flomfare • Aktsomhetsområde for kvikkleireskred. • Overvannshåndtering. I samråd med kommunens VA-avdeling.
Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	•
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	• Vurdering av behov for tiltak på eksisterende veg fra Hoppestadbrua og fram til planområdet. I samråd med kommunens vegansvarlige. • Trafikkutredning må utarbeides. • Belastning av vegnettet som følge av økt trafikk, både personbiltrafikk og tungtransport.
Støy	• Hvordan er forholdet til støy i anleggsperioden og driftsfasen ivarettatt?
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	• Snittegninger som viser forholdet til eksisterende og ny bebyggelse.

	• Hvordan vil anlegget sees ut fra omgivelsene i øst, sør og vest? • Fotomontasje • Perspektivtegninger • Landskapsanalyser
Behov for utbyggingsavtale	• Knut Amlie, knut.amlie@skien.kommune.no er kommunens kontaktperson vedrørende utbyggingsavtale. • Utbyggingsavtale må påregnes og utarbeides parallelt med planen.
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	• Anbefaler folkemøte i høringsperioden. Eventuelt møte med beboerne som vil bli berørt av anlegget.
Annet	• Massehåndteringsplan. • Kommunens VA-ansvarlige må kontaktes med hensyn til eksisterende forhold og framtidige løsninger. Viser også til eget skriv fra Rune Bjerkely som er kommunens kontaktperson.

Det forventes for øvrig at de utredninger/undersøkelser som går fram av planinitiativet blir gjennomført.

Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Teknisk overordnet plan for vann, avløp og overvann skal samordnes med detaljregulering for Kiseåsen, GBNR 11/1. Det må utarbeides en overordnet plan som viser trase for vann- og avløpsledninger for det regulerte området, og eventuelle tilkoblingspunkter til kommunale vann- og avløpsledninger, samt plan for brannvann. Planen skal også vise overvannshåndtering og flomveger. Overvannshåndteringen må ikke øke flomrisikoen, eller generere negative konsekvenser for tilstøtende reguleringsareal. <i>Tretrinnsprinsippet innebærer at tiltakshaver fanger, infiltrerer og fordrøyer egenprodusert vann på egen eiendom. Ekstreme vannmengder ledes trygt til overordnede vannsystemet.</i> For spillvann fra det nye regulerte området må det utarbeides en plan/beskrivelse for mengde spillvann som tenkt for planområdet. Skien kommune vil vurdere kapasiteten som blir beregnet for tilknytning til kommunal spillvanns-system. Kommunalteknikk må vurdere kapasitet på kommunalt spillvannssystem når omfanget av spillvannsmengde for utbyggingen er avklart. Eventuelt må det utredes renseløsning for spillvann for det regulerte området. Eksisterende vann- og avløpsledninger:
Vann	
Avløp	
Overvann	

	På eiendommen ved Rød trafostasjon er det bygd en kommunal pumpestasjon. Denne har liten kapasitet med videreført pumpeledning med dimensjon 63 mm. Vannforsyning: For tilknytning til kommunal vannforsyning ligger det eksisterende vannledning frem til Rød trafostasjon. Vannledningen krysser eiendom GBNR 11/8 og har dimensjon 180 mm PE. Jf. e-post fra Rune Bjerkely datert 22.06.2026
Renovasjon	Ta kontakt med renovasjon i Grenland
Annet	

Konsekvensutredning/planprogram

Planarbeidet utløser krav om både konsekvensutredning og planprogram.

Forslag til planprogram skal oversendes kommunen sammen med varselet. Etter varslingsperioden skal planprogrammet fastsettes av kommunen.

Kommunen vurderer at følgende tema må konsekvensutredes:

- Naturmangfold
- Landskap og landskapsvirkning
- Trafikk og transport
- Klimagassutslipp.
- Overskuddsvarme. Her er kommunen og forslagsstiller uenig om behovet for å ta det inn i KU. kommunen mener at bruken av overskuddsvarme vil kunne få konsekvenser for miljø og samfunn.
- *Lista er ikke uttømmende*

Kommunens foreløpige råd og planfaglige vurderinger

Kommunen er positive til at det jobbes videre med planer om datasenter innenfor området avsatt til næring i kommuneplanens arealdel. Det er anledning til å varsle igangsetting av arbeid med et større område for å vurdere muligheten for å ta i bruk areal vist som LNF-område. I forbindelse med arbeidet med arealdelen vurderte man i utgangspunktet et større område til næring, men på grunn av blant annet naturinteressene i området endte man opp med det området som går fram av arealdelen.

