

Detaljregulering for Sone E, Herøya industripark - Planbeskrivelse for endring etter forenklet prosess

Arkivsak:

Planens navn: Sone E, Herøya industripark

PlanID: 4001 420

Gjeldende plan vedtatt: 19.06.2008, sist endret 20.07.2018

Forslagsstiller: Polar DC

Plankonsulent: Sweco Norge AS

Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen): [fylles inn]

Eventuelt ny planID: [fylles inn ved behov]

Planendring vedtatt: [fylles inn etter vedtak]



Figur 1: Oversiktskart.

1 Bakgrunn for planendringen

1.1 Bakgrunn og intensjon

Bakgrunnen for planendringen er ønske om å tilrettelegge for etablering av datasenter i eksisterende bygningsmasse innenfor Herøya industripark. Gjeldende reguleringsplan for Sone E, Herøya industripark ble vedtatt 19.06.2008 og sist endret 20.07.2018, og legger i dag til rette for industriformål.

Planendringen innebærer omregulering av arealformål fra industri til kombinert formål industri/datasenter, samt mindre justering av byggegrense for å muliggjøre en begrenset bygningsutvidelse i sørvestlig retning. Intensjonen med planendringen er å gi nødvendig planmessig grunnlag for datasenterdrift innenfor et etablert industriområde, uten å endre hoveddrammene i gjeldende plan.

1.2 Roller

Forslagsstiller for planendringen er Polar DC.

Plankonsulent er Sweco Norge AS, som har utarbeidet forslag til planendring.

1.3 Beliggenhet

Planområdet ligger i Herøya industripark, i den sørlige delen av Porsgrunn kommune, sør for Porsgrunn sentrum. Området har god tilknytning til eksisterende industriell infrastruktur og ligger i et veletablert nærings- og industriområde.

Planområdet omfatter eiendom gnr./bnr. 56/547, med adresse Fjordgata 48. Området er i dag bebygd og benyttet til industriformål, og omgis hovedsakelig av tilsvarende nærings- og industriområder.



1.4 Forhold til konsekvensutredninger

Planendringen tilfører ikke nye hovedformål utover eksisterende arealbruk i gjeldende reguleringsplan, men innebærer en justering fra industri til kombinert formål industri/datasenter innenfor et etablert industriområde. Endringen omfattes ikke av § 6 b i forskrift om konsekvensutredninger, da tiltaket ikke er omfattet av vedlegg I.

Planendringen omfattes av § 8, jf. vedlegg II nr. 10 a og nr. 13, men vurderes etter kriteriene i § 10 ikke å kunne medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Tiltaket gjelder etablering av datasenter i eksisterende bygg, med en mindre bygningsutvidelse, og vurderes å være i tråd med gjeldende arealbruk og overordnede planer for Herøya industripark.

Det vurderes på denne bakgrunn at planendringen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

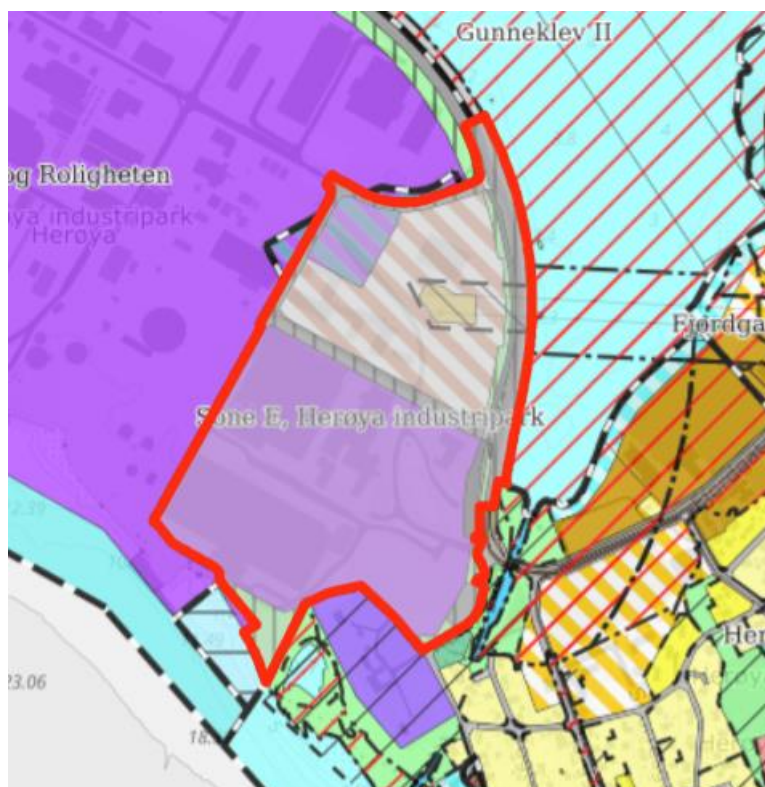
Det vises til vedlagt notat, Vurdering av behov for konsekvensutredning.

2 Gjeldende regulering

Gjeldende kommuneplanens arealdel for Porsgrunn kommune (2018–2030) ble vedtatt 13.06.2019, med siste endringer 17.03.2022. Planområdet er i kommuneplanen avsatt til næringsvirksomhet. Eiendommen ligger innenfor hensynssoner for brann- og eksplosjonsfare (H350_1, H350_2 og H350_3), samt hensynssone for flomfare (H320).

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er Reguleringsplan for Sone E, Herøya industripark (planID 4001 420), vedtatt 19.06.2008 og sist endret 20.07.2018. I reguleringsplanen er området i hovedsak regulert til industriformål, med tilhørende bestemmelser for nærings- og kontorvirksomhet.

Reguleringsplanen legger til rette for etablering og videreutvikling av industriell virksomhet innenfor Herøya industripark, herunder nødvendig teknisk infrastruktur og tilhørende anlegg. Planen fastsetter rammer for arealbruk, utnyttelse og plassering av bebyggelse, samt interne veisystemer og trafikkarealer for kjørende, syklende og gående. Det er videre avsatt arealer til grønnstruktur og parkbelter i ytterkant av byggeområdene for å ivareta landskapsbilde og allmennhetens interesser. Eventuelle bevaringsinteresser er regulert der dette er fastsatt i planen, i samsvar med overordnede føringer.



Figur 2: Rød omriss av eksisterende reguleringsplan.

Beskrivelse av planendringen

Endring av arealformål

Planendringen innebærer at deler av planområdet omreguleres fra formål industri til nytt arealformål angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA) (1900), med formålsangivelse industri/datasenter. Endringen er begrenset til eiendom gnr./bnr. 56/547 og gjelder eksisterende bygningsmasse samt tilhørende arealer.

Formålsendringen er ment å gi et tydeligere og mer presist planmessig grunnlag for virksomhet knyttet til datasenterdrift, samtidig som området fortsatt kan benyttes til industriell virksomhet. Det nye formålet er i tråd med gjeldende bruk av området som del av Herøya industripark og medfører ikke endringer i overordnet arealbruk, funksjon eller karakter for området.

Endring av utnyttelsesgrad (BYA)

Gjeldende reguleringsbestemmelser angir en maksimal utnyttelsesgrad på 60 % BYA. Eksisterende bebyggelse på eiendommen overstiger imidlertid denne rammen allerede i dag. Med et eiendomsareal på ca. 31 322 m² og eksisterende bebygd areal på ca. 21 489 m², utgjør dagens faktiske utnyttelse om lag 68,6 % BYA.

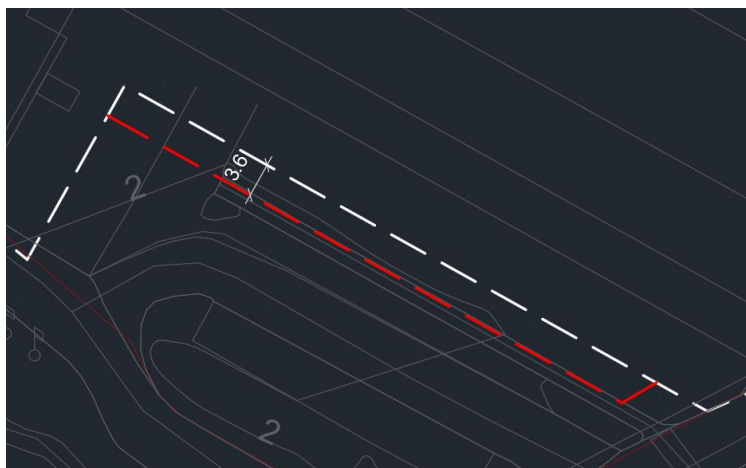
Planendringen legger til rette for etablering av datasenter i eksisterende bygningsmasse, samt en begrenset bygningsutvidelse. Som del av tiltaket rives ca. 688 m² eksisterende bebyggelse, samtidig som det tilføres ca. 1 576 m² nytt bebygd areal, hovedsakelig knyttet til tekniske installasjoner som utvendige deler av generatorer og transformatorer. Samlet gir dette et omsøkt bebygd areal på ca. 22 310 m², tilsvarende om lag 71,4 % BYA.

Økningen i utnyttelsesgrad som følge av planendringen er dermed begrenset og skjer fra et allerede etablert nivå rundt 69 % BYA, og ikke fra 60 % slik gjeldende bestemmelse isolert sett kan indikere. Planendringen innebærer derfor en moderat justering av faktisk utnyttelse innenfor et eksisterende og fullt utbygd industriområde, og vurderes ikke å medføre vesentlige endringer i områdets karakter eller belastning på omgivelsene.

Justering av byggegrense

Planendringen innebærer en mindre, stedvis justering av byggegrensen i den sørøstlige delen av planområdet, i tilknytning til eksisterende bygningsfasade. Justeringen gjelder kun avgrensede deler av byggegrensen og medfører en maksimal forskyvning på inntil ca. 3,6 meter ut fra dagens fasadelinje. Øvrige deler av byggegrensen i sør videreføres uendret.

Endringen er begrenset i omfang og er tilpasset eksisterende bygningsstruktur, med formål å muliggjøre nødvendige bygningsmessige tilpasninger og tekniske installasjoner knyttet til datasenterdrift.



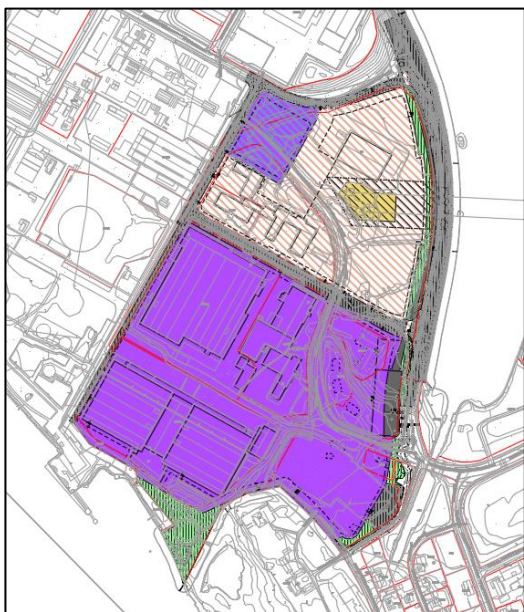
Figur 3: Rød stiptet linje viser ny justert byggegrense. Hvit stiptet linje er eksisterende byggegrense.

Reguleringsbestemmelser

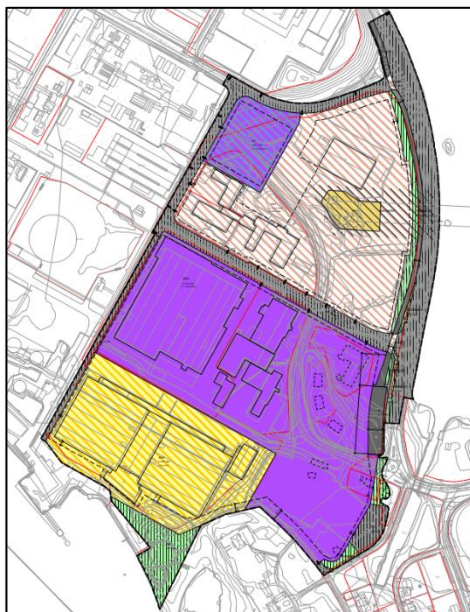
- I kapittel 1.2 er det lagt inn nytt arealformål angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA), med formålsangivelse industri/datasenter.
- I kapittel 2.2 (dokumentasjonskrav) er virkeområdet utvidet til også å omfatte BAA.
- I kapittel 2.2 er det presisert at situasjonsplan skal vise eventuelle nødvendige gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner, i tillegg til bygg, atkomst, kjøre- og parkeringsarealer, beplantning og eventuelle arealer for utendørs lagring.
- I kap. 2.4. er tredje punkt lagt inn. For datasenterdrift skal støy fra virksomheten ikke overstige følgende ekvivalente lydnivåer ved støyfølsom bebyggelse, målt eller beregnet som frittfeltverdi og midlet over faktisk driftstid:
 - dag (kl. 07–16): LpAekv 50 dB
 - kveld (kl. 16–23): LpAekv 45 dB
 - natt (kl. 23–07): LpAekv 40 dB
- I kapittel 2.6 er bestemmelsen om flom og stormflo justert ved at krav til minimum kotehøyde er endret fra kote 2,6 moh. til kote 2,7 moh.
- Det er lagt inn nytt kapittel 3.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – KBA, med følgende bestemmelser:
 - 3.3.1 Innenfor områder avsatt til KBA tillates industriell virksomhet og virksomhet knyttet til datasenterdrift, herunder nødvendig teknisk infrastruktur og tilhørende anlegg.
 - 3.3.2 Bestemmelsene i kapittel 3.1 for områder avsatt til industrivirksomhet og industri/kontor (IND1 og IK1) gjelder også for områder avsatt til KBA.

Plankart

- Det er lagt inn nytt formål BAA – industri/datasenter.
- Byggegrense i sør er justert fra 5,0 meter til 8,59 meter.
- Tillatt utnyttelse er fastsatt til %BYA = 72% for formål BAA.
- Linjesymbol for eksisterende bygninger innenfor eiendom 56/547 er endret fra 1213 – planlagt bebyggelse til 1214 – bebyggelse som inngår i planen.



Utsnitt av gjeldende plan



Forslag til planendring

3 Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Planendringen gjelder en mindre justering av gjeldende reguleringsplan for å tilrettelegge for bruk av eksisterende bygg på eiendom gnr./bnr. 56/547 til virksomhet knyttet til datasenterdrift. Endringen innebærer omregulering av arealformål fra industri til kombinert formål industri/datasenter, samt en begrenset utvidelse av byggegrense på ca. 3,6 meter. Endringen vurderes ikke å gå utover hoveddrammene i gjeldende plan og oppfyller kriteriene for behandling etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 og hjelpemiddel 52-031.

Virkninger for arealbruk og byutvikling

Planendringen legger til rette for gjenbruk av eksisterende bebyggelse innenfor Herøya industripark. Ved å ta i bruk eksisterende bygg reduseres behovet for nye utbyggingsarealer andre steder. Endringen vurderes å være i tråd med gjeldende arealbruk og overordnet struktur for industriområdet, og medfører ingen endringer i arealbruk som påvirker omkringliggende eiendommer.

Virkninger for naturmangfold

Vurderingene av naturmangfold er gjennomført i tråd med prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 og er dokumentert i vedlagt naturmangfoldnotat. Kunnskapsgrunnlaget (§ 8) anses som godt, basert på tilgjengelige databaser, tidligere kartlegginger i nærområdet og befaringsplanområdet. Det er ikke registrert naturtyper, verneområder eller fastsittende rødlistede arter innenfor tiltaksområdet.

I forbindelse med justering av byggegrense er seks prydrær undersøkt ved befaringsplanområdet. Det er registrert forekomst av frynserosettlav og vanlig messinglav, begge vurdert som livskraftige (LC) arter med vid utbredelse. Tiltaksområdet består av tilplantet gressareal og prydrær og har ikke naturtypekvaliteter etter Miljødirektoratets instruks. Potensialet for ukjente naturverdier vurderes som lavt, og føre-var-prinsippet (§ 9) tillegges derfor begrenset vekt.

Planendringen berører et allerede opparbeidet industriområde og medfører ingen fragmentering av leveområder eller påvirkning på økologiske sammenhenger (§ 10). Eventuell risiko for spredning av fremmede arter kan håndteres gjennom ordinære tiltak ved massehåndtering (§ 11), og tiltaket vurderes å være lokalisert og utformet på en måte som minimerer belastning på naturmangfoldet (§ 12). Samlet sett vurderes planendringen å ha ubetydelige virkninger for naturmangfold.

Virkninger for friluftsliv

Deler av planområdet i sør grenser til friluftsområde A71 Herøya – Klevstrand, Gunnekleivfjorden, klassifisert som svært viktig friluftslivsområde. Planendringen berører ikke friluftsområdet direkte og medfører ingen inngrep eller endringer som påvirker tilgjengelighet, bruk eller opplevelseskvaliteter. Endringen vurderes derfor ikke å ha negative virkninger for friluftsliv.

Barn og unges interesser

Planområdet ligger innenfor et etablert industriområde uten funksjoner eller arealer tilrettelagt for barn og unge. Den foreslåtte endringen av byggegrense vurderes ikke å påvirke skoleveier, uteoppholdsarealer eller andre interesser knyttet til barn og unge. Planendringen vurderes derfor ikke å ha virkninger for denne interessegruppen.

Naturgitte forhold og sikkerhet

Planområdet ligger innenfor faresone for flom og stormflo. For å ivareta sikkerhet mot flom vil det i reguleringsbestemmelsene stilles krav om heving av terrengnivå fra kote 2,6 til kote 2,7 innenfor

aktuelt område. Tiltaket vurderes å ha begrenset omfang og medfører ikke vesentlige terrenginngrep eller endringer i solforhold eller topografi.

Landskapsvirkning og estetikk

Planområdet ligger innenfor et eksisterende industriområde preget av større bygningsvolumer og tekniske anlegg. Det finnes ingen boliger i umiddelbar nærhet. Den foreslåtte mindre justeringen av byggegrense vurderes ikke å påvirke landskapsbildet eller gi merkbare endringer i nær- eller fjernvirkning.

Virkninger for andre grunneiere

Planendringen vurderes ikke å medføre ulemper for tilgrensende grunneiere. Endringen skjer innenfor eksisterende industristruktur og endrer ikke adkomstforhold, trafikkmønster eller bruk av fellesarealer. Tiltaket vurderes å være forenlig med omkringliggende virksomheter og gjeldende regulering i området.

Støy

Det er utarbeidet en støyfaglig vurdering av virksomhet knyttet til datasenterdrift i eksisterende bygg, med vurdering av støyvirkninger for nærliggende boligområder. Vurderingen er gjennomført i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser og relevante prinsipper i retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging.

Støyrapporten legger til grunn skjerpede støykrav for datasenterdrift, med fastsatte grenseverdier for støy ved støyfølsom bebyggelse på:

- dag (kl. 07–16): LpAekv 50 dB
- kveld (kl. 16–23): LpAekv 45 dB
- natt (kl. 23–07): LpAekv 40 dB

Disse grenseverdiene er strengere enn anbefalte verdier i T-1442 for industrivirksomhet, og er begrunnet i støyens karakter, herunder kontinuerlig viftestøy med mulig innslag av rentonekomponenter. Beregningene viser at de fastsatte støykravene kan overholdes ved nærliggende boligområder, både ved utbygging av østlig del alene og ved full utbygging, forutsatt beskrevne avbøtende tiltak.

Nødstrømsaggregater er ikke i ordinær drift, og støyberegningene er basert på regelmessig testing av aggregatene. Det er lagt til grunn at testing kun foregår på dagtid på hverdager, i tidsrommet kl. 07–16. Testing av aggregater påvirker dermed kun støy på dagtid og inngår ikke i vurderingen av nattstøy. Dette er en forutsetning for at støyvirkningene holder seg innenfor fastsatte og skjerpede krav.

Samlet sett vurderes bidraget til støy fra datasenterdrift som begrenset sammenlignet med eksisterende industrivirksomhet i området. Med de fastsatte støykravene og forutsatte avbøtende tiltak vurderes planendringen ikke å medføre vesentlige negative virkninger knyttet til støy. Støyrapporten er vedlagt planforslaget.

Geotekniske forhold

Det er utarbeidet en innledende geoteknisk vurdering for planområdet i forbindelse med planendringen. Vurderingen konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende for eksisterende bygg og tomt, i tråd med NVEs veileder 1/2019. Eksisterende bebyggelse er fundamentert til berg, og planendringen, som i hovedsak gjelder bruk av eksisterende bygningsmasse, vurderes ikke å medføre økt geoteknisk risiko. Eventuelle endringer i lastforhold eller nye konstruksjoner vil bli vurdert nærmere i prosjekterings- og byggesaksfase.

Flom og stormflo

Det er utarbeidet en flom- og stormflovurdering for planområdet basert på kommunens kartgrunnlag (ISY Map), prognoser for havnivåstigning fra Kartverket og kartanalyser utført av fagkyndig konsulent. Vurderingen viser at planområdet ligger utenfor aktsomhetssone for flom etter NVEs kartgrunnlag, og at risikoen for oversvømmelse som følge av kraftige nedbørshendelser vurderes som lav.

Deler av eksisterende bygningsmasse ligger innenfor kommunens sikkerhetssone for stormflo ved 200- og 500-årshendelser. Dette gjelder imidlