

Cloudberry Develop AS

Planprogram

Kiseåsen detaljregulering

Oppdragsnr.: 52602888 Dokumentnr.: 52602888-REG-04 Revisjon: E02 Dato: 2026-08-21



Planprogram

Kiseåsen detaljregulering

Oppdragsnr.: 52602888 Dokumentnr.: 52602888-REG-04 Revisjon: E02

Oppdragsgiver: Cloudberry Develop AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Magnus Pande Horn
Rådgiver: Norconsult Norge AS
Oppdragsleder: Aase Marie Hunskaar
Fagansvarlig: Aase Marie Hunskaar
Andre nøkkelpersoner: Sonja Karlsen

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
C01	08.07.2026	For gjennomgåelse av ekstern oppdragsgiver	SONKAR	AHU	AHU
E02	21.08.2026	Til varsel om planoppstart	SONKAR	RANAUN	AHU

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Bakgrunn for planarbeidet	3
1.1	Tiltakshaver og konsulent	3
1.2	Formålet med planarbeidet	3
1.3	Krav til konsekvensutredning (KU)	3
1.4	Nødvendige tillatelser og vedtak	3
2	Beskrivelse av planområdet	5
2.1	Avgrensning og beliggenhet	5
2.2	Dagens situasjon	7
2.3	Influensområdet	10
3	Overordnede føringer	11
3.1	Statlige retningslinjer/rammer/føringer	11
3.2	Regionale planer	11
3.3	Kommuneplanens arealdel	12
3.4	Kommunedelplaner, temaplaner, områdeplaner	14
3.5	Reguleringsplaner innenfor planområdet og tilgrensende	16
4	Tiltaksbeskrivelse	17
4.1	Generell beskrivelse av tiltaket	17
4.2	Behov for energisystemer, logistikk, tilknytning til eksisterende nettverk	18
5	Metode	19
5.1	Hvilke metoder som legges til grunn for utredning av virkningene	19
5.2	Utredningsalternativer	20
6	Utredningsprogram	22
6.1	Tema som skal konsekvensutredes	22
6.2	Andre fagtemaer	26
6.3	Oppsummering av tema som skal beskrives eller konsekvensutredes	27
7	Organisering av planarbeidet	29
7.1	Fremdriftsplan	29
7.2	Medvirkning	30

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Tiltakshaver og konsulent

Forslagstiller: Cloudberry Develop AS
Kontaktperson: Magnus Pande Horn
E-post:
Tlf.:

Plankonsulent: Norconsult Norge AS
Kontaktperson: Aase Marie Hunskaar
E-post: aase.marie.hunskaar@norconsult.com
Tlf.: 454 01 792

Ansvarlig planmyndighet: Skien kommune
Planenheten
Kontaktperson: Mona Helen Stenberg Straume
E-post: Mona.helen.stenberg.straume@skien.kommune.no

1.2 Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av datasenter ved Rød transformatorstasjon i Skien kommune. Planen skal avklare arealbruk, rammer for utbygging og nødvendige tekniske anlegg.

1.3 Krav til konsekvensutredning (KU)

Det er foretatt en vurdering av planforslaget opp mot forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Tiltaket vurderes å omfattes av vedlegg I punkt 24: «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilretteleggende formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²». Reguleringsplanen legger til rette for et samlet bruksareal (BRA) over 15 000 m², og utløser dermed krav om planprogram og konsekvensutredning etter forskriften § 6 bokstav b.

Konsekvensutredningen skal identifisere og beskrive forhold som kan bli påvirket av tiltaket, og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Relevante utredningstema fastsettes gjennom planprogrammet, basert på tiltakets art, omfang, lokalisering og mulige virkninger.

Noen tema kan omtales og vurderes i planbeskrivelsen eller andre fagnotater uten at de defineres som egne KU-tema. Nærmere avgrensning av hvilke temaer som skal konsekvensutredes, og hvilke temaer som skal beskrives på annen måte, gjøres kapittel 6.

1.4 Nødvendige tillatelser og vedtak

I tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven vil etablering av datasenteret kunne kreve tillatelser, samtykker og avklaringer etter flere sektorregelverk. Behovet for de enkelte søknads- og tillatelsesprosessene vil avklares nærmere etter hvert som tekniske løsninger, energibehov, kjølekonsept, reservekraftløsninger og anleggsgjennomføring konkretiseres. De ulike myndighetsprosessene må koordineres med reguleringsplanarbeidet. Flere av tillatelsene behandles etter sektorlovgivning og av andre myndigheter enn planmyndigheten.

Naturmangfoldlovens prinsipper skal legges til grunn ved offentlige beslutninger som berører naturverdier, og kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold skal dokumenteres og vurderes som del av konsekvensutredningen og planarbeidet. Tilsvarende skal kulturminnelovens krav ivaretas gjennom planprosessen. Det må vurderes hvordan tiltaket påvirker kulturmiljø, kulturhistoriske landskap og kulturminner. Dersom det avdekkes automatisk fredete kulturminner som berøres av tiltaket, kan det bli nødvendig med særskilte avklaringer og vedtak fra kulturminnemyndighetene før tiltaket kan gjennomføres.

Tiltaket kan kreve utslippstillatelse etter forurensningsloven. Dette gjelder særlig dersom det etableres nødstrømsaggregater eller andre forbrenningsmotorer, lagring av diesel eller annen aktivitet som kan medføre utslipp til luft, vann eller grunn. Støy fra tekniske installasjoner, kjøleanlegg, ventilasjon, reservekraftanlegg og anleggsarbeid må også vurderes opp mot gjeldende regelverk. Eventuelle utslipp, avrenning, håndtering av kjemikalier og avfall, samt støy- og støvforhold i anleggs- og driftsfasen, må dokumenteres og behandles gjennom videre prosjektering og søknadsprosesser. Dersom det avdekkes forurenset grunn innenfor tiltaksområdet, kan det også være krav om tiltaksplan godkjent av relevant miljømyndighet før terrenginngrep kan gjennomføres.

Prosjektet vil være avhengig av avklaringer om nettkapasitet og teknisk tilknytning til kraftnettet. Eventuelle nye eller endrede elektriske anlegg, transformatoranlegg, koblingsanlegg, kabelanlegg eller andre nettanlegg kan utløse konsesjonsplikt etter energiloven. Dette må avklares i dialog med netteier og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). For kraftkrevende virksomheter kreves det blant annet dokumentasjon av tilgjengelig nettkapasitet, vurdering av om tilknytningen er driftsmessig forsvarlig og avklaring av eventuelle behov for nettførsterkninger.

Dersom det blir aktuelt å benytte nærliggende vannressurser som del av kjøleløsningen, må behovet for tillatelse etter vannressursloven vurderes. Dette gjelder blant annet uttak av overflatevann eller grunnvann, etablering av inntaks- eller utslippsanlegg, inngrep i eller nært vassdrag og andre tiltak som kan påvirke vannføring, kantsoner, vannmiljø eller flomforhold. Slike forhold må avklares med NVE og øvrige relevante myndigheter, og vurderes i sammenheng med hensynet til naturmangfold, vannmiljø og flomsikkerhet.

Datasenteret vil også kunne omfattes av krav om samtykke fra Arbeidstilsynet før kommunen kan gi igangsettingstillatelse. Søknaden skal dokumentere at arbeidsplassen utformes i samsvar med krav til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø. Dette omfatter blant annet arbeidsplasser, tekniske rom, adkomstforhold, ventilasjon, støyforhold, beredskap og øvrige arbeidsmiljømessige hensyn.

For datasentre med mer enn 2 MW tilført elektrisk effekt gjelder det krav om kost-nytteanalyse av mulighetene for å utnytte overskuddsvarme. Analysen skal oversendes til NVE og godkjennes før byggestart. Resultatet kan få betydning for valg av kjøleløsninger, energisystemer, arealdisponering og fremdrift, og arbeid med varmegjenvinning bør derfor gjennomføres parallelt med planlegging og prosjektering.

Brann- og eksplosjonsvernlovgivningen vurderes foreløpig ikke å utløse behov for særskilt samtykkesøknad. Dette må imidlertid vurderes nærmere når løsninger for reservekraft, lagring av drivstoff, batterianlegg og øvrig teknisk infrastruktur er endelig fastlagt. Uavhengig av eventuell søknadsplikt skal krav til brannsikkerhet, beredskap og sikker drift ivaretas gjennom prosjektering, ROS-analyse og videre myndighetsdialog.

Nødvendige utredninger, søknader og avklaringer vil derfor bli fulgt opp parallelt med planprosessen for å sikre at krav etter relevant lovverk er ivaretatt før bygging og drift kan igangsettes.

2.2 Dagens situasjon

Topografi og landskap: Lokasjonen er i nærhet til Gjerpensdalen og Fossum. Omkringliggende arealer er i hovedsak landbruks-, natur- og friluftsområder.

Området er i dag i hovedsak ubebygget og består av skogkledd og kupert terreng, med tidligere bruk knyttet til lagring av fyllmasser fra arbeidet med Rød transformatorstasjon. Terrengen varierer betydelig innenfor den delen av området som vurderes egnet for utbygging av datasenter, fra om lag kote +46 til kote +96. Det er forventet at landskapsvirkning, terrengtilpasning, massehåndtering og massebalanse blir sentrale tema i det videre planarbeidet.



Figur 2-3: Dronebilde av tiltaksområdet for datasenter. Kilde: Skien kommune.

Naturmangfold og vannmiljø: Det er registrert naturtypelokaliteter i og nær planområdet, blant annet kalklindeskog og kalkedellauvskog. Flere av lokalitetene er kartlagt etter NiN-systemet i perioden 2022–2025, og omfatter både lokaliteter med sterkt redusert tilstand og lokaliteten Kiseåsen_3, som er registrert som kalklindeskog med svært høy kvalitet og god tilstand.

Bøelva–Hoppestadelva er registrert som et viktig bekkedrag. Vassdraget er meanderende, har gode fiskebestander og leveområder for elvemusling. Elva vurderes å ha høy landskapsøkologisk funksjon med sårbart vannmiljø.

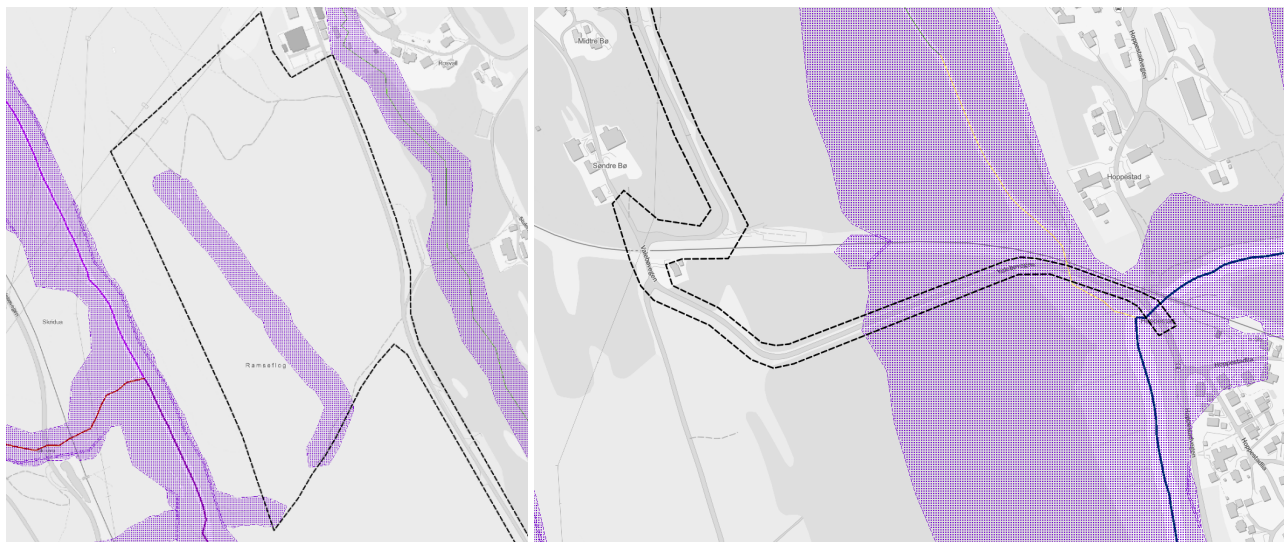
Kulturminner og kulturmiljø: Planområdet ligger i nærheten av Gjerpensdalen og Fossum, som er registrert som et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Landskapet omtales også som «Skiens spiskammers» og består av et aktivt jordbrukslandskap med stor tidsdybde. Landskapsbildet preges av en bred, oppdyrket dalbunn, skogkledd høydedrag og gårdsbebyggelse langs sidene av dalen.

I nærområdet til planområdet er det registrert flere automatisk fredete kulturminner. Langs Valebøveien, sør for jernbanetraséen, er det registrert bergkunst i form av skålgroper datert til bronsealder–jernalder. Innenfor feltet for datasenter er det registrert en steinalderlokalitet med flintfunn i prøvestikk, tolket som

bosetningsspor. I tillegg er det registrert en kullmile i tilknytning til nettforsterkning Grenland Nytid 2, datert til etterreformatorsk tid.

Riksantikvaren peker på at landskapet er sårbart for ny bebyggelse utenfor etablerte boligfelt, større arealkrevende inngrep, infrastrukturtiltak og terrengendringer. Særlig kan endringer som påvirker sammenhenger og siktlinjer mellom kulturminner og kulturmiljøer, svekke opplevelsen og forståelsen av landskapet.

Grunnforhold, flom og massehåndtering: Det er lagret fyllmasser i området. Langs Valebøvegen er det registrert svært stor sannsynlighet for marin leire, og store deler av adkomstveien ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Ved broen over Hoppestadelva er det registrert kvikkleireområder av Statens vegvesen. Områdestabilitet må derfor vurderes i tråd med NVEs veileder 1/2019, herunder avklaring av behov for geotekniske grunnundersøkelser og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred. Planområdet berører også aktsomhetssoner for flom. Naturlige vannveier, overvann og fordrøyning må ivaretas.



Figur 2-4: Aktsomhetsområde for flom.

Naturressurser: Området grenser mot dyrka mark av god og svært god kvalitet. Dyrka mark bør unngås, og behov for buffersone mot jordbruksarealer må vurderes der dette er relevant.

Trafikk og teknisk infrastruktur: Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende kraftinfrastruktur ved Rød transformatorstasjon. Adkomst er planlagt via eksisterende anleggsvei fra sør, med tilknytning til Valebøveien. Planområdet ligger tett på Rød transformatorstasjon, og tilknytning til kraftnett, eventuelle nettanlegg, vann- og avløpsløsninger og fiber må avklares videre.



Figur 2-5: Jernbaneovergang med adkomstvei for Rød og Kiseåsen. Pil viser adkomstvei som inngår i varslingsområdet.
Kilde: Skien kommune.



Figur 2-6: Valebøvegen, sør for jernbanetrasé. Kilde: Skien kommune.

2.3 Influensområdet

Hvert utredningstema i konsekvensutredningen skal beskrive et fagspesifikt influensområde. Hvordan influensområdet avgrenses geografisk vil variere med type tiltak og hvilket fagtema man vurderer. Området eller områdene der økologiske funksjoner kan påvirkes av biofysiske endringer som følge av et foreslått prosjekt og tilknyttede aktiviteter vil typisk inngå i et influensområde. Det samme med der tiltaket visuelt gir en påvirkning, ev. der støyende aktiviteter fra tiltaket oppstår.

Disse influensområdene kan grense til planområdet, eller være områder som påvirkes eller er avhengige av planområdet uten å være fysisk forbundet. Eksempelvis kan viltbestander bli isolert som følge av barrierer i trekkveiene, og endringer i vannveier kan påvirke områder som ligger nedstrøms i forhold til utbyggingsområdet.

3 Overordnede føringer

3.1 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (FOR-2025-01-24-69)
Lokalisering, arealbruk og transportløsninger må vurderes samlet, og løsninger som begrenser transportbehov og legger til rette for effektiv mobilitet skal etterstrebes. I det videre planarbeidet vil det derfor være viktig å dokumentere forventet transport i anleggs- og driftsfase, vurdere adkomst og logistikk, og beskrive hvordan tiltaket forholder seg til hensyn som jordvern, naturmangfold, friluftsliv, klimatilpasning, trafikk sikkerhet og stedstilpasning, slik retningslinjene legger opp til.
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (FOR-2024-12-20-3359)
Klima- og energihensyn skal ha høy prioritet i planleggingen. Det skal vurderes hvordan arealbruken kan bidra til reduserte klimagassutslipp, og samtidig opprettholde arealenes evne til karbonopptak og lagring. Det vil ansees som relevant å beskrive arealinngrep og om det berører karbonrike arealer, samt vurdere tiltak for å begrense utslipp i anleggs- og driftsfase. Energibehov og energiløsninger må vurderes i sammenheng med forsyningssikkerhet og effektiv energibruk, og å vurdere muligheter for sirkulære løsninger og ressursutnyttelse.

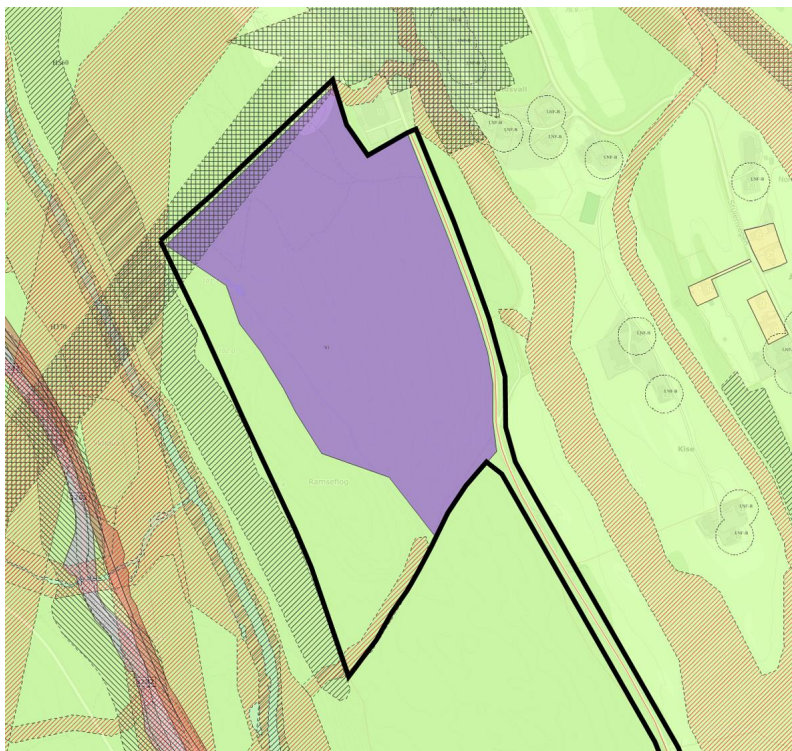
3.2 Regionale planer

- Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014-2025 (ATP Grenland)
Planen har som hovedmål å skape arbeidsplasser og vekst ved å styrke regionens attraktivitet og koordinere arealbruken på tvers av kommunegrensene. Planen stiller krav om at næringsarealer i bybåndet skal utnyttes effektivt.
- Regional plan for arealbruk og mobilitet i Grenland (RAM)
Planen er under utarbeidelse og erstatter gjeldende regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014-2025. Planen skal være et verktøy for å gjennomføre "Bystrategi Grenland 2024-2035 – Strategi for areal og transport", vedtatt i 2024. Planprogram ble fastsatt i fylkestinget 22.10.2025. Planprogrammet legger opp til å oppdatere kartleggingen av eksisterende næringsområder, inkludert potensial for fortetting, og vurdere framtidig arealbehov på tvers av kommunegrensene. Det skal også vurderes prinsipper og retningslinjer for lokalisering og utvikling av næringsarealer, i sammenheng med regional plan for klima, energi og grønn omstilling. Første utkast til regional plan forventes å bli sendt på høring sommeren/høsten 2026, mens endelig vedtak er planlagt våren 2027.
- Regional vannforvaltningsplan for Vestfold og Telemark vannregion 2022–2027
Den regionale vannforvaltningsplanen fastsetter miljømål for alt vann. Miljømålene skal sikre en helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannet.
- Telemarksplanen – Regional planstrategi 2024–2028
Planen har tre satsingsområder; inkluderende, skapende og naturrike Telemark. Telemarksplanen løfter fram behovet for mer fornybar energi og økt nettkapasitet som en forutsetning for grønn omstilling og næringsutvikling, samtidig som fylket har et politisk mål om arealnøytralitet innen 2030. Det skal beskrives hvordan tiltaket kan bidra til verdiskaping og kompetansesarbeidsplasser, samtidig som arealbruk, naturmangfold og jordvern ivaretas gjennom lokalisering, utforming og avbøtende eller kompenserende tiltak. Sirkulær økonomi og bedre ressursutnyttelse er viktige grep i omstillingen.

- Regional plan for klima, energi og grønn omstilling
Planen skal erstatte regional klimaplan og strategi for forskning, innovasjon og næring. Planprogrammet ble fastsatt av fylkestinget 22.10.2025. Planen skal fungere som et strategisk styringsverktøy for avveiningene mellom behovet for å produsere mer fornybar energi og øke nettkapasiteten, og målet om å bevare natur-, jordbruks- og kulturverdier. Satsingen «Sirkulære Telemark 2030» er et sentralt tema i planarbeidet, med fokus på å mobilisere virksomheter til lavere utslipp og økt verdiskaping gjennom sirkulære verdikjeder og industriell symbiose. Medvirkningsprosesser pågår gjennom 2026. Det er lagt opp til at planforslaget sendes på høring i andre halvdel av 2026, med et mål om endelig vedtak i fylkestinget i mai 2027.

3.3 Kommuneplanens arealdel

- Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, vedtatt av bystyret 25.5.2023
Av kommuneplanens arealdel (KPA) framgår det at planområdet ligger i næringsområde N1 Kisekollen. Planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel omtaler N1 Kisekollen som ett av områdene Skien kommune har avsatt til kraftkrevende næring og grønn industri, lokalisert i nærheten av kraftpunktet ved Rød.



Figur 3-1: Øvre del av varslingsområdet og utvidelsen i forhold til avsatt næringsformål N1 i KPA.

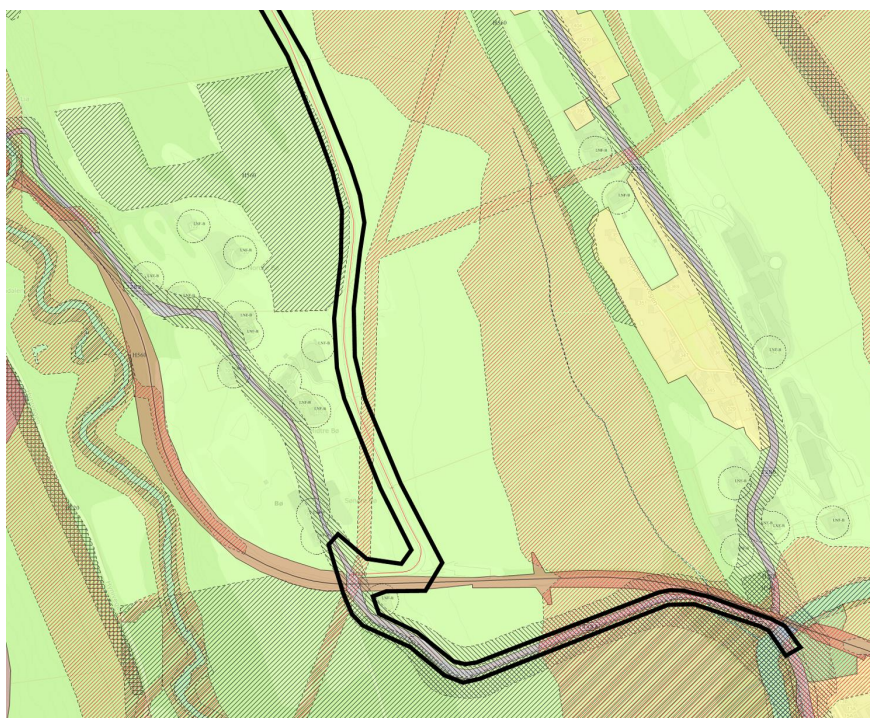
N1 Kiseåsen hadde opprinnelig LNFR-formål, men ble foreslått avsatt til næringsformål etter innspill fra Leopold Løvenskiold, Løvenskiold Fossum. I forbindelse med kommuneplanarbeidet ble området først konsekvensutredet av Asplan Viak på vegne av Skien kommune. Etter høring av arealdelen ble det fremmet innsigelse fra Statsforvalter på grunn av konflikt med nasjonalt viktig naturmangfold, og fylkeskommunen hadde merknader til blant annet trafikk, transport og

konsekvensutredningen. Skien kommune oppdaterte derfor konsekvensutredningen for N1 Kisekollen før sluttbehandling av kommuneplanen.

I den oppdaterte konsekvensutredningen ble området redusert fra om lag 180 daa til 132 daa. Utredningen viste blant annet at området ligger på en kupert høyde, og at utbygging vil kunne medføre store terrenginngrep og synlige landskapsvirkninger. Det ble også vurdert at området kommer i konflikt med en forekomst av utvalgt naturtype kalklindeskog, registrert med svært lav kvalitet, og at det finnes naturverdier sør for området som må ivaretas gjennom buffersone og videre detaljregulering. Samtidig ble nærhet til Rød transformatorstasjon og behovet for arealer til kraftkrevende næring tillagt betydelig vekt. I kommuneplanens samlede vurdering ble det lagt til grunn at hensynet til næringsutvikling og kraftkrevende virksomhet kunne veie tyngre enn konflikten med den aktuelle forekomsten, forutsatt at hensyn til naturtyper i sør, transportbehov, infrastruktur, samfunnssikkerhet, landbruk, adkomstvei og vassdrag og vannmiljø følges opp i reguleringsplanarbeidet.

Forslagsstiller har foreslått at det foreløpige planområdet kan strekke seg noe utover det avsatte N1-areale, og er kjent med at vil kunne komme merknader til dette. Bakgrunnen for dette er at det vurderes at det foreløpig kan være behov for noe mer areal enn N1. Det vil gjennom planprosessen sees på ulike alternativer for plassering av bygg og fotavtrykk på tomte. Hele varslingsområdet vil være gjenstand for vurdering av verdier og full konsekvensutredning. Det vil vurderes om noe areal utenfor N1 kan være aktuelt for utbygging og om noe areal bør få hensynssoner/annet vern i reguleringsplanen, ev. hvilke arealer som ikke bør tas med i det endelige planområdet i det hele tatt.

Det pekes også på at N1 forutsetter bruk av eksisterende anleggsvei, og at det er satt krav om regulering av veien før det gis tillatelse til bygging i næringsområdet. Før det kan gis igangsettingstillatelse, er det et krav at adkomstveien inngår i reguleringsplanen. Adkomsten til næringsområdet vil benytte den eksisterende anleggsveien til Rød trafostasjon. Veien er regulert i kommuneplanens arealdel som framtidig adkomstvei (rød linje i figur 3-2).



Figur 3-2: Nedre del av varslingsområdet og KPA.

Videre er generelle bestemmelser i kommuneplanen relevante, blant annet knyttet til overvann, buffersone mot dyrka mark og støy. Tiltak eller endringer i arealformål skal ikke føre til økt eller raskere avrenning til vassdrag eller eksisterende avløpssystem, og det må sikres tilstrekkelig areal for lokal, åpen overvannshåndtering. Ved reguleringsplanlegging skal det settes av en buffersone i form av grøntstruktur på 15 meter mellom byggeformål og dyrka mark, der dette er relevant.

Dersom det planlegges støyende anlegg eller virksomheter, skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442, og grenseverdier samt kvalitetskrav skal legges til grunn.

3.4 Kommunedelplaner, temaplaner, områdeplaner

- Kommunedelplan for naturmangfold Handlingsdel 2026–2029, vedtatt av bystyret 04.06.26
Skien kommune har forpliktet seg til å bevare og restaurere naturmangfoldet i tråd med nasjonale og internasjonale forpliktelser. Planen peker på arealpress fra nye næringsområder som en sentral utfordring, og legger til grunn at beslutninger om arealbruk skal bygge på oppdatert kunnskap om arter og naturtyper. For planområdet er planens føringer om truede naturtyper, kantsoner og vassdrag særlig relevante. Bevaring av kalkskog, herunder kalklindeskog på kalkrik grunn i Grenland, skal vurderes særskilt. Reguleringsplanarbeidet må også dokumentere hvordan funksjonelle kantsoner langs bekkedrag kan ivaretas.
- Kommunedelplan for klima og energi Skien og Porsgrunn 2018-2025
Kommunedelplanen gir relevante føringer for reguleringsplanarbeidet, særlig for vurdering av energibruk, energieffektivitet, utnyttelse av overskuddsvarme, klimagassutslipp og materialbruk. Føringerne må også legges til grunn ved vurdering av arealdisponering, klimatilpasning, blågrønne løsninger, overvannshåndtering og sikring av flomveier.

- Landbruksplan for Porsgrunn og Skien 2016–2025
Landbruksplanen legger til grunn at matjord, landbruksarealer og kulturlandskap skal ivaretas i kommunal planlegging. Siden adkomsten grenser mot fulldyrka mark, må reguleringsplanarbeidet vurdere behov for buffersone, sikre jordas produksjonspotensial og unngå oppsplitting av sammenhengende landbruksarealer. Tiltakets virkning for kulturlandskap og landbruksdrift må vurderes, og eventuelle inngrep i landbruksareal skal begrenses så langt som mulig.
- Kommunedelplan for kulturminnevern (2013–2024)
I henhold til Kommunedelplan for kulturminnevern er det et overordnet mål at fremtidens Skien skal kunne oppleves med historisk dybde og tydelig identitet. Planen skal gi tydelige rammer for bevaring av kulturmiljøer og kulturlandskap som grunnlag for kommunal saksbehandling. Planen definerer Gjerpensdalen som et unikt kulturlandskap i nasjonal sammenheng, preget av et åpent jordbrukslandskap med få forstyrrende elementer som bryter helheten. Det videre planarbeidet må forholde seg til planens strategi om at tydeligheten og strukturen i bevaringsverdige landskap ikke skal svekkes av nye tiltak som forringer helheten

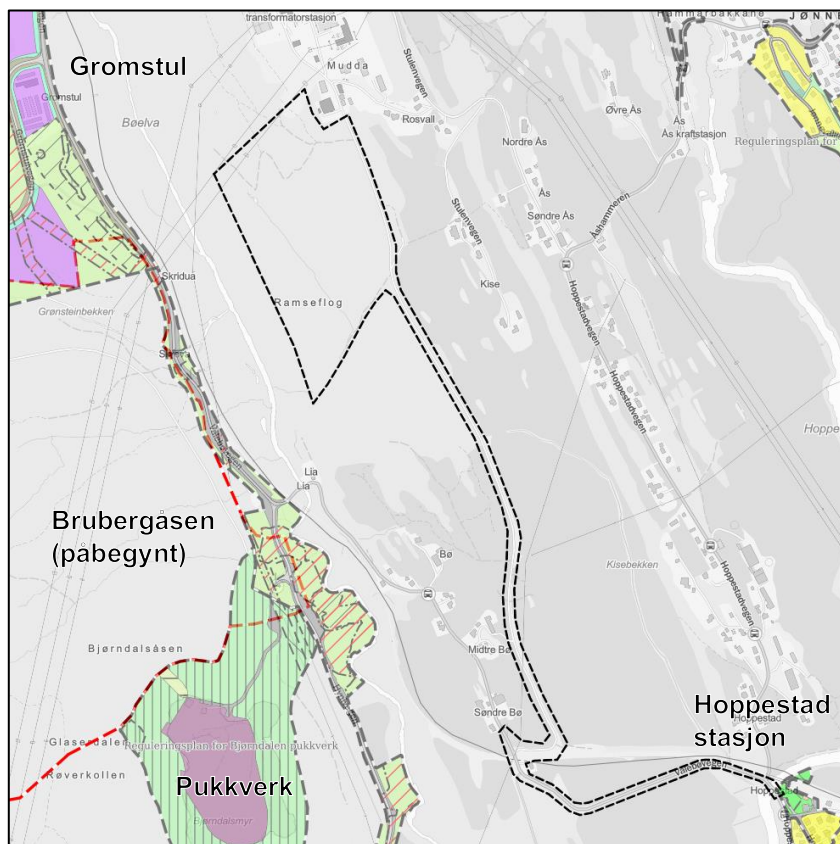
3.5 Reguleringsplaner innenfor planområdet og tilgrensende

Planområdet overlapper i sør med *Reguleringsplan for en del av gnr. 12 bnr. 4 syd for Hoppestad stasjon*, vedtatt i 2000 (Plan ID 763). Det aktuelle arealet er i denne planen regulert til offentlig friområde og ligger innenfor en angitt faresone for flom ved Hoppestadelva. Videre har planen lagt til rette for infrastruktur knyttet til offentlig transport, med adkomst til bussholdeplass via regulert gang- og sykkelvei.

Som relevant erfaringsgrunnlag viser reguleringsbestemmelsene for datasenter på Gromstul (PlanID 2017004) at datasenter kan reguleres sammen med tilhørende service- og støttefunksjoner og nødvendige tekniske anlegg, herunder energianlegg, nødstrømsanlegg og varmegjenvinningsanlegg.

Det er igangsatt planarbeid for detaljregulering av Brubergåsen (PlanID 2025004) som ligger på tilgrensende arealer til vedtatt reguleringsplan for datasenter på Gromstul. Formålet er å legge til rette for mottak og utnyttelse av overskuddsvarme fra datasenteret, blant annet gjennom ny næringsvirksomhet med behov for lavtemperert varme. Planarbeidet er relevant for Kiseåsen som et nærliggende eksempel på samspill mellom datasenter, energigjenvinning og næringsutvikling.

Eventuelle sammenhenger mellom planene, blant annet knyttet til trafikk, energisystemer, teknisk infrastruktur og samlet belastning på natur- og friluftsområder, må vurderes nærmere i det videre planarbeidet.



Figur 3-3: Reguleringsplaner i kommunens innsynsportal.

4 Tiltaksbeskrivelse

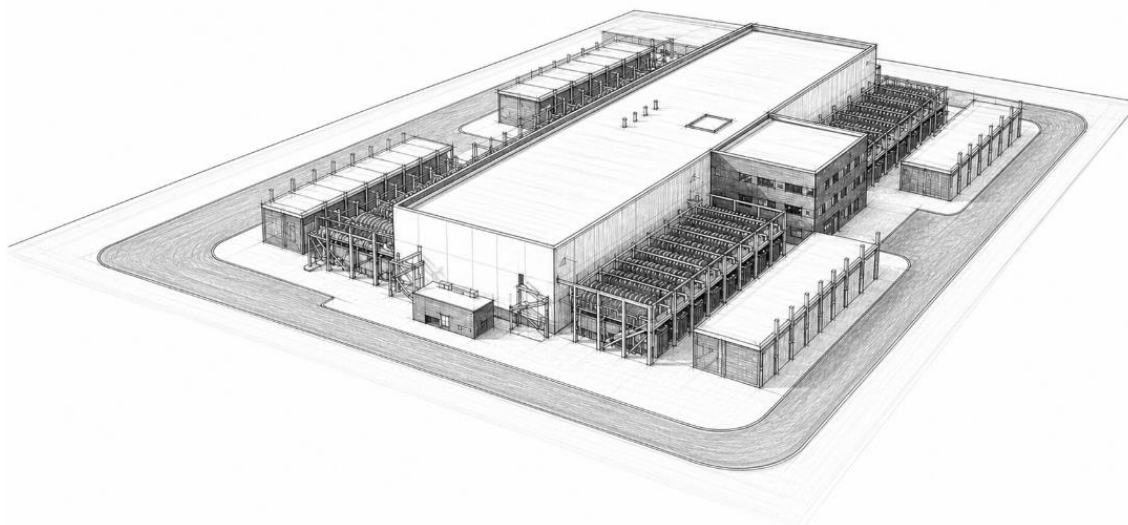
4.1 Generell beskrivelse av tiltaket

Innenfor planområdet skal det tilrettelegges for datasenterbygg, serverhaller og nødvendige service- og driftsbygg. Det er lagt til rette for eget område for søppelhåndtering og vanntanker som vist på skissen. Planområdet skal omfatte interne kjøreveier, adkomst og oppstillings- og logistikkarealer inkludert anleggsgjennomføring.

Planforslaget vil legge til rette for oppføring av bygg og anlegg for datasenterdrift, med tilhørende tekniske installasjoner og støttefunksjoner. Det vises i skissegrunnlag til en mulig trinnvis utbygging med tre datasenterenheter à om lag 40 MW IT effekt, som tilsvarer 120 MW IT effekt, og rundt 160 MW samlet elektrisk effekt. Endelig plassering vil bli bestemt senere i tråd med kjente bransjestandarder.

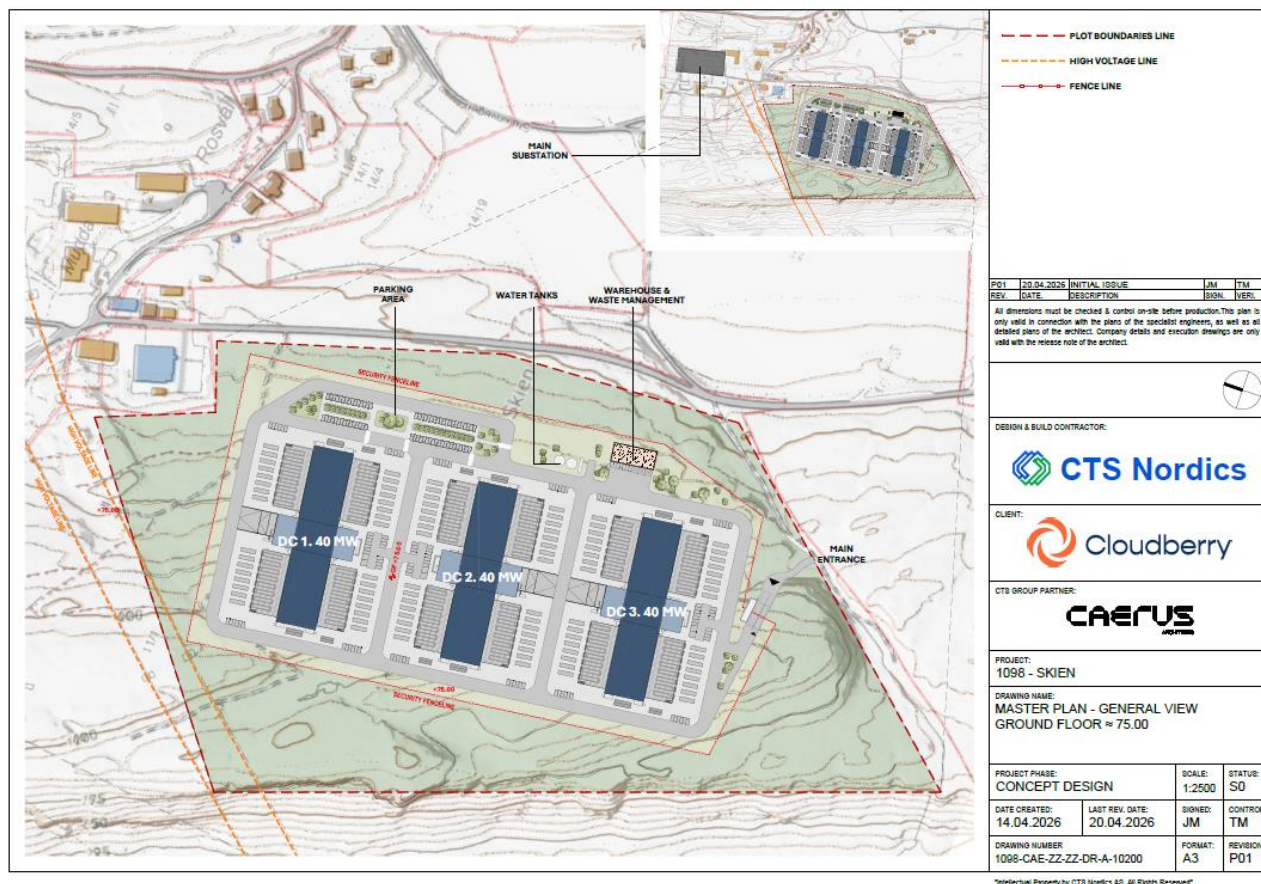
Det er foreløpig planlagt et parkeringsområde på østsiden av bygget. Nødvendige sikringstiltak i form av gjerder og adgangskontroll er tegnet inn i skissen.

Forslagstiller har inngått et samarbeid med CTS Nordics (CTS) som ønsket EPC partner på dette prosjektet. Nedenfor vises en skisse av mulig plassering av de tre byggene samt relevant tilhørende infrastruktur, utarbeidet av CTS. Endelig innhold og utforming avklares videre i planprosessen, i dialog med kommunen og relevante myndigheter.



Figur 4-1: Illustrasjon av et Dragonfly bygg.

Det er på nåværende tidspunkt ikke fastsatt endelige rammer for samlet utbyggingsvolum eller byggehøyder. Endelige volumer, høyder, utnyttelsesgrad og byggegrenser avklares i reguleringsplanarbeidet, basert på funksjonelle behov for datasenter, tekniske krav og hensyn til omgivelser (bl.a. terrengtilpasning, visuelle forhold og støy).



Figur 4-2: Illustrasjonsplan.

Forslagstiller vurderer å sette opp tre standard bygg av typen Dragonfly som leveres av CTS og er allerede satt opp på flere lokasjoner i Norge, f.eks. på Støleheia der selskapet Bulk Infrastructure har utviklet en såkalt data senter campus. Dragonfly designet er velegnet for AI-formål, hvilket betyr at kapasiteten vil benyttes til utvikling og anvendelse av språkmodeller. Byggehøyden på dette bygget vil bli om lag 15 meter. Basert på tekniske spesifikasjoner av et standard Dragonfly bygg per i dag, er fotavtrykket per enhet 12 363 m² (inkludert datasenterbygg, teknisk gård/gantrys og generatorbygg) per enhet. Selve datasenterbygget er 5 455 m² stort per bygg.

4.2 Behov for energisystemer, logistikk, tilknytning til eksisterende nettverk

I tillegg tilrettelegges det for tekniske anlegg for kjøling, ventilasjon og energiforsyning. Per nå vurderes luftkjøling som mest hensiktsmessig og gjennomførbart. Vannkjøling kan bli vurdert, og dette vil i så fall undersøkes og omtales nærmere i planarbeidet. Det er flere faktorer som spiller inn i vurdering om kjøleløsning. Dersom valg av kjøleløsning medfører arealbeslag, vil dette inngå i tiltaksbeskrivelsen og være gjenstand for konsekvensutredning på lik linje med det øvrige tiltaket.

Eventuelle energianlegg, transformator- og koblingsanlegg, samt føringsveier for kabler og fiber inngår også. Løsninger og plassering av disse arbeides det med.

5 Metode

5.1 Hvilke metoder som legges til grunn for utredning av virkningene

Konsekvensutredningen utarbeides etter gjeldende metodikk i Miljødirektoratets veileder M-1941 *Konsekvensutredninger for klima og miljø*. For tema som ikke inngår i M-1941 vil det bli gjennomført egne fagspesifikke vurderinger av verdi, virkning og konsekvens.

Som datagrunnlag vil det benyttes eksisterende kunnskap fra overordnede planer, arealplaner, temaplaner, tilgjengelig litteratur, databaser, offentlige kartgrunnlag med mer. Dette spesifiseres videre for hvert fagtema i kapittel 6.1 og 6.2. Det skal for flere temaer gjennomføres befaringer med egne fagspesifikke observasjoner og registreringer.

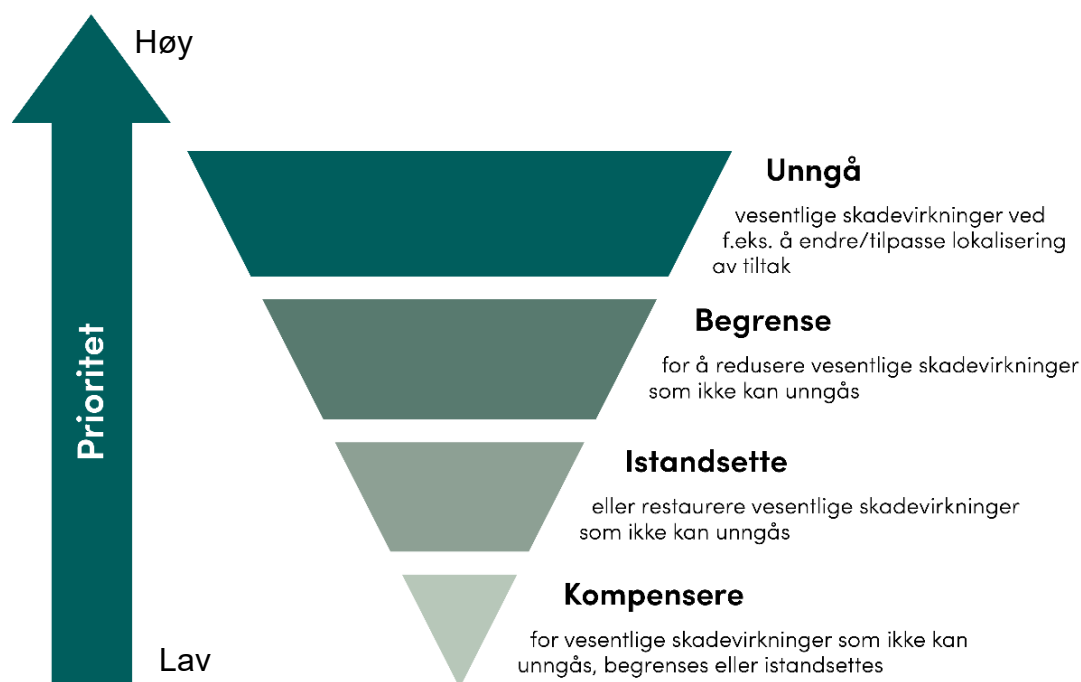
Metoden for vurdering av klima- og miljøtemaer etter M-1941 er delt inn i fem steg:

- Steg 1: Inndeling i delområder
- Steg 2: Vurdering av verdi i hvert delområde
- Steg 3: Vurdere påvirkning for hvert delområde
- Steg 4: Vurdere konsekvens for hvert delområde
- Steg 5: Vurdere samlet konsekvens for hvert alternativ

Med verdi menes en vurdering av hvor stor betydning et område har for et fagtema. Med påvirkning menes en vurdering av hvordan det samme området påvirkes som følge av et definert tiltak. Konsekvens kommer fram ved sammenstilling av verdi og påvirkning i henhold til en matrise. Konsekvensen er en vurdering av om et definert tiltak vil medføre bedring eller forringelse i et område.

Konsekvensutredningen omfatter arealet som blir direkte berørt av den planlagte utbyggingen (tiltaksområdet), samt en sone rundt, hvor man kan forvente at utbyggingen vil påvirke temaet i anleggs- og driftsfasen (influensområdet). Tiltaksområdet og influensområdet utgjør til sammen utredningsområdet.

Av KU-forskriften § 23, fremgår det at konsekvensutredningen skal «*beskrive de tiltakene som er planlagt for å unngå, begrense, istandsette og hvis mulig kompensere for vesentlige skadevirkninger for miljø og samfunn både i bygge- og driftsfasen*». Dette er illustrert i tiltakspyramiden i figuren under.



Figur 5-1: Tiltakshierarkiet.

Dersom det ikke er mulig å unngå vesentlige skadevirkninger vil det vurderes om det finnes skadereduserende tiltak som kan redusere negative konsekvenser som følger av tiltakene. Dette er tiltak som går utover den vanlige oppryddingen og ferdigstillingen av anleggsarbeidet. Det beskrives hvilke skadereduserende tiltak, både i og utenfor planområdet, som kan være aktuelt å gjennomføre, og hvordan tiltakene kan bidra til å redusere vesentlige skadevirkninger. Her inngår en vurdering av i hvilken grad det skadereduserende tiltaket endrer konsekvensvurderingene.

Kompenserende tiltak skal ikke inngå i konsekvensvurderingen, men kan foreslås for å kompensere for vesentlige skadevirkninger. Kompensasjon skal her forstås som fysisk å erstatte funksjoner som går tapt ved nedbygging, og ikke som kompensasjon til enkeltgrunneiere. Kompenserende tiltak er siste utvei, etter en prioritert rekkefølge av skadereduserende tiltak som handler om å unngå, begrense og istandsette. Konsekvensutredningen vil beskrive kompenserende tiltak dersom dette er mulig og aktuelt.

5.2 Utredningsalternativer

5.2.1 Nullalternativ

Nullalternativet beskriver den mest sannsynlige utviklingen i planområdet og nærområdet dersom detaljreguleringen for Kiseåsen ikke gjennomføres. Nullalternativet er et realistisk sammenligningsgrunnlag for å vurdere tiltakets konsekvenser, og er en framskriving av dagens situasjon, eventuelt supplert med tiltak som allerede er vedtatt eller er i ferd med å gjennomføres. Dette følger Miljødirektoratets mal for plan- og utredningsprogram og kravene i KU-forskriften.

I nullalternativet opprettholdes gjeldende planer og tillatelser, med mindre disse formelt avkreftes i andre prosesser.

I detaljreguleringsplan for Kiseåsen defineres nullalternativet slik: Kiseåsen forblir i hovedsak skogbruksareal i henhold til dagens bruk. Det gjennomføres ingen omdisponeringer til industri eller nye næringsformål.

Eksisterende skogbruksaktivitet og vedlikehold av vei fortsetter i tråd med dagens praksis og relevante tillatelser. Se planinitiativet for mer detaljert beskrivelse av dagens bruk og naturverdier.

5.2.2 Planlagt tiltak

I henhold til forskrift om konsekvensutredning § 14 bokstav c skal planprogrammet beskrive relevante og realistiske alternativer og redegjøre for hvordan disse skal vurderes i konsekvensutredningen. For Kiseåsen er det valgt å utrede ett utbyggingsalternativ i tillegg til nullalternativet.

Dette alternativet innebærer etablering av et datasenter med tilhørende infrastruktur som beskrevet i kapittel 4. Tiltaket utredes som en situasjon der anlegget er fullt utbygget og i ordinær drift. I tråd med forskrift om konsekvensutredninger § 19 skal beskrivelsen av utbyggingsalternativet omfatte tiltakets fysiske egenskaper, ressursbruk, tekniske løsninger og nødvendig infrastruktur. For Kiseåsen innebærer dette etablering av tre datasenterenheter av typen «Dragonfly», spesielt tilpasset AI-formål, med en byggehøyde på om lag 15 meter. Samlet fotavtrykk per enhet er anslått til ca. 12 363 m² inkludert tekniske anlegg. Anlegget planlegges for en samlet elektrisk effekt på rundt 160 MW, med direkte tilknytning til Rød transformatorstasjon.

Utredningsalternativet skal legge til grunn at kjølebehovet for datasenteret i hovedsak løses med luftkjøling. Luftkjøling innebærer at nødvendige kjøle- og ventilasjonsanlegg inngår som en integrert del av datasenterets tekniske infrastruktur.

Vannkjøling skal ikke legges til grunn som hovedpremiss for utredningsalternativet, men kan omtales som en mulig alternativ eller supplerende løsning dersom dette blir aktuelt i videre prosjektering. En eventuell løsning med vannuttak fra Hoppestadelva vil kunne reise egne spørsmål knyttet til vannmiljø, hydrologi, naturmangfold, temperaturpåvirkning, inntaks- og utslippsanlegg og nødvendig myndighetsavklaring. Dersom vannkjøling videreføres som en aktuell løsning, må dette beskrives og vurderes særskilt i planarbeidet.

Løsninger for aktiv utnyttelse av overskuddsvarme skal vurderes uavhengig av endelig kjølekonsept.

Etablering av solcellepanel for å supplere energiforsyning vil vurderes som del av tiltaksutviklingen.

Adkomst forutsettes løst fra sør via eksisterende anleggsvei, som oppgraderes til permanent vei.

Forskriftens §§ 14 og 19 krever at forslagsstiller redegjør for de alternativene som er vurdert. For dette prosjektet er valg av lokalisering og utforming særlig begrunnet i områdets arealplanstatus og nærhet til eksisterende kraftinfrastruktur. Området er allerede avsatt til kraftkrevende næring og grønn industri i kommuneplanens arealdel, felt N1 Kisekollen, og vurderes derfor som den mest realistiske lokaliseringen for et slikt tiltak i Skien kommune. Beliggenheten direkte inntil Rød transformatorstasjon er avgjørende for å sikre nødvendig kraftkapasitet uten omfattende nye overføringsanlegg. Andre potensielle lokaliseringer er ikke vurdert.

6 Utredningsprogram

6.1 Tema som skal konsekvensutredes

6.1.1 Naturmangfold

Eksisterende kunnskap		
Det foreligger eksisterende kunnskap om naturverdier i og nær planområdet fra offentlige databaser og tidligere naturtypekartlegginger. Området inngår i en kommune kartlegging gjennomført av Asplan Viak i 2022, samt i Tyri Naturforvaltnings kartlegging av kalkrike sområder i Skien i 2025. Innenfor planområdet er det registrert to lokaliteter med kalklindeskog. Lokalitetene er vurdert som sterkt påvirket av nyere hogst og har redusert tilstand sammenlignet med historisk situasjon. Planområdet består i dag i hovedsak av ungskog og kratt som følge av hogst i nyere tid. Planområdet grenser til Bøelva–Hoppestadelva, som er leveområde for elvemusling og har viktige fiskebestander. Eksisterende kunnskap skal suppleres med feltregistreringer og faglige vurderinger i konsekvensutredningen.		
Problemstilling		
Planområdet ligger innenfor et område med dokumenterte kalkskogsverdier og forekomster av naturtyper av nasjonal forvaltningsinteresse, som tiltaket kan komme i konflikt med. Selv om store deler av planområdet er preget av nyere hogst og generelt lav naturtilstand, vil den fremtidige utviklingen av området mest sannsynlig gi økt naturkvalitet og bedre etablerte kalkskogsmiljøer innenfor plangrensene, dersom området får utvikle seg fritt. Det er også risiko for negativ påvirkning på vassdraget gjennom endret avrenning, sedimentasjon i anleggsfasen og annen påvirkning. Tiltaket vil kunne komme i konflikt med enkelte av disse verdiene. En konsekvensutredning skal avklare tiltakets virkninger for naturmangfoldet innenfor planområdet og i tilgrensende områder, herunder effekter på kalkskogsmiljøer, avrenning til vassdrag og påvirkning på forvaltningsrelevante arter (særlig elvemusling) og økologiske sammenhenger. Behov for avbøtende tiltak og eventuelle tilpasninger av planforslaget skal vurderes.		
Utredningsbehov	Metodebeskrivelse	Dokumentasjonskrav
Eksisterende naturtypekartlegging og øvrig tilgjengelig kunnskap vil suppleres med nødvendige feltregistreringer og kvalitetssikring av eksisterende data som grunnlag for konsekvensutredningen. Konsekvensutredningen skal gjennomføres etter Miljødirektoratets metode (M-1941) og vil særlig belyse tiltakets virkninger på registrerte kalkskogsmiljøer innenfor og i tilknytning til planområdet. Det skal vurderes konsekvenser av arealbeslag, endret naturtilstand og påvirkning på forvaltningsrelevante arter. Videre skal det vurderes om tiltaket kan påvirke Bøelva–Hoppestadelva, herunder mulige effekter på elvemusling, fisk og	Kartlegging og konsekvensutredning av naturmangfold gjennomføres i henhold til Miljødirektoratets veileder M-1941 for konsekvensutredninger av klima og miljø. Eksisterende kunnskap suppleres med nye feltregistreringer og øvrige relevante data for å etablere et oppdatert kunnskapsgrunnlag. Verdi, påvirkning og konsekvens vurderes etter gjeldende metodikk.	All tilgjengelig informasjon om naturmangfold vil legges til grunn for konsekvensutredningen. Det vil tas i bruk data fra blant annet Naturbase (NiN og DNS håndbok 13 og 19 kan inkluderes), Artsdatabankens Artskart, NIBIOS' Kilden, NGUs grunnkart mm. Viltregistreringer og sensitive artsdata (i den grad det er mulig). Listen er ikke uttømmende.

andre akvatiske organismer, ved fare for avrenning og sedimenttilførsel.		
Forholdet til naturmangfoldloven §§ 8-12 skal vurderes, og behov for avbøtende tiltak og eventuelle tilpasninger av tiltaket skal beskrives.		

6.1.2 Landskap og landskapsvirkning

Eksisterende kunnskap		
Planområdet ligger i nordvestre del av Gjerpensdalen i åsryggen vest for Hoppestad og syd for Rød trafostasjon. Det er stedvis bratt terreng med helning over 20 %. Området er synlig sett fra Hoppestad og fra områdene omkring Vealøstårnet. Området ligger i nærheten av et kulturmiljø og helhetlig jordbrukslandskap landskap av nasjonal interesse (KULA-område) Gjerpensdalen og Fossum.		
Problemstilling		
Det skal legges til rette for næringsvirksomhet. En konsekvensutredning gjøres på grunnlag av illustrasjoner og 3D-modelleringer av ønsket tiltak sett opp mot eksisterende situasjon. Problemstillinger vil være: Terrenginngrep. Skjæringer, fyllinger og terrasseringer. Buffersoner vegetasjon og overvann. Visuell påvirkning, nær- og fjernvirkning. Lyspåvirkning. Materialer i fasade og tak. Fotavtrykk og volum.		
Utredningsbehov	Metodebeskrivelse	Dokumentasjonskrav
Synlighetsanalyser, fjern- og nærvirkninger. Vurdering av skjermingsbehov. Lyspåvirkning. Terrengutforming. Konsekvenser for landskap utredes. Synlighet fra KULA-området Gjerpensdalen og Fossum.	Utredningen skal gjennomføres iht. M-1941 for temaet.	Følgende skal legges til grunn for vurderinger: Miljødirektoratets veileder M-1941.

6.1.3 Trafikk og transport

Eksisterende kunnskap
Fylkeskommunal vei 3282 Valebøvegen er primær adkomst til planområdet, blir omgjort til kommunal vei og gir tilknytning til overordnet veinett. SVVs vegkart viser at Valebøvegen har trafikkmengde på 1250 (12 % lange kjøretøy) mot nord og 1600 (8 % lange kjøretøy) mot sør.
Det er ikke etablert eget anlegg for myke trafikanter langs privatvei 97498.
I Hoppestad, ca. 1-2 km sørøst for planområdet, er det en barneskole og flere barnehager. Behov for gang- og sykkelvei i en fremtidig situasjon må vurderes. Langs deler av Valebøvegen er det spredt boligbebyggelse.
Nærmeste bussholdeplass er Bøgrenda som ligger ved Valebøvegen ca. 400 meter nord for jernbaneovergangen.
På strekningen mellom jernbaneovergangen og Hoppestadbroen er det registrert flere trafikkulykker, hovedsakelig utforkjøringer.

Det må vurderes om pågående og planlagte tiltak i nærområdet kan gi trafikkbidrag som bør inngå i vurderingen av samlet trafikkbelastning, trafiksikkerhet og behov for tiltak på Valebøvegen og tilgrensende veinett.

Problemstilling

- Forutsetninger for fremtidige formål/volum gir usikkerhet i turproduksjon og påvirkning på veinett.
- Potensiell kapasitets- og fremkommelighetsutfordringer i kryss ved økt trafikk/tungandel.
- Behov for å avveie ambisjonsnivå (gå/sykkel/kollektiv/samkjøring mot privatbiler).
- Trafiksikkerhet for myke trafikanter, herunder mulig skolevei i fremtiden.
- Høy trafikkintensitet i perioder i anleggsfasen kan gi behov for logistikkstyring og avbøtende tiltak.

Utredningsbehov

Det skal redegjøres for om tiltaket vil medføre trafikkøkning og om det er nødvendig med avbøtende tiltak for ivaretagelse av trafiksikkerhet. Utredningen vil si noe om hvor mye trafikk tiltaket potensielt kan generere, hva slags trafikk, hvor trafikkstrømmene kommer fra/hvor de skal, og sannsynlig trafikk-fordeling. Det skal vurderes forutsetninger for reisemiddel-fordeling og muligheter for å redusere bilavhengighet (gange/sykkel/kollektiv/samkjøring), samt behov for tiltak i veinettet. I tillegg skal det benyttes regional transportmodell for å beregne hvordan trafikk fra tiltaket påvirker trafikkbildet i en større geografisk kontekst.

Metodebeskrivelse

- Turproduksjonsberegninger
- Trafikkfordeling
- Trafikkregistrering
- Kapasitetsberegninger

Dokumentasjonskrav

Vurderinger i analysen holdes opp mot krav i SVVs håndbøker og Skien kommunens veinormal (2026).

6.1.4 Klimagassutslipp

Eksisterende kunnskap

Området består hovedsakelig av skogsterreng. Vegetasjonen domineres av barskog og omfatter skog med høy bonitet. Det finnes også partier med dyrket mark langs veier.

Problemstilling

Utredningen skal inkludere beregninger og en samlet oversikt over klimagassutslipp for både referansealternativet og utbyggingsalternativet. Følgende problemstillinger skal belyses: Utbyggingen medfører utslipp fra arealbruksendringer og betydelig ressursbruk i form av stål og betong til datasenterbyggene. Energibruken i driftsfasen er 160 MW, men har potensial for utslippsreduksjon gjennom utnyttelse av overskuddsvarme.

Utredningsbehov

For utredningsalternativene vil alle vesentlige utslipp som oppstår som følge

Metodebeskrivelse

Utredningen skal gjennomføres iht. veileder M-1941 for temaet.

Dokumentasjonskrav

Følgende skal legges til grunn for vurderinger og

Planprogram

Kiseåsen detaljregulering

Oppdragsnr.: 52602888 Dokumentnr.: 52602888-REG-04 Revisjon: E02

av planen og som det finnes datagrunnlag for, bli beregnet og presentert. Dette inkluderer klimagassutslipp fra blant annet: - Arealbeslag, inkludert karbonrike områder - Oppføring og drift av bygg - Nye veier og infrastruktur - Energibruk i drift - Transport i drift	Beregninger skal baseres på tilgjengelige og anbefalte verktøy, som NIBIOs klimagasskalkulator.	dokumentasjon: Miljødirektoratets veileder M-1941.
---	---	--

6.2 Andre fagtemaer

6.2.1 Beredskap, sikkerhet og risiko (ROS-analyse)

Plan- og bygningsloven § 4-3 stiller krav om en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for alle planer for utbygging. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. ROS-analysen skal bygge på oppdatert og etterprøvbart kunnskapsgrunnlag, og relevante risikoreduserende tiltak skal innarbeides i planforslaget. Forhold som er vesentlige for arealegnethet kan ikke utsettes til byggesak.

Relevante tema er blant annet flom, jord- og flomskred, kvikkleireskred, forhold knyttet til høyspentanlegg og eventuelle risikopunkter langs Valebøvegen og jernbanetrasé.

6.2.2 Overskuddsvarme

Det skal utarbeides en overordnet kost-nytteanalyse for etterbruk av overskuddsvarme. Vurdering av bruk av overskuddsvarmen fra datasenteret skal presenteres i planbeskrivelsen og det skal vurderes om det skal knyttes bestemmelser til dette. Dersom aktuell bruk av overskuddsvarme medfører behov for infrastruktur og utbyggingstiltak i dette planområdet skal dette inngå som del av tiltaket som planlegges og utredes for. I så fall vil denne delen av tiltaket også konsekvensutredes på lik linje med øvrig del av tiltaket som er beskrevet i kapittel 4.

6.2.3 Støy

Det skal gjennomføres støyberegninger. Støyens innvirkning på naturmiljø, eventuelt nærliggende støyfølsom bebyggelse kartlegges og mulige avbøtende tiltak vurderes. Tiltakets støybelastning utredes i henhold til forurensningsloven § 6 og retningslinje T-1442, med metodikk fra veileder M-2061, der datasenter er spesifisert som en kilde til industriell støy. Støyutredningen skal presenteres i støysonekart, med og uten foreslåtte støyreduserende tiltak.

Utredningen skal omfatte både anleggs- og driftsfase, og belyse samlet støybelastning fra relevante kilder, herunder eksisterende virksomhet i planområdet, økt veitrafikk og øvrige aktuelle støykilder.

6.2.4 Hydrologi og flomfare

Planområdet er dekket av aktsomhetsområde for flom. Det skal redegjøres for flom i vassdrag og eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

6.2.5 Områdestabilitetsvurdering

Området vil undersøkes som en del av planarbeidet i henhold til gjeldende veiledere for ras og skred. Nødvendige sikringstiltak for etablering av ny virksomhet vil bli vurdert og ivare tatt gjennom planarbeidet.

6.2.6 Anleggsgjennomføring og massehåndtering

Behov for terrengutforming og massehåndtering, inkludert muligheter og begrensninger på tomte, beskrives og vurderes. Det skal utarbeides et overordnet masseregnskap som beskriver forventet omfang av masser, muligheter for intern nyttiggjøring, behov for mellomlagring og eventuelt behov for permanent avhending.

6.2.7 Behov for areal til håndtering og logistikk for masser skal vurderes som en del av planarbeidet. Dyrket og dyrkbar jord

Dyrket jord er registrert langs deler av adkomstveien og kan bli berørt dersom veien må utvides eller det blir behov for midlertidige anleggsområder. Forholdet til jordvern, arealbeslag og eventuelle avbøtende tiltak skal avklares nærmere i planarbeidet.

6.2.8 Arealregnskap og naturregnskap

Det skal vises en oversikt over omdisponering av areal. Det skal utarbeides et enkelt naturregnskap for arealene innenfor planområdet. Naturtypekartlegging og tilgjengelige grunnlagskart vil brukes som utgangspunkt for dette.

6.3 Oppsummering av tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

Det skal lages en oppsummering av hver konsekvensutredningsrapport som tydelig viser hovedtrekkene i utredningen og dens konklusjon, samt en samlet oversikt over konsekvenser av tiltaket. I tillegg skal samfunnsnyttene av planforslaget knyttet til utnyttelse av tilgjengelig spillvarme fra datasentervirksomhet omtales.

Tema	KU	Planbeskrivelse	Metode for utredning	Begrunnelse/kommentar
Naturmangfold	Ja		M-1941, NiN-kartlegging og vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12.	Mulig påvirkning på kalkskog, kalklindeskog, vassdrag, elvemusling og kantsoner.
Landskap og landskapsvirkning	Ja		M-1941, synlighetsanalyser, illustrasjoner og 3D-modellering.	Tiltaket kan gi store terrenginngrep og synlighet mot Gjerpensdalen og KULA-området.
Trafikk og transport	Ja		Trafikkregistrering, turproduksjon, trafikkfordeling og kapasitetsberegninger.	Tiltaket kan påvirke Valebøvegen, kryss, trafikkikkerhet og anleggstrafikk.
Klimagassutslipp	Ja		M-1941 og relevante beregningsverktøy, inkludert NIBIOs klimagasskalkulator.	Utbyggingen kan gi utslipp fra arealbruksendringer, bygg, infrastruktur, transport og drift.
ROS-analyse	Nei	Ja, som egen ROS-analyse og omtale i planbeskrivelsen.	ROS-analyse etter plan- og bygningsloven § 4-3 og relevant veiledning.	Skal avklare risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for arealegnethet.
Overskuddsvarme	Kanskje	Ja	Ved arealbeslag inngår dette som del av tiltaket i fagutredningene	
Støy	Nei	Ja, som fagutredning og	Støyberegninger etter T-1442/2021, med støysonekart.	Støy fra tekniske anlegg, trafikk og anleggsfase må dokumenteres og vurderes.

Planprogram

Kiseåsen detaljregulering

Oppdragsnr.: 52602888 Dokumentnr.: 52602888-REG-04 Revisjon: E02

		omtale i planbeskrivelsen.		
Hydrologi og flomfare	Nei	Ja, som fagvurdering og omtale i planbeskrivelsen.	Flomvurdering og vurdering av overvann, vannveier og avbøtende tiltak.	Planområdet berører aktsomhetsområde for flom og nærhet til vassdrag.
Områdestabilitet	Nei	Ja, som geoteknisk vurdering og omtale i planbeskrivelsen.	Vurdering etter gjeldende veiledere for ras, skred og områdestabilitet.	Deler av adkomsten ligger i områder med marin leire og aktsomhet for kvikkleireskred.
Anleggsgjennomføring og massehåndtering	Nei	Ja, som del av planbeskrivelsen og relevant faggrunnlag.	Overordnet vurdering av terrengutforming, masseregnskap, logistikk og mellomlagring.	Tiltaket vil kunne medføre store terrenginngrep og betydelig massehåndtering.
Dyrket og dyrkbar jord	Nei	Ja, som tema i planbeskrivelsen.	Kartfesting av berørte arealer og vurdering av jordvern, arealbeslag og avbøtende tiltak.	Dyrket jord er registrert langs adkomsten og kan berøres ved veiutvidelse eller midlertidige anleggsområder.
Arealregnskap og naturregnskap	Nei	Ja, som del av planbeskrivelsen.	Arealoversikt og enkelt naturregnskap basert på naturtypekartlegging og grunnlagskart.	Skal synliggjøre omdisponering av areal og virkninger for naturverdier.

7 Organisering av planarbeidet

7.1 Fremdriftsplan

Under er forslagstillers foreløpige fremdriftsplan for planarbeidet. Forslagstiller tar høyde for at det blir justeringer av fremdriftsplanen underveis i planarbeidet.

Aktivitet	Tidsrom	Medvirkning	Politisk behandling
Oppstartsmøte med Skien kommune	Juni 2026		
Varsle oppstart planarbeid og planprogram på høring	August 2026	Høringsperiode (minimum 6 uker), med uttalelser til planprogram og/eller varsel om oppstart.	
Bearbeide planprogram etter høring	September 2026		
Fastsette planprogram	Oktober 2026		Fastsette planprogram
Utarbeide planforslag med konsekvensutredninger	September 2026 til mars 2027	Dialogmøter med berørte. Særmøter med aktuelle myndigheter. Vurdere fremleggelse i Regionalt planforum.	
Innsending av planforslag med konsekvensutredninger	Mars 2027		
1. gangs behandling planforslag	April 2027		Vedta utleggelse av planforslag med konsekvensutredninger på høring
Planforslag med konsekvensutredninger på høring	Vår 2027	Høringsperiode, med uttalelser til planforslaget i og/eller konsekvensutredningene. Medvirkningsaktiviteter som åpent møte, åpen kontordag.	
Bearbeide planforslag med konsekvensutredninger etter høring	Vår-sommer 2027		
Oversending for sluttbehandling	Sommer 2027		
2. gangs behandling planforslag	Sommer-høst 2027		Vedta planforslag med konsekvensutredninger

7.2 Medvirkning

Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning, jf. plan- og bygningsloven § 5-1. Det vil si at berørte, interessenter og andre skal få anledning til å uttale seg om planen, og at forslagstiller må legge til rette for god informasjon og dialog utad gjennom hele planprosessen.

For det videre arbeidet legges det til grunn jevnlig dialog med kommunen. Regionale og statlige myndigheter vil involveres gjennom særmøter og eventuelt i regionalt planforum.

Plan- og bygningslovens minstekrav til medvirkning omfatter to lovpålagte høringsperioder:

- Varsel om oppstart planarbeid samt planprogram på høring, varighet 6 uker
- Planforslag til offentlig ettersyn/høring, varighet 6 uker

Forslagstiller legger til grunn de to høringsperiodene for medvirkning i planarbeidet. I tillegg vil det avholdes dialogmøter med naboer og interessenter underveis i planprosessen.

I planer med planprogram og KU legges normalt sett planprogrammet ut på offentlig høring samtidig som oppstart av planarbeidet varsles. Varsling av planarbeidet gjøres offentlig tilgjengelig for alle til å komme med uttalelser til planarbeidet. Varselet annonseres som regel både på nett og i avis, og da i en avis som leses på stedet planarbeidet gjennomføres. Direkte berørte grunneiere, naboer og interessenter, samt relevante offentlige høringsparter, varsles særskilt i denne prosessen. Ved varsel om planoppstart ønsker forslagstiller å få opplysninger om forhold innenfor og rundt planområdet som planarbeidet bør ta hensyn til.

I arbeidet med planen legges det opp til bred medvirkning. Det vil legges opp til åpne kontordager i løpet av planprosessen. Det betyr at berørte parter, innbyggere og andre interesserte kan møte forslagsstiller, planrådgiver og kommunen, få innsikt i arbeidet, samt komme med innspill og spørsmål til planarbeidet. I tillegg vil inviteres til andre arenaer for medvirkning. Planen vil også bli tatt opp til drøfting i regionalt planforum underveis i arbeidet, for å avklare spørsmål og sikre god forankring før videre behandling.