Det er viktig at det er kraftkrevende virksomhet som etableres innenfor næringsområdet. Datasenter er eksempel på en næring som er kraftkrevende. Datasenter vil imidlertid skape masse varme som må håndteres.

En viktig del av utredningsarbeidet er å redegjøre for hvordan overskuddsvarmen skal kunne tas i bruk. Hvordan dette løses vil kunne få konsekvenser for om kommunen vil legge planen ut på høring. Blir konsekvensene for store av å til rette for datasenter vil utfallet kunne bli at kommunen ønsker å prioritere annen kraftkrevende virksomhet som ikke vil utfordre tiliggende LNF-område.

Forholdet til KULA-området i øst blir også viktig å belyse. I rapporten «**Kulturmiljø og landskap med nasjonal interesse**» ser man områdene det gjelder samt utfordringer for omkringliggende areal.

Forslagsstiller har før oppstartsmøte gjort et betydelig arbeid som det går fram av planinitiativet. Det vil være viktig at de utredninger det er bedt om samt de undersøkelser som går fram av planinitiativet blir gjennomført.

Det er også opp til forslagsstiller sjøl å vurdere om det vil være viktig med andre utredninger og illustrasjoner for å belyse saken best mulig. Regionale myndigheter vil også kunne supplere med

ytterligere krav til dokumentasjon i forbindelse med forhåndsvarslingen, når de blir forhåndsvarslet og får tilsendt kopi av referatet fra oppstartsmøtet fra forslagsstiller.

Kart

Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.

Ta kontakt med Unni Gjønnnes hos kommunens geodataenhet for kart som viser eventuelle usikre grenser.

Ved usikre grenser må det foretas oppmålingsforretning.

Før varsel om planoppstart

Før varsel om planoppstart skal alt varslingsmateriale sendes inn til saksbehandler i kommunen for kontroll. SOSI-fil av planavgrensning skal sendes til kartansvarlig i kommunen. Når saksbehandler og kartansvarlig har godkjent varslingsmaterialet kan planen varsles.

Planforslaget skal alltid inneholde:

- Målestokkriktig plankart som PDF-fil
- SOSIfil
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Målestokkriktig illustrasjon som PDF-fil
- Liste over hvem som er varslet
- Varslingsbrev
- Avisannonse
- Kopi av innkomne merknader

Følgende punkter skal vurderes i den enkelte sak:

- ☒ Fotomontasjer
- ☒ Snitt-tegninger gjennom området med eksisterende og fremtidig terreng med bebyggelse
- ☐ Sol/skygge-diagram
- ☐ Perspektivtegninger
- ☐ Byggetegninger
- ☒ Veiprofiler
- ☒ Landskapsanalyser
- ☒ Kost/nytte overslag

Se ellers det som er beskrevet må svares ut/utredes under "Viktige utredningsbehov", lenger opp i referatet.

Forslagsstiller vurderer sjøl om det er ytterligere dokumentasjon som vil kunne opplyse saken.

Dersom det er behov for ytterligere møter mellom forslagsstiller og kommunen etter varslings bes det om å ta kontakt med saksbehandler for å avtale møtetidspunkt.

Det anbefales et nytt møte mellom forslagsstiller og kommunen etter at høringsfristen er gått ut.

Framdrift*

Planlagte dato for varsling/høring av planprogram	I løpet av august
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	Usikkert
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	<i>Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, dvs førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt</i>
Offentlig ettersyn	Usikkert
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Usikkert
Endelig planvedtak i kommunestyret	Usikkert

* Skissen ovenfor angir ideell framdrift. Forskrift om saksbehandlingstid skal uansett overholdes.

Plangebyr

Oppstartsmøtet gebyrlegges i henhold til Skien kommunes gebyrregulativ.

Bekreftelse og forbehold

Vi gjør oppmerksom på at oppstartsmøtet kun regnes som gjensidig orientering. Oppstartsmøtet gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og/eller endring av saksbehandlingsprosessen.

Med hilsen

Mona Helen Stenberg Straume
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur