nordplan.

Søknad om endring av reguleringsplan etter forenklet prosess jf. pbl § 12-14 andre ledd

Gjeldende plan	**Detaljreguleringsplan for Skipavika Næringspark**
GRN/BRN:	79/55 m.fl.
Vedtaksdato for gjeldende plan	17.06.2025
Tidligere endringer av gjeldende plan	Ingen
Plankonsulent	Nordplan AS
Forslagsstiller	Bw Velora Skipavika Digital Sikkerhet AS
Gebyrmottakar	Bw Velora Skipavika Digital Sikkerhet AS
Dato for innsending av søknad	11.06.2026, rev. 24.09.2026
Ønske om drøftingsmøte	Drøftingsmøte gjennomført 18.08.2026

Innhold

1. Bakgrunn for planendringen 2
2. Omsøkte endringer knyttet til etablering av datasenter 4
   2.1 Endringer i plankartet 4
   2.2 Endringer i utnyttelsesgrad (%-BYA) 4
   2.3 Byggehøyde 6
   2.4 Endringer i bestemmelsene 8
      2.4.1 Følgende nye bestemmelsespunkt er foreslått lagt til: 9
      2.4.2 Følgende tekstlige endringer og suppleringer er gjort i gjeldende bestemmelser: 10
      2.4.3 Følgende bestemmelsespunkt utgår: 12
3. Vurdering etter plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd 13
   3.1 Påvirkning på gjennomføring av planen 13
   3.2 Vurdering av om endringen går utover hovedrammene i planen 13
   3.3 Natur- og friluftsområder 14
   3.4 Andre forutsetninger 15
4. Samlet vurdering av virkninger og utredningsbehov 16
   4.1 Vurdering av konsekvensutredningsplikt 16
   4.2 Samlet vurdering av utvalgte fagtema 18
   4.3 Samlet konklusjon 21
5. Varsling og medvirkning 21
6. Vedlegg 21

1. Bakgrunn for planendringen

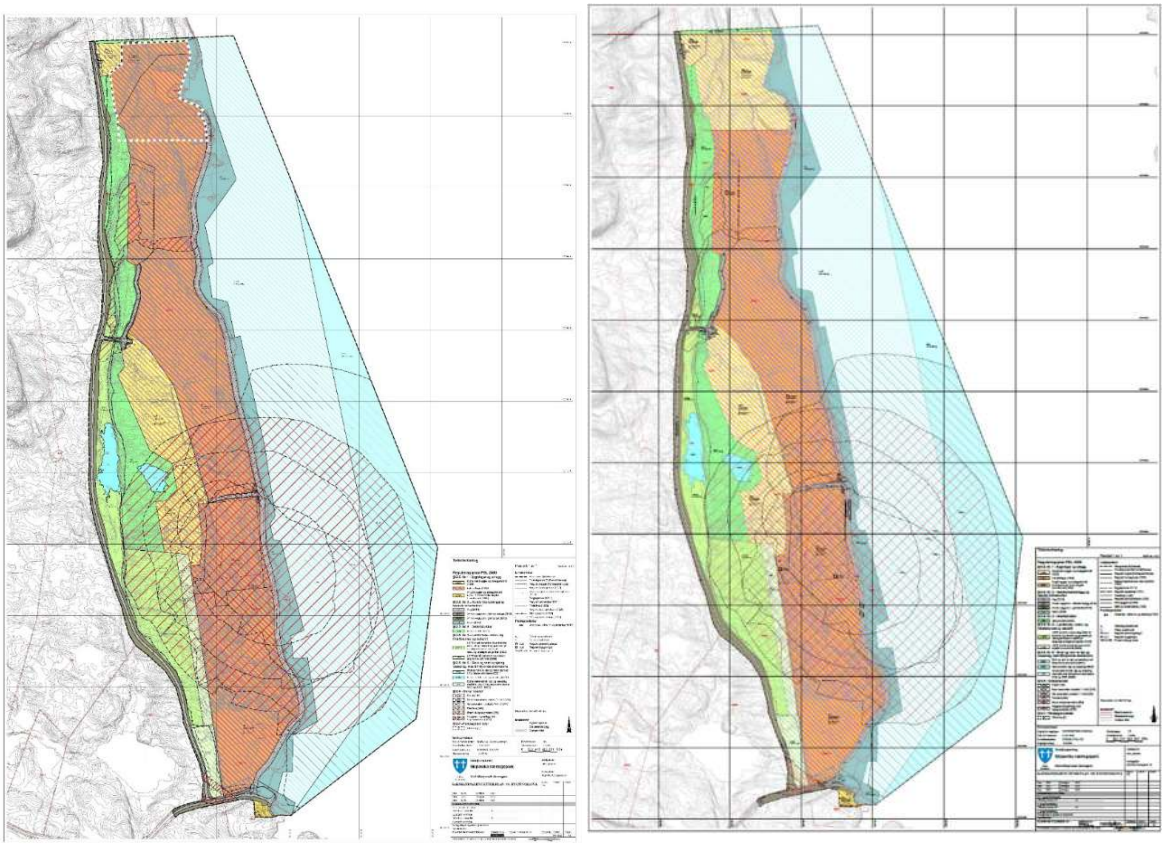
Det søkes om reguleringsendring etter forenklet prosess av reguleringsplan for Skipavika Næringspark, plan-ID 4635-2023002. Endringen gjelder et avgrenset område lengst nord i planområdet. Ønsket endring er utløst av et nytt utbyggingsinitiativ som fordrer en justering av arealformål og høydebestemmelser.

Formålet med reguleringsendringen er å legge til rette for etablering av et datasenter innenfor det allerede regulerte industri- og næringsområdet. Etter at planen ble vedtatt i juni 2026, ble det innført et nytt arealformål, datasenter, i kart- og planforskriften. Følgelig inngår ikke datasenter eksplisitt i gjeldende plan, og etablering av et nytt datasenter i planområdet forutsetter justering av arealformål. I tillegg er det behov for tilpasning av byggehøyde til virksomhetens tekniske og funksjonelle krav i det aktuelle delområdet i planen.

Oppsummert foreslås det å innføre kombinert bygge- og anleggsformål (1800) på aktuelt areal, som kombinerer arealformålene datasenter (DS), industri (I) og lager (L). Endringen innebærer at:

- Nordlig del av I/L3 og hele I/L5 i gjeldende reguleringsplan, erstattes av KBA4
- Datasenter (DS) innføres som ny tillatt bruk i KBA4
- Justering av maksimal byggehøyde for datasenter

En har valgt å videreføre gjeldene arealformål (industri og lager) i KBA4, samt åpne for datasenter, slik at en muliggjør etablering av datasenter uten å begrense fleksibiliteten for annen industri- og lagervirksomhet, i motsetning til en ren formålsendring til datasenter.



Figur 1 Til venstre: Gjeldende plankart vedtatt 2025. Planendringen gjelder området vist med hvitt omriss, lengst nord i planområdet. Til høyre: Revidert plankart, søknad om reguleringsendring. Se også vedlagt.

Initiativet gjelder etablering av et modulbasert datasenter for lagring, prosessering og overføring av data. Tiltakshaver har de siste månedene evaluert mer enn 100 tomter i Norge, og Skipavika peker seg ut som en veldig god og passende lokalitet, særlig på grunn av kraft- og nettforhold, kjølig kystklima med sjøkjølingspotensiale, og et ferdig regulert industriområde. Anlegget vil i praksis fungere som et moderne lager- og produksjonsbygg, der digital prosessering erstatter tradisjonell vareproduksjon.

Datasenter stiller generelt krav til større etasjehøyder og tekniske installasjoner. Det er derfor foreslått en økning av maksimal byggehøyde dersom datasenter blir etablert innenfor KBA4. For annen tillatt virksomhet (industri/lager) videreføres gjeldende rammer. Forslag til ny høyde er sammenlignbar med tillatt byggehøyde i øvrige deler av planområdet, og representerer ikke en ny skala i planområdet.

Virksomheten har stabile driftsforhold, begrenset trafikk, jevnt støynivå, ingen prosessutslipp, og en relativt lav ytre påvirkning sammenlignet med mange andre industrityper som allerede er tillatt på aktuelt areal, og innenfor planområdet for øvrig.

Det er utarbeidet en Ringvirkningsanalyse av datasenter i Skipavika (august 2026), der det går fram at etableringa av datasenteret kan gi betydelige positive ringvirkninger i kommunen og i regionen, både i utbyggings- og driftsfasen. I utbyggingsfasen ser en for seg ca. 2.180 årsverk, av disse ca. 390 i Gulen kommune. I driftsfasen ser man grunnlag for ca. 130 årsverk, der ca. 50 årsverk krever at de ansatte er til stede lokalt. Dette vil være positivt f or Gulen kommune, som har en stor andel arbeidspendlere inn i kommunen.

Moment en ønsker å fremheve;

Endringsområdet ligger innenfor et etablert, kystnært industriområde med hamneareal, som er et av Vestland fylkes prioriterte næringsknutepunkt.

Endringen medfører ikke reduksjon av kai- og sjø-adkomst eller til havnefunksjoner.

Funksjonell sammenheng mellom havn og bakland videreføres slik det er forutsatt i gjeldende reguleringsplan.

En sjønær lokalisering for datasenteret gir gode forutsetninger for å vurdere energieffektiv kjøling, som gir større fleksibilitet i valg av kjøleløsninger.

For datasenteret vil plassering nær kai være en fordel, ved at alt større utstyr ved bygging og senere utskifting kan tas inn sjøveis. Det er en stor fordel at utstyr kan løftes rett fra kai og inn på næringsområdet. Dataprosessorer (CPU og GPU) vil byttes jevnlig slik at det er forventet kontinuerlig frakt av utstyr til og fra datasenteret i tråd med forventet aktivitetsnivå for et sjønært næringsområde.

Gjeldende reguleringsplan er konsekvensutredet og åpner allerede for et bredt spekter av industri- og næringsvirksomhet, som storulykkesvirksomhet, kraftkrevende industri og landbasert oppdrett.

Gjeldende reguleringsbestemmelser styrer utbyggingen på en tydelig måte mht. teknisk infrastruktur, miljøforhold, støy, utslipp og oppfølging etter annet lovverk, som forurensningsloven.

Planendringen innebærer en avgrenset justering innenfor eksisterende næringsområde, med formål å tilrettelegge for datasentervirksomhet uten å endre planens overordnede rammer.

Endringen vurderes som faglig begrunnet og innenfor rammene av gjeldende plan. De konkrete endringene i plankart og bestemmelser er nærmere beskrevet i kapittel 2.

2. Omsøkte endringer knyttet til etablering av datasenter

2.1 Endringer i plankartet

Arealformålet KBA4 (1800) innføres, og erstatter nordlig del av I/L3 og hele I/L5.

Endringen er knyttet til etablering av datasenter (DS) i nordlig del av planområdet. Det aktuelle området endres fra industri/lager (I/L) til KBA4, som er kombinert bebyggelse og anleggsformål. KBA medfører ikke innføring av et nytt formål i planområdet, da det allerede er benyttet for andre områder i gjeldende reguleringsplan.

Delfelt KBA4 omfatter underformålene datasenter (DS), industri (I) og lager (L).

- Datasenter (DS) er et nytt underformål i planområdet, og innføres kun for KBA4. Dette er sikret i bestemmelsene.
- Industri og lager videreføres i tråd med vedtatt reguleringsplan, for å opprettholde en robust regulering som kan ivareta endringer i arealbehov over tid.

Bruken av underformålet DS (datasenter) er i tråd med oppdatert kart- og planforskrift, som trådte i kraft 1. juli 2025.

Avgrensning mot tilgrensende formål (H4, GN2, GN3 og KBA2) videreføres uendret.

Figur 2 Til venstre: Utklipp fra gjeldende plankart, arealformål I/L5 og nordlig del av I/L3. Til høyre: Utklipp fra forslag til endring. KBA4 erstatter nordlig del av I/L3 samt hele I/L5 i gjeldende plan. Underformålene industri (I) og lager (L) videreføres, sammen med nytt underformål datasenter (DS).

Gulen kommune har også bedt om at faresone høyspenningsanlegg (H370) ble tilpasset sonen som ligger inne i kommuneplanens arealdel, som ligger ute til høring nå. En har utvidet sona sør i planområdet, slik at breddene på sonene samsvarer innenfor planavgrensningen.

2.2 Endringer i utnyttelsesgrad (%-BYA)

Maksimal utnyttelse for endringstomten <u>reduseres</u> sammenlignet med gjeldende plan. Se beregning i tabell under.

- Vedtatt plan 2025, endringstomt: BYA = 37 300 m² / 65 %-BYA
- Planendring, endringstomt (KBA4): BYA = 27 700 m² / 48 %-BYA

Reduksjonen utgjør ca. 9 400 m² og skyldes en mer detaljert tilpasning til relevant arealbehov for datasentervirksomheten, samt til terreng og faktiske tomteforhold. Utnyttelsesgraden for øvrige områder innenfor planområdet videreføres i tråd med vedtatt reguleringsplan. Planendringen innebærer dermed ikke en utvidelse, men en reduksjon av utbyggingsomfanget innenfor planområdet.

Tabell 1 Oversikt over ny utnyttelsesgrad %-BYA/BYA-m² for KBA4, og for aktuelt område i gjeldende reguleringsplan

	Beregningsgrunnlag	**%-BYA**	**m²-BYA**
Reguleringsendring, ny utnyttelsesgrad			
KBA4	57683 m²	48%	27688 m²
Gjeldende reguleringsplan			
I/L5	17658 m²	30%	5297 m²
I/L3, relevant del*	40025 m²	80%	32020 m²
SUM, BYA- m², gjeldende reguleringsplan			**37317 m²**
SUM/reell BYA-m² for I/L5 + I/L3 (relevant del)	57683 m²	65%	37317 m²

** Areal innenfor I/L3, nord for felles eiendomsgrense mellom bnr. 53 og bnr. 55.*

Illustrasjonene til denne søknaden viser en noe lavere utnyttelse enn det maksimal BYA = 48% åpner for. Dette skyldes at det er illustrert en intern vegforbindelse mellom KBA2 i nordvest og datasenteret innenfor KBA4, jf. figur 3 og 4. Den illustrert vegtraséen beslaglegger deler av delfelt KBA4 og medfører at maksimal tillatt BYA ikke kan utnyttes fullt ut. Dersom denne vegen ikke etableres, eller legges om, kan det være rom for noe mer bebygd areal innenfor regulert utnyttelsesgrad enn det som er vist.

Figur 3 KBA4 er avgrenset omtrentlig med svart strek. Illustrert bebyggelse for datasenter og alternativ veiadkomst fra KBA2 i vest.

Interne vegforbindelser mellom arealformål, som illustrert, kan etableres i samsvar med gjeldende planbestemmelser § 3.1.3.3 og anses derfor ikke som et nytt tiltak. Interne vegtraseer reguleres ikke i planen da disse vil etableres på ulike måter avhengig av endelig tomtedisponering, terrengtilpassing og utforming av bygninger innenfor arealformålet.

Utklipp fra illustrasjonsplanen i figur 4 viser sporingskurver for vogntog, som dokumenterer at intern logistikk og adkomst kan løses innenfor tomten, med tilknytning til regulert veg langs sjø og eventuelle interne vegforbindelser.

Figur 4 Utklipp fra illustrasjonsplan med sporingskurver for vogntog. Illustrert bebyggelse har en BYA- m² på 24315 m² eksklusivt parkeringsareal. Ny regulert utnyttelsesgrad (%-BYA = 48 %) åpner for en høyere utnyttelse enn vist i illustrasjonen, blant annet fordi en brattere skjæringen mot vest kan gi rom for større eller flere bygg innenfor KBA4. Illustrert vegtrase fra vest er ikke juridisk bindende, og kan utgå eller få anna utforming. (Stiplet linje er ca. formålsgrense mellom I/L3 og KBA4).

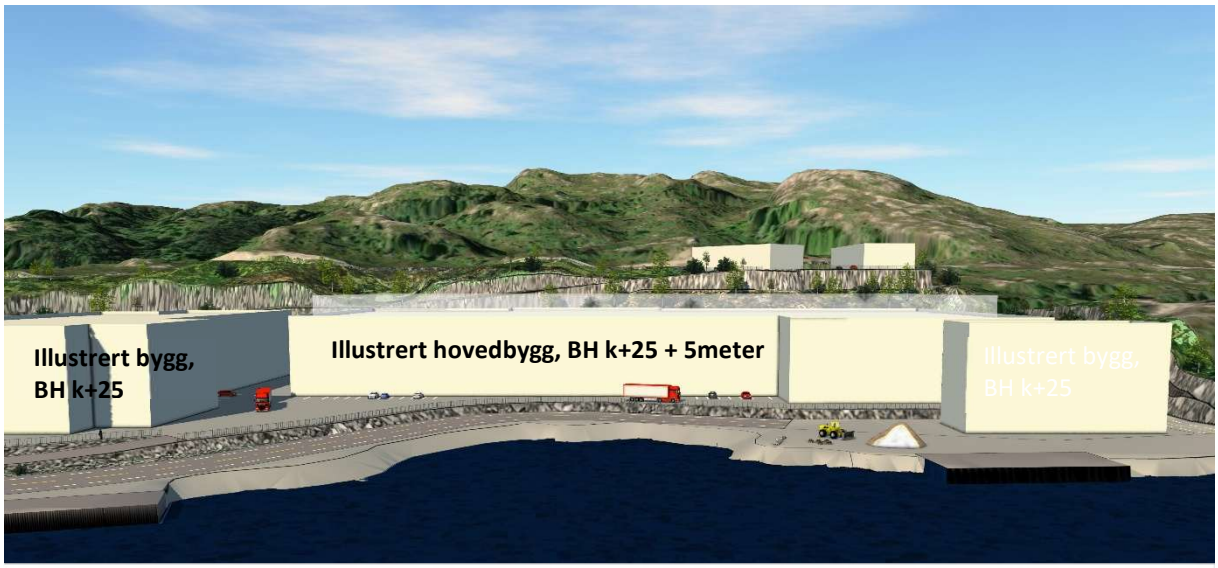
2.3 Byggehøyde

Byggehøyden for det nye arealformålet er todelt;

- For underformål industri og lager (I/L) videreføres maksimal byggehøyde k+25, med takoppbygg på inntil 3,5 m på 10 % av takflaten.
- For underformål datasenter (DS) gjelder følgende:
  - Maksimal byggehøyde k+30, inkludert tekniske installasjoner på tak.
  - Krav om minimum 2 meter avstand fra gesims for tekniske installasjoner på tak.
  - Unntak fra 10 % regelen som gjelder tekniske installasjoner på tak for annen industri.

Med andre ord er høydeøkningen avgrenset til etablering av datasenter.

Økt byggehøyde er begrunnet i datasentervirksomhetens behov for større etasjehøyder og tekniske installasjoner som kjøling, ventilasjon og nødstrøm. Innenfor gjeldende høydebegrensninger (i gjeldende plan) vil slike løsninger i større grad kunne gi utslag i økt arealbruk eller mindre effektiv bygningsutforming.

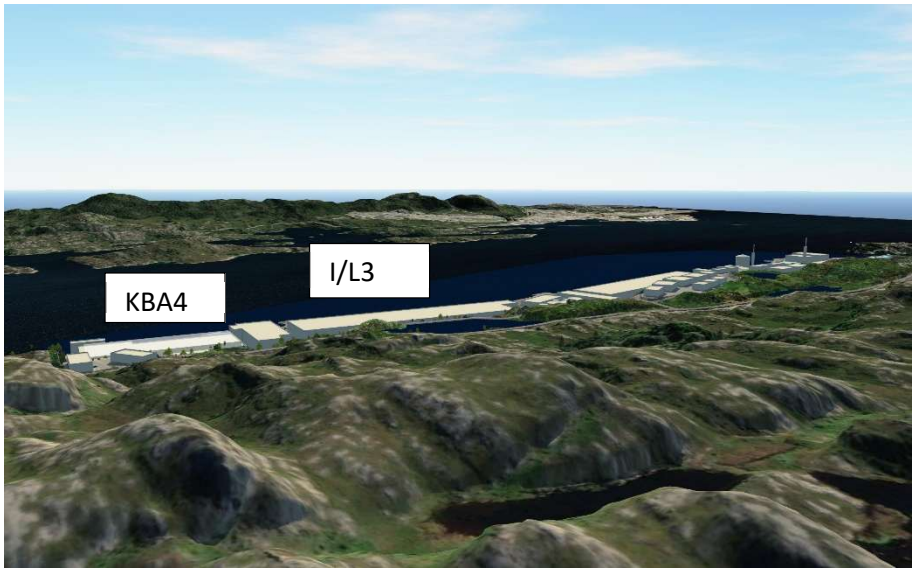


Figur 5 Planendringen åpner for at datasenter kan oppføres med en maksimal BH = k+30, inkludert tekniske installasjoner som kjøleanlegg på tak. For øvrig industri- og lagerbebyggelse videreføres gjeldende maksimal byggehøyde på BH = k+ 25.

I illustrasjonen er den økte byggehøyden på 5 meter vist med transparent hvit farge for å synliggjøre hvordan endringen forholder seg til terrenget og fjellskjeringen i bakkant. Som figuren viser, vil en bebyggelse med BH k+30 i all hovedsak ligge under toppen av fjellskjeringen. Unntaket er mindre partier lengst sør på «illustrert hovedbygg» og delvis lengst nord.

Terrenget vest og nordvest for industriområdet ligger gjennomgående høyere enn foreslått maksimal byggehøyde. Dette begrenser byggets eksponering med hensyn til både nær- og fjernvirkning, også sett fra sjø. Som figur 5 viser vil en maksimal byggehøyde på k+30 som hovedsak ligge under toppen av fjellskjeringen i bakkant. Deler av bygget vil kunne være mer synlig fra noen punkter langs kjøre-vegen, men dette anses ikke som særlig negativ konsekvens gitt områdets industrielle karakter. Fra terrenghøyder lenger vest vil ikke endringen få vesentlige konsekvenser da industriområdets «tak-landskap» ikke vil endre karakter. Se figur 6 og vedlagt perspektiver.

Basert på terreng- og landskapssnitt, samt perspektivillustrasjoner, vurderes økningen i synlighet som begrenset. Endringen antas dermed ikke å medføre vesentlig større visuell påvirkning enn det som følger av gjeldende reguleringsplan. Se vedlagt illustrasjonsmateriell (perspektiver og terrengsnitt).



Figur 6 Utvalgte perspektiver fra kjøreveg, og fra landskapet vest for industriområdet

2.4 Endringer i bestemmelsene

Forslag til reviderte bestemmelser (datert 11.09.2026) ligger vedlagt. Ny tekst og nye bestemmelser er vist med rød farge. Bestemmelser og tekst som foreslås fjernet er streket over. Bestemmelsene er revidert for å:

- Fastsette KBA4 som arealformål (DS/I/L) samt tilhørende utnyttelsesgrad (%-BYA)
- Regulere byggehøyde, fasadematerialer og tekniske installasjoner for datasenter
- Stille krav til dokumentasjon av støy før det kan gis igangsettelsestillatelse, for etablering av data-senter
- Videreføre krav til veg, adkomst og teknisk infrastruktur inkludert kulverter mv.

Endringene er gjort for å gi klare og forutsigbare rammer for ev. ny datasentervirksomhet som innføres som nytt tiltak i denne endringen.

Bestemmelser knyttet til I/L5 utgår som følge av at formålet erstattes i sin helhet med KBA4.

2.4.1 Følgende nye bestemmelsespunkt er foreslått lagt til:

Føresegner som gjeld særskilt for einskilde felt, åleine eller fleire saman.

3.1.7 Kombinert byggje- og anleggsformål (KBA1, KBA2, ~~og~~ KBA3 og KBA4)

3.1.7.7 KBA4 er eit kombinert bygge- og anleggsformål for datasenter (DS), industri (I) og lager (L) med tilhøyrande infrastruktur, mellom anna internt vegnett, nettstasjonar/energianlegg og liknande tekniske anlegg. Kryptoutvinning er ikkje tillat innanfor formålet

- Lågaste tillate golvnivå for nybygg innafor KBA4 er k+ 4.
- Ved etablering av datasenter innanfor KBA4 kan tekniske installasjoner, herunder kjøleanlegg, naudstraumsanlegg, piper og andre tekniske anlegg, overstige maksimal byggehøgd (BH) fastsett i plankart (BH k+25), med inntil 5 meter, dvs. BH k+ 30. Tekniske installasjonar på tak kan ikkje overstige kote +30, og heller ikkje 8 meter målt frå takflata.
- Ved etablering av datasenter innanfor KBA4 gjeld ikkje 10%-regelen for tekniske installasjonar på tak. jf. føresegn 3.1.1.1. Tekniske installasjonar på tak mellom k +25 og k +30 skal ha minimum 2 meters avstand frå gesims/kant, inkludert eventuell skjermvegg.
- Fasadar skal utførast i ubrennbart materiale, eller i materiale med dokumenterte tilsvarande brannteknikske eigenskapar i samsvar med TEK17.
- Før det kan gis igangsetjingsløyve til etablering av datasenter, eller annan støyande industri- og næringsverksemd innanfor KBA4, skal det dokumenterast at tiltaket oppfyller relevante lyd- og støykrav fastsette i planen jf. føresegnspunkt 2.6.1, 3.1.7.2, 3.1.9.2 og 6.1.10.
- Innanfor arealformålet kan det etablerast vegtrase frå KBA2 til planert nivå i KBA4 jf. føresegn 3.1.3.3.
- Innanfor arealformålet kan det etablerast vegtrase frå f_V3 til kai 10 (H4), samt frå planert flate via I/L4 til Skipavika Dam jf. 1.3.3.3. Endeleg plassering, utforming og breidde på vegtrase sant til-høyrande sideareal for mjuke trafikantar, skal fastsetjast i samband med byggeløyve. Sideareal for mjuke trafikantar skal vere minimum 1,5 m breitt.
- Mellom arealformål KBA4 og hamneformål H4 kan det etablerast kulvertar under regulert veg f_V3. Sjå også føresegn 3.2.8.3, siste punkt.
- Testkøyring og vedlikehald av naudstraumsaggregat skal berre skje måndag – fredag i tidsrommet mellom 07:30 – 16:00.

3.1.7.8 Ubygde delar av tomteareal kan terrasserast og tilpassast for å møte tilgrensande terreng og sikre nødvendig tilpassing til tilgrensande tiltak.

Bestemmelsene for KBA4 er tatt inn for å legge til rette for etablering av datasenter og tilsvarende teknisk krevende og arealintensive industri- og næringsvirksomheter, samtidig som intensjonene og hensynene i gjeldende plan ivaretas og videreføres. Krav om minimum golvnivå er videreført fra det opprinnelige arealformålet (I/L).

Utvidede høyde- og takbestemmelser for datasenter er nødvendig for å muliggjøre høyere etasjer og tekniske installasjoner som kjøling og nødstrøm, innenfor klart definerte rammer.

Støybestemmelsen sikrer at støy fra virksomheten dokumenteres og håndteres på et tidspunkt der prosjekteringsgrunnlaget er tilstrekkelig detaljert, og før det gis igangsettingsløyve. Valg av tekniske løsninger, blant annet for kjøling, kan ha vesentlig betydning for støynivået, og må derfor være avklart før det kan gjennomføres relevante støyberegninger. Gjeldende bestemmelser setter tydelige krav til støy i fra virksomheter i næringsparken, samt i fra bygge- og anleggsstøy, som datasenteret skal for-holde seg til.

Føringer for vegtraseer, gangarealer og kulverter er videreført i tråd med bestemmelsene som gjaldt for det opprinnelig arealformålet. Som vedlagt illustrasjonsplan datert 25.05.2026 viser, kan det etableres en alternativ adkomstveg fra KBA2 ned til planert flate for KBA4. Dette er i samsvar med gjeldende reguleringsplan, jf. 3.1.3.3, og presisert som en mulighet i bestemmelsene for KBA4, for å sikre en mer effektiv adkomst til tomten. Dette kan særlig være aktuelt dersom adkomstvegen via dammen innenfor I/L4, slik den er vist i illustrasjonsplanen til gjeldende reguleringsplan, lar vente på seg.

Bestemmelse 3.1.7.8 tilhørte I/L5 i opprinnelig plan, og er videreført som del av bestemmelsene til KBA4.

2.4.2 Følgende tekstlige endringer og suppleringer er gjort i gjeldende bestemmelser:

3.1.1 Utforming (§ 12 – 7 nr. 1)

Bygge- og planeringshøgder

3.1.1.1 Maksimal byggehøgd BH er påført plankartet, som kotehøgd (k+). Maksimal byggehøgd gjeld uavhengig av taktype. For einskilde felt set føresegna krav til maksimal bygningshøgd i meter, ref. føresegn 3.1.7.5. Takoppbygg som luftekanalar, heishus og liknande er tillate med inntil 3,5 meter over takflata på 10 % av takflata. For datasenter gjeld arealspesifikke føresegner for byggehøgd (BH) og tekniske installasjonar på tak jf. 3.1.7.7.

3.1.6 Krav til dokumentasjon og særskilt underlag til byggjesakshandsaming (§ 12-7 nr. 12)

3.1.6.6 I tråd med rekkefølgjekrav 6.1.10 skal det til søknad om igangsetjingsløyve for tiltak som krev løyve etter forureiningslova, ligge føre godkjenning frå forureiningsmynde. Til søknad om igangsetjingsløyve for tiltak som fordrar løyve etter Storulykkeforskrifta §1 skal det føreligge samtykke til Trinn 1 frå Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

3.1.6.10 For tiltak med utslepp til resipient/vassførekomst skal gjeldande krav til vasskvalitet og miljømål jamfør vassforskrifta, fylgjast. Sjå også 6.1.10. Det skal dokumenterast at plassering av utsleppspunkt ikkje gir negative kumulative effektar som følgje av samlokalisering.

Bestemmelse 3.1.1.1 er justert for å tydeliggjøre sammenhengen mellom maksimal byggehøyde (BH) angitt i plankartet og i gjeldende reguleringsplan, og nye supplerende høydebestemmelser som gjelder særskilt for datasenter innenfor KBA4 (ref. § 3.1.7.7). For tiltak som sorterer under industri- og lagervirksomhet videreføres gjeldende bestemmelse for byggehøyde, ref. § 3.1.1.1 (maks. k+ 25).

Bestemmelse 3.1.6.6 er presisert for å samordne planbestemmelsen med relevant rekkefølgekrav i gjeldende reguleringsplan (jf. § 6.1.10), for å tydeliggjøre at avklaring etter forurensingsloven skal foreligge før det kan gis igangsettingsløyve til tiltak som trenger slik tillatelse.

Bestemmelse 3.1.6.10 er presisert etter ønske i fra Gulen kommune, for å sikre at plassering av evt. utslipp av kjølevann ikke vil gi kumulative effekter tilknyttet samlokalisering med ammoniakkfabrikken. Det er utarbeidet et tidligfase fagnotat for kjølevannsutslipp til sjø, som gir at avstanden mellom aktuelle utslippspunkt er tilstrekkelig til å hindre vesentlig overlapp eller interaksjon mellom plumer.

Føresegner som gjeld særskilt for einskilde felt, åleine eller fleire saman.

3.1.7 Kombinert byggje- og anleggsformål (KBA1, KBA2, ~~og~~ KBA3 og KBA4)

3.1.7.1 KBA1 - KBA3 skal nyttast til kombinert formål for næringsbygg, kontor, forretning og lager med tilhøyrande infrastruktur deriblant nettstasjonar/energianlegg eller liknande samt bevertning knytt til drift av anleggsarbeid og drift på industriområdet. KBA4 skal nyttast til kombinert

formål for datasenter (DS), industri (I) og lager (L) med tilhøyrande infrastruktur, mellom anna internt vegnett, nettstasjonar/energianlegg og liknande tekniske anlegg, jf. 3.1.7.7.

3.1.7.5 Maksimal byggehøgd (BH k+) er påført plankartet. Maksimal bygningshøgde er 12 meter for KBA1 og KBA3, og 10 meter for KBA2. For KBA4 er maksimal byggehøgd 22 meter. For datasenter innanfor KBA4 gjeld særskilte krav til maksimal byggehøgd, jf. pkt. 3.1.7.7.

3.1.7.6 Nedre planeringshøgde er påført plankartet som PH min. k+. Terrassering og nedtrapping av terreng mellom ulike terrengnivå (ref. føresegn 3.1.5) er unntatt krav til PH min (nedre planeringshøgde) for KBA1-3. Interne vegar som vegtrase mellom f_V5 og f_V7 via KBA1 og KBA3 er unntatt krav til nedre planeringshøgde og skal tilpassast tilgrensande terreng samt krav til vegutforming (ref. 3.1.3.3).

3.1.8 Industri/lager (felt I/L1, I/L2, I/L3 og I/L 4. ~~og I/L5)~~

3.1.8.10 Mellom arealformål I/L1-3, KBA4 og hamneformål H3-H4 kan det etablerast kulvertar, under regulert veg f_V3. Sjå også føresegn 3.2.8.3, siste punkt.

Endringene gjelder generelt at KBA4 er tilført som arealformål, mens I/L5 tas ut. Bestemmelse 3.1.7.5 er presisert for å tydeliggjøre at KBA4 omfattes av egne krav til maksimal byggehøyde, gitt at datasenter ofte har større etasjehøyder enn tradisjonell industri og lager, og mer omfattende tekniske installasjoner på tak. Unntaket i § 3.1.7.6 er avgrenset til KBA1-3 fordi disse feltene ligger høyere i terrenget og har behov for større fleksibilitet for terrassering og nedtrapping mellom ulike terrengnivå. Nedre planeringsnivå for KBA4 er k+ 3 og har ikke dette behovet.

Føresegner som gjeld særskilt for einskilde felt, åleine eller fleire saman

3.2.8 Veg (felt V1 – V9)

3.2.8.4 Vegtraseen f_V3 kan vidareførast til kai 10. Eksakt plassering av tilkomst til kai 10 vert avgjort i byggeløyve. ~~Sjå også føresegn 6.1.6.~~

3.2.8.5 f_V4 er felles tilkomst til Skipavika Dam (I/L4), og alternativ tilkomst til KBA4.~~og til I/L3 og I/L5.~~ Regulert vegbredde inkluderer sideareal for mjuke trafikantar. Feltet for mjuke trafikantar skal vere minst 1,5 meter bredt og skilt frå køyrebana med skillelinje. Alternativt kan det etablerast fortau og/eller separat gang- og sykkelveg. Endeleg plassering og utforming skal skje i samband med søknad om tiltak.

3.2.8.7 f_V6 er avkøyrsel og tilkomst til KBA2, og felles for KBA2, samt for eventuell intern veg mellom KBA2 og KBA4 i tråd med føresegn 3.1.3.3.

3.2.10 Hamn (felt H1 – H4)

3.2.10.6 Veg mellom regulert køyreveg f_V3 og kai 10 kan etablerast via H4. Eksakt plassering av vegtilkomst til kai 10 vert avgjort i samband med relevant byggeløyve. Sjå også føresegn 3.1.8.4 og 6.1.5.

6.3 Rekkefølgje i tid

6.3.2 Område KBA2 kan berre byggast ut etter at 70 % av BYA-m² i heile planen eller 70% av BYA-m² av delfelt KBA1 er bygd ut. Avkøyrsel f_V6 og eventuell vegtilkomst mellom KBA2 og KBA4 er unntatt dette rekkefølgjekravet.

Endringene gjelder generelt at KBA4 er tilført som arealformål, mens I/L5 tas ut og I/L3 er redusert i omfang.

Bestemmelse 3.2.8.7 er justert til å omfatte en mulig situasjon der det etableres intern vei mellom

KBA2 og KBA4 jf. gjeldende reguleringsbestemmelse 3.1.3.3.

Bestemmelse 3.2.10.6 er supplert for å sikre alternativ adkomstmulighet mellom kjøreveg f_V3 og kai 10, i tillegg til via KBA4.

Unntaket i rekkefølgebestemmelse 6.3.2 er tatt inn for å sikre at en eventuell veiadkomst mellom KBA2 og KBA4 kan etableres uavhengig av utbyggingsgrad i industriområdet.

2.4.3 Følgende bestemmelsespunkt utgår:

3.1.8 Industri/lager (felt I/L1, I/L2, I/L3, I/L 4.~~ og I/L5)~~

~~3.1.8.6 I felt I/L3 kan det etablerast vegtrase frå f_V3 nordover til kai 10 samt vegtrase frå Skipavika Dam/arealformål I/l4 og vidare nordover/nordaustover. Dimensjonerande køyretøy, eksakt plassering av vegtrase og vegbreidde, inkludert sideareal for mjuke trafikantar, vert avgjort i byggeløyve. Feltet for mjuke trafikantar skal vere minst 1,5 meter bredt, skilt frå køyrebana med skillelinje. Alternativt kan det etablerast fortau og/eller separat gang- og sykkelveg. Endeleg plassering og utforming av vegtrase med areal for mjuke trafikantar skal skje i samband med søknad om tiltak.~~

~~3.1.8.8 I felt I/L5 kan det etablerast industri- og lagerverksemd med tilhøyrande teknisk infrastruktur, veg- og samferdselsareal. Feltet kan også nyttast til nedtrapping av terrengnivå for slakare overgang mellom ulike planeringsflater. Eksisterande jordvoll kan vidareførast.~~

Disse bestemmelsene utgår da I/l5 som arealformål erstattes med KBA4. og da omtalt veikobling til kai 10 må skje via KBA4 eller H4. Ny relevant for KBA4 er 3.1.7.7 samt også 3.2.10.6.

6. Rekkefølgeføresegner

6.1 Før igangsettingsløyve

6.1.6 ~~Før det kan gis igangsetjingsløyve i sak 2023/3100 (på arealformål I/L3) skal det føreligge ei endring av gitt rammeløyve, som dokumenterer endeleg og rett plassering av planlagt bygningsmasse med tilhøyrande infrastruktur, innafor Viking Aqua sin eigedom (bnr. 53).~~

Føresegnspunktet 6.1.6 utgår ettersom tiltaket som var omfattet av sak 2023/3100 er ikke aktuelt å etablere på eiendommen lenger. Tiltaket (fiskeslakteri) var planlagt på et areal som tidligere inngikk i bnr. 53 (arealformål I/L3), men som nå er bnr. 55, og som omfattes av planendringen.

3. Vurdering etter plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd

I henhold til plan- og bygningsloven § 12 – 14 andre ledd kan reguleringsplaner endres etter forenklet prosess dersom endringen i liten grad påvirker:

- gjennomføringen av planen for øvrig
- ikke går ut over hovedrammene i den gjeldende planen
- ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Andre forutsetninger er;

- endringen ikke er i strid med overordna planer, nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse
- endringen ikke får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng
- endringen ikke forutsetter breiere medvirkning enn de som endringen direkte vedrører
- at det ikke er kommet innvendinger fra sektormyndigheter

Nedenfor vurderes disse kriteriene.

3.1 Påvirkning på gjennomføring av planen

Planendringen er avgrenset til et delområde lengst nord, og innebærer endring av arealformål fra I/L til KBA, som også omfatter datasenter (DS), samt en begrenset økning i byggehøyde for datasenter (DS). Endringen påvirker i liten grad planens gjennomføring ettersom den ikke medfører behov for ny overordnet infrastruktur og ikke endrer planens hovedstruktur eller utbyggingslogikk. Eksisterende vegsystem, teknisk infrastruktur og rekkefølgekrav videreføres.

Datasenteret vurderes å gi lavere eller sammenlignbar belastning enn industri som allerede er tillatt, med hensyn til trafikk, utslipp og risiko.

Endringen kan foreslås ettersom tidligere planlagt og godkjent virksomhet innenfor det aktuelle området ikke skal etableres. Virksomheten har andre muligheter til etablering innenfor næringsparken. Dette er avklart gjennom privatrettslige forhold, herunder endring i eiendomsstruktur, og vil ikke ha betydning for gjennomføringen av reguleringsplanen som helhet, eller for utviklingsmulighetene i tilgrensende områder.

Konkusjon: Planens gjennomføring vurderes å påvirkes i liten grad.

3.2 Vurdering av om endringen går utover hovedrammene i planen

Gjeldende reguleringsplan har som hovedformål å legge til rette for næringsutvikling og industrivirksomhet i Skipavika Næringspark. Endringen medfører ikke utvidelse av planområdet eller endring i overordnet arealbruk.

Planomtalen for gjeldende plan gir et overordna mål om å etablere en maritim klynge og å legge til rette for industriell symbiose. Et datasenter gir, på samme måte som f.eks. ammoniakkproduksjon, et stabilt og forutsigbart overskudd av lavtemperert termisk energi. Sjønær lokalisering gir gode forutsetninger for energieffektiv kjøling, og åpner samtidig for å bruke spillvarme sammen med andre virksomheter i næringsparken - i tråd med intensjonen i gjeldende bestemmelse 2.7.10. Datasenteret styrker Skipavika som maritim næringsklynge på tre måter:

1. Muliggjør felles infrastruktur: datasenteret finansierer og framskynder kraft- og nettilknytting, veg, vatn og avløp, som etterfølgende prosjekt i næringsparken kan bygge videre på, slik at deres investeringsterskel blir lavere.
2. Digital grunnmur for maritim næring: sensorikk, autonome fartøy, subsea- og havteknologi, overvåking og datahåndtering forutsetter lokal datakapasitet, som styrker klyngas konkurransekraft.
3. Kompetanse og fagmiljø: anlegget bygger teknisk spisskompetanse regionalt som også kommer de maritime virksomhetene til gode. BW gruppa er et av verdens største maritime befraktere, og har tradisjoner i Norge siden 1930-talet.

Datasenter vurderes som en sammenlignbar virksomhet innenfor arealbruk næringsbygninger. Innføringen av KBA4 med DS (datasenter) som underformål innebærer en presisering av reguleringsformål, og ikke et vesentlig nytt eller fremmed arealformål i reguleringsplanen. Datasenter (sosikode 1342) ligger innunder «hovedformål» næringsbebyggelse (sosikode 1300), og videre innunder industri (1340) i nasjonal produktspesifikasjon for arealplan. I KMDs høringsnotat Forslag til ny forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften) i fra 2024 går det frem;

Departementet har landet på at det i kommuneplanens arealdel faller inn under næringsbebyggelse og i reguleringsplan under annen næring. Dette er begrunnet med at datasentre er installasjoner hvor de digitale tjenestene produseres, det vil si prosesseres og lagres. … Kommunen bør derfor ha mulighet til å avsette og regulere egne arealer til datasenter. Departementet vil presisere at selv om arealformålet datasenter ikke er i bruk i dag, vil det kunne etableres datasentre i områder som er avsatt til næringsbebyggelse i kommune(del)plan eller regulert til annen næring i reguleringsplan.

Økning av byggehøyde fra k +25 til k +30 gjelder kun delfelt KBA4, og kun datasenter (DS), og er begrunnet i tekniske behov. Høydejusteringen er ikke et uttrykk for økt utbyggingsambisjon. Ny høyde er sammenlignbar med tillatt byggehøyde i øvrige deler av planområdet og representerer ikke en ny skala. For eksempel er maksimal byggehøyde i delfelt I/L2 = k +30, og for rør-installasjoner inntil k +50 og enda høyere for enkeltstående installasjoner som tanker og lignende.

Når det gjelder nær- og fjernvirkning så er terrenget bak aktuelt areal høyere enn k +30, slik at den visuelle mereffekten av økt byggehøyde vurderes som begrenset både med tanke på omliggende terreng og områdets industrielle karakter. Se vedlagt terrengsnitt og perspektiver og figur 4.

Planendringen medfører at utnyttelsesgraden for dette område reduseres fra gjennomsnittlig BYA = 65 % til BYA = 48%, noe som gir en mer realistisk tilpasning til tomtens beskaffenhet og faktisk arealbruk. Reduksjonen er beregnet til å tilsvare ca. 9.300 m² BYA.

Konklusjon: Endringen går ikke utover planens hovedrammer.

3.3 Natur- og friluftsområder

Området er allerede avsatt til og delvis opparbeid, til industri, og er konsekvensutredet i gjeldende plan. Aktuelt område er i stor grad planert ned. Endringen medfører ingen nye inngrep i natur, grønnstruktur eller friluftsområde, og påvirker ikke allmenn ferdsel, strandsone eller naturmangfold ytterligere enn gjeldende plan.

Det er ikke tatt endelig valg om kjølesystem enda, men en eventuell sjøbasert kjøling vil kunne medføre utslipp av oppvarmet vann til sjø. Dette vil i så fall reguleres av forurensingsloven og må omsøkes særskilt hos Statsforvalteren. Det er gjort en innledende vurdering av dette forholdet som fremkommer av vedlagt fagnotat. Se også kap. 4.2. Det er også relevant å nevne at gjeldende reguleringsplan stiller

krav til overvåking og 0-tilstandskartlegging (jf. bestemmelse 2.6.6), dokumentasjon av utslipp til sjø (jf. 3.1.6.5) og krav om at utslipp tilfredsstiller vannforskriften (jf. 3.1.6.10).

Planendringen medfører ikke nye inngrep på land, i sjø, eller endrede resipientforhold. Varmeutslipp til luft anses ikke å ha vesentlige konsekvenser for naturmangfold eller friluftsinteresser i området, utover det gjeldende plan åpner for.

Naturmangfoldloven setter krav til at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn ved planlegging av tiltak. Viser til gjennomført konsekvensutredning og fagrapport for naturmangfold. Det er ingen nye registrerte verneområder eller naturtyper i området etter at gjeldende plan ble vedtatt. Det er i Artskart gjort en observasjon av svartstrupe, som er vurdert som sterkt truet i rødlista 2021. Det er i gjennomført konsekvensutredning allerede avgrenset funksjonsområde for arten i området, og den er ivaretatt i gjennomført konsekvensutredning. Det er heller ikke registrert nye fremmende arter eller myr i området. Søk ble gjennomført i Naturbase og Artskart 20.08.2026.

Planområdet og nærliggende areal er menneskepåvirket. Kravet til kunnskapsgrunnlag skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Området er kartlagt og det er gjennomført konsekvensutredning for næringsaktivitet i planområdet. Følgelig får ikke føre-var-prinsippet anvendelse, jf. nml. § 9.

Virkningene av reguleringsendringa vil ikke føre til nye inngrep i området i forhold til gjeldende reguleringsplan, men redusere omfang av tillatt utbygd areal (ca. 9.400 m²). På bakgrunn av eksisterende kunnskap og risiko for skade, blir det lagt mindre vekt på nml. §§ 11 og 12. Vi vurderer at planen og tiltak etter den vil ikke være i konflikt med bestemmelsene i naturmangfoldloven § 8-12.

Konklusjon: Endringen medfører ingen nye konsekvenser for natur eller friluftsliv, eller påvirke konklusjonen for konsekvens for tema naturmangfold i gjennomført konsekvensutredning for gjeldende plan.

3.4 Andre forutsetninger

Andre forutsetninger for å kunne gjennomfør en reguleringsendring etter forenklet prosess er;

- endringen ikke er i strid med overordna planer, nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse
- endringen ikke får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng
- endringen ikke forutsetter breiere medvirkning enn de som endringen direkte vedrører
- at det ikke er kommet innvendinger fra sektormyndigheter

Et av målene i «Nasjonal digitaliseringsstrategi 2024 – 2030 Fremtidens digitale Norge» er at Norge skal bli det mest digitaliserte landet i verden. I Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet (DFD) sin strategi «Datasenternæringa – ei berekraftig, framtidsnæring for det digitale Noreg» fra 2025 er det vist til de overordna målene regjeringen har sett for datasenterpolitikken, bl.a.;

- Norge skal være attraktivt for de datasenteretableringene som bidrar til samla verdiskaping, økt sikkerhet og ivaretagelse av norske interesser
- Datasenteretableringer skal styrke lokalsamfunn og bidra til verdiskapning lokalt og nasjonalt
- Datasenternæringen skal ha forutsigbare og hensiktsmessige rammevilkår

I Kommunal- og moderniseringsdepartementets (KMD) veileder for kommunene «Etablering av datasenter» er det videre gitt at; *For regjeringa er det viktig å sikre ein robust nasjonal infrastruktur med rask og trygg lagring av nasjonale data og digitale tenester. Datasenter i Noreg speler ei sentral rolle som del av denne nasjonale infrastrukturen*.

Etablering av et datasenter i Skipavika Næringspark er i tråd med regjeringen sin satsing på den digitale fremtiden i Norge, og for å gjennomføre det grønne skiftet. Det planlagte datasenteret er også i tråd med prinsippene som skal styre utviklinga av datasenternæringa, som gitt i strategien til DFD.

Som resterende dokument viser, vil endringen ikke få konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng. Vi kan ikke se at endringen vil forutsette en breiere medvirkning enn de som endringen direkte vedrører.

Når høringssvar foreligger kan vi svare ut som det er kommet innvendinger fra sektormyndigheter.

4. Samlet vurdering av virkninger og utredningsbehov

Følgende vurderinger utdyper og underbygger konklusjonene i kapittel 3, og belyser tiltaket opp mot krav til konsekvensutredning samt relevante fagtema.

4.1 Vurdering av konsekvensutredningsplikt

Vurdering med referanse til gjeldende plan

Gjeldende reguleringsplan er omfatta av forskrift om konsekvensutredning, etter § 6 bokstav b; reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I. Dette ettersom gjeldende plan åpner for ammoniakkproduksjon, som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. I tillegg ble samla utnyttelse økt med mer enn 15.000 m^2 BRA, som medfører at også vedlegg I punkt 24 og 32 i konsekvensutredningsforskriften ble gjeldende. Punkt 24 gjelder «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15.000 m^2 (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j)». Punkt 32 gjelder utvidelser og endringer av tiltak nevnt i Vedlegg I der utvidelsen eller endingen i seg selv overstiger størrelsekriteriene i vedlegget.

Gjeldende reguleringsplan er konsekvensutredet for følgende tema;

Tabell 2 Vurdering av samla konsekvens, gjeldende reguleringsplan

	Alternativer	
Vurderinger av konsekvens	0-alternativet	Planforslaget
Naturmangfold	0	Noe negativ konsekvens (-)
Friluftsliv	0	Ubetydelig (0)
Vannmiljø	0	Ubetydelig (0)
Støy	0	Noe negativ konsekvens (-)
Luftforurensning	0	Ubetydelig (0)
Klimagassutslipp	0	Stor positiv konsekvens (++++)
Samlet konsekvens	**0**	**Noe negativ konsekvens**
Rangering	**1**	**2**
Begrunnelse for rangering	I henhold til kriteriene for å vurdere samlet konsekvens, vurderes planforslaget å gi noe negativ konsekvens sammenlignet med 0-alternativet. Planforslaget rangeres dermed som dårligere enn 0-alternativet for den samlede konsekvensvurderingen.	

Etter at planen ble vedtatt er det ikke lenger aktuelt å etablere fiskeslakteri med tilhørende anlegg på gbnr. 79/55, dvs. tidligere gbnr. 53. Fiskeslakteriet som var planlagt på aktuelt tomt er del av 0-alternativet i gjennomført konsekvensutredning. Vi vurderer at nylig gjennomført konsekvensutredning like vel er dekkende, ettersom fiskeslakteriet fremdeles kan etablere seg innenfor næringsparken i

gjeldende reguleringsplan. Vurderinger og konklusjoner i gjennomført konsekvensutredning vil etter vår vurdering ikke påvirkes av at plasseringen av fiskeslakteriet blir justert innenfor planområdet.

Vurdering med referanse til innføring av datasenter

Tiltaket (datasenter) er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning, jf. §§ 6, 7 og 8;

Planendringen omfattes ikke av tiltak som alltid skal konsekvensutredes etter § 6 eller § 7.

Tilsvarende type industribebyggelse, inkludert arealbruk og bygningsvolum, er allerede konsekvensutredet i gjeldende reguleringsplan. Utredningsplikten etter punkt 24 i forskriften utløses når en plan åpner for 15.000 m^2 mer utbyggingsareal enn det som gjeldende plan åpner for. Datasenter blir vanligvis bygd i moduler, tilpasset kunde. Datasenteret som nå blir planlagt i Skipavika er i en tidlig fase (skisseprosjekt), og en har ikke endelig tall på størrelse (BRA) – eller design. I planprosessen har en lagt til grunn en skisse som viser en bebyggelse på 24.315 m^2-BYA. Gjeldende reguleringsplan åpner for bebyggelse på ca. 37.300 m^2-BYA på aktuelt areal. Se tabell i kap. 2.2. Foreslått reguleringsendring, og tiltaket, innebærer en reduksjon i utnyttelsesgrad (%-BYA) for aktuelt område til ca. 27.700 m^2-BYA. Reduksjonen utgjør ca. 9.600 m^2-BYA.

Legger en KMDs veileder Grad av utnytting til grunn, med 3 meters tenkt etasjehøyde, vil gjeldende reguleringsplan åpne for bygninger med sju tenkte etasjer på aktuelt areal (maks. byggehøyde 22 m), dvs. en BRA på ca. 261.100 m^2. Foreslått reguleringsendring vil etter samme utregningsmetode utgjøre ca. 193.900 m^2 BRA, altså en teoretisk reduksjon i BRA på ca. 67.200 m^2 på aktuelt areal. Tiltaket vil med andre ord ikke åpne for 15.000 m^2 mer enn det gjeldende plan åpner for, og punkt 24 gjør seg ikke gjeldende.

En økning i byggehøyde er i seg selv ikke et innslagskriterium etter vedlegg I. Føresegn 3.1.1.5 gir at maksimal grad av utnytting er påført plankartet som %-BYA og skal utregnes jf. TEK 17. Gjeldende reguleringsplan gir følgende forklaring for valg av %-BYA/m^{2-}BYA i staden for BRA i planen;

Industribygg og anleggstekniske installasjonar har ei anna volumoppbygging enn for eksempel bustad- og kontorbygg, der BRA vil vere meir hensiktsmessig. For store nærings- og industriareal som Skipavika næringspark med store, dels spesialiserte volum/installasjonar og med restareal der aktivitet per i dag ikkje er kjent, er det hensiktsmessig å nytte %-BYA/m^2-BYA.

%-BYA/m2-BYA er ikkje direkte overførbart til %-BRA/m^2-BRA (≈TU). Ergo vil ei omrekning frå m2-BYA til m2-BRA gi eit feil bilde av regulert volum. Blant anna på grunn av at parkeringsareal på bakkeplan kontra innomhus/i parkeringshus ikkje er kjent. BYA vil omfatte utandørsparkering og det vil derfor bli feil multiplisere BYA med potensielle etasjehøgder. %BYA/m^2-BYA handlar om fotavtrykk (inkludert ytre vegg og parkering) mens %-BRA/m^2-BRA handlar om innvendige areal.

Etter § 8 skal planer og tiltak i vedlegg II vurderes nærmere dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det er gjort en samlet vurdering av tiltakets virkninger, basert på kriteriene i § 10, vurderingene i kapittel 2 og 3, samt gjennomgangen av relevante fagtema i kapitel 4.2 nedenfor, og i lys av gjeldende planforutsetninger og konsekvensutredningen til gjeldende plan.

Planendringen vil ikke medføre vesentlige nye eller endrede virkninger sammenlignet med gjeldende plan. Forhold som detaljert må avklares, er sikret håndtert i byggesak eller etter annet lovverk, herunder forurensningsloven. Dette er forhold som fordrer større grad av detaljering, og som derfor best blir avklart som del av byggesaken når tiltaket i større grad er detaljprosjektert.

På dette grunnlaget vurderes tiltaket ikke å utløse krav om konsekvensutredning eller planprogram.

4.2 Samlet vurdering av utvalgte fagtema

Planendringen medfører ikke nye typer påvirkning utover det gjeldende reguleringsplan allerede åpner for. Tema som trafikk, støy, utslipp, teknisk infrastruktur og sikkerhet ivaretas gjennom gjeldende bestemmelser og følges opp i byggesak.

Vurderingen nedenfor bygger på tidligfasevurderinger for utvalgte tema, deriblant en ROS-vurdering som supplerer ROS-analysen til gjeldende plan. For fullstendige vurderinger vises det til vedlegg.

ROS

Vurdering

Det er ikke funnet at tiltaket, eller innføring av datasenter som nytt underformål, medfører nye uakseptable risikoforhold, eller gir vesentlige endringer i risikobildet sammenlignet med gjeldende reguleringsplan. Tiltaket påvirker ikke planens gjennomførbarhet, hovedrammer eller hensynet til omgivelsene i vesentlig grad.

Faglig grunnlag

Vurderingen er basert på vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse for tiltaket. Analysen er sett i sammenheng med risikobildet som ligger til grunn for gjeldende reguleringsplan og etablerte planforutsetninger for industrielt areal i området. ROS-vurdering av datasenter som tiltak supplerer ROS-analysen til gjeldende plan.

Samlet vurdering

Analysen identifiserer enkelte hendelser med høyt risikonivå (rød risiko) før tiltak, særlig knyttet til brann i serverrom, batterisystemer og langvarig bortfall av kraft. Gjennom relevante tiltak reduseres disse hendelsene til akseptabelt nivå (gul eller grønn risiko), jf. oversikt i ROS-analysens vurderingstabell (kap. 4).

Gjenværende restrisiko er i hovedsak vurdert til gul (ALARP), og det er ikke identifisert hendelser med uakseptabel risiko etter tiltak.

Konklusjon

Tiltaket medføre ikke vesentlige endringer i risikobildet for planområdet sammenlignet med gjeldende reguleringsplan. Identifiserte risikoforhold håndteres gjennom bransjespesifikke, tekniske og organisatoriske tiltak. Formell dialog med lokalt brannvesen og relevante nødetater vil bli etablert i detaljprosjekteringsfase. Sikkerhet og beredskap vil også bli ivaretatt av egne faste ansatte i samarbeid med offentlige og private aktører, etter gjeldende regelverk og anbefalt praksis. Temaet er ikke til hinder for behandling som reguleringsendring etter forenklet prosess.

STØY

Vurdering

Det er ikke funnet at tiltaket, eller innføring av datasenter som nytt underformål, vil medføre endinger i støyforhold som vil påvirke planens gjennomføring, som går ut over hovedrammene i gjeldende plan eller som vil berøre naturlig natur- og friluftsinteresser i vesentlig grad.

Faglig grunnlag

Det vises til vedlagt fagnotat om støy. Notatet gir en prinsipiell og komparative tidligfase-vurdering av forventet støyprofil for datasenteret, basert på kjente støykilder og driftsituasjon, sett opp mot tidligere konsekvensutredet virksomhet i planområdet. Vurderingen er indikativ, men anses som tilstrekkelig for å vurdere tiltaket opp mot kriteriene i pbl. § 12-14 (2).

Samlet vurdering
Støy fra datasenter er hovedsakelig knyttet til stasjonære installasjoner og mer forutsigbar og avbøtbar enn eksempelvis kai- og transportbasert industri. Støyvurderingen gir at det er to hovedprinsipp for kjøling; enten sjøvannsbasert eller luftbasert. Endelig valg er ikke tatt nå i tidlig-fase. Støyvurderingen legger konservativt luftbasert kjøling (kjøleaggregat og vifter på tak og fasade) til grunn, ettersom dette gir det høyeste dimensjonerende støynivået. Uavhengig av hvilken løsning som blir valgt, gir støyvurderingen at det anses som lite sannsynlig at støynivået vil være av en slik karakter at tilstrekkelige avbøtende tiltak ikke kan gjennomføres. Videre at endringen ikke vil føre til endring av områdets støyforutsetninger, og vurderes i utgangspunkt som mindre støybelastende ettersom støyen er mer jevn og stasjonær, forutsatt at tekniske løsninger prosjekteres i tråd med gjeldende støykrav og reguleringsbestemmelser.

Gjeldende bestemmelser gir at støynivået fra datasenter ikke vil kunne overskride grenseverdier for støysensitiv bebyggelse, verken utenfor planområdet eller i planområdet (for innkvarteringsbygg). Reguleringsbestemmelse 3.1.7.7 setter videre krav til at det i forbindelse med byggesøk skal dokumenteres at tiltaket oppfyller relevante lyd- og støykrav gitt av øvrige bestemmelser. Det er foreslått ny bestemmelse som avgrenser tidsrommet for testkjøring og vedlikehold av nødstrømsaggregater til mandag-fredag i tidsrommet 07:30-16:00.

Konklusjon
Temaet er ikke til hinder for behandling som reguleringsendring etter forenklet prosess.

UTSLIPP OG PROSESSPÅVIRKNING

Vurdering
Det er ikke funnet at tiltaket, eller innføring av datasenter som nytt underformål, vil medføre endinger i utslipp eller miljøpåvirkning som påvirker planens gjennomføring, går ut over hovedrammene i gjeldende plan eller vil berøre naturlig natur- og friluftsinteresser i vesentlig grad.

Faglig grunnlag
Vurderingen baseres på det faktum at datasenter ikke har prosessutslipp eller tilsvarende, som tradisjonell industri. Det som kjennetegnes for et datasenter er behov for kjøling og varmeutslipp, til luft eller vann. Det er i den forbindelse utarbeidet et tidligfase fagnotat for kjølevannsutslipp til sjø. Notatet bygger på sammenligning med et tidligere utredet scenario, med tilsvarende forutsetninger for utslippsdyp, temperaturdifferanse og resipientforhold. Vurderingen er indikativ, men anses som tilstrekkelig for å vurdere tiltaket opp mot kriteriene i pbl. § 12-14 (2). Se vedlagt fagnotat for kjølevannsutslipp.

Samlet vurdering
Planendringen introduserer ikke nye inngrep i sjø eller endrede resipientforhold. Forventet påvirkning på resipient er på nivå med det som allerede er utredet og akseptert. Avstanden mellom aktuelle utslippspunkt er tilstrekkelig til å hindre vesentlig overlapp eller interaksjon mellom plumer. Dette innebærer at påvirkningen av hvert utslippspunkt kan vurderes uavhengig, uten akkumuleringseffekter av betydning i resipienten.

Eventuelle avklaringer knyttet til endelig utslippsløsning, dimensjonering og påvirkning vil bli håndtert i videre detaljprosjektering og i forbindelse med behandling etter forurensningsloven. Reguleringsbestemmelsene følger dette opp:

- § 2.6.6 Krav om overvåking og 0-tilstand
- § 3.1.6.5 Krav om myndighetsgodkjenning for tiltak i sjø

- § 3.1.6.10 Krav om at utslipp skal tilfredsstille vannforskriften

Det er ikke identifisert forhold knyttet til prosess eller utslipp til luft som medfører avvik fra planforutsetningene for industriområdet.

Konklusjon
Temaet er ikke til hinder for behandling som reguleringsendring etter forenklet prosess.

Endelig dokumentasjon av utslippsforhold utarbeides i forbindelse med søknad etter forurensningsloven når anlegget i større grad er detaljprosjektert.

TRAFIKK

Vurdering
Det er ikke funnet at tiltaket, eller innføring av datasenter som nytt underformål, medfører vesentlige endringer i trafikkmønster eller belastning som påvirker gjennomføring av planen, går utover hovedrammene i gjeldende reguleringsplan eller berører natur- og friluftsinteresser i vesentlig grad.

Faglig grunnlag
Vurderingen baseres på driftsprofil og sammenligning med tidligere planlagt virksomhet på tomten.

Samlet vurdering
Tiltaket forventes å gi lav trafikkbelastning i driftsfase, sammenlignet med annen industrivirksomhet som allerede er tillatt i næringsparken. Tidligere rammesøkt fiskeslakteri innenfor endringsområdet ville medført betydelig tungtransport. Datasenteret vil erstatte dette tiltaket, og vil i det perspektivet ha en trafikkdempende effekt sammenlignet med det som tidligere var planlagt og tilsvarende industrier.

Evt. trafikkbidrag i anleggsfase er midlertidige og forventes på tilsvarende nivå som annen industriell utbygging. Trafikkomfanget vurderes å være innenfor det som følger av gjeldende arealformål (industri /lager), og medfører ikke behov for endringer i planens forutsetninger.

Konklusjon
Temaet er ikke til hinder for behandling som reguleringsendring etter forenklet prosess.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Vurdering
Tiltaket medfører ikke behov for endringer i overordnet infrastruktur, påvirker ikke gjennomføring av planen, og går ikke ut over hovedrammene i gjeldende reguleringsplan.

Faglig grunnlag
Krav til vann, avløp og overvann, samt VAO-rammeplan på tiltaksnivå, ivaretas gjennom gjeldende planbestemmelser.

Samlet vurdering
Forhold knyttet til teknisk infrastruktur avklares i detaljprosjektering og byggesak.

Konklusjon
Temaet er ikke til hinder for behandling som reguleringsendring etter forenklet prosess.

4.3 Samlet konklusjon

Planendringen gjelder en avgrenset del av industriområdet/planområdet og innebærer en justering innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan.

Vurderingene viser at tiltaket ikke påvirker planens gjennomføring, ikke går utover hovedrammene og ikke medfører vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Vilkårene i pbl. § 12 – 14 (2) anses dermed oppfylt, og planendringen kan behandles som reguleringsendring etter forenklet prosess.

5. Varsling og medvirkning

Følgende parter vil bli varslet i tråd med krav for planendring etter forenklet prosess:

- Berørte parter, dvs. grunneiere og festere av eiendommer som direkte berøres av endingen.
- Naboer og rettshavere som har tilgrensende eiendommer, eller som kan bli påvirket av endringen.
- Sandøy Grendelag
- Relevante kommunale etater
- Statlige og regionale myndigheter; Statsforvalteren i Vestland, Vestland fylkeskommune, DSB, NVE, Kystverket, Statnett, BKK

Varsling gjennomføres etter kommunens godkjenning av varslingsmateriale.

6. Vedlegg

Plankart datert 08.09.2026.

Reviderte bestemmelser, revisjonsdato 11.09.2026.

Illustrasjonsplan 25.05.2026, som viser utbyggingsscenario

Illustrasjon med sporingskurver for L

Terreng-/landskapssnitt 25.05.2026

Perspektiver_nær&fjernvirkning

Fagnotat, vurdering av kjølevannsutlipp. Horisont Consulting.

Fagnotat, støyvurdering. Horisont Connsulting.

Fagnotat, spillvarme. Horisont Consulting.

ROS-vurdering. Horisont Consulting.

Ringvirkningsanalyse av datasenter i Skipavika. Horisont Consulting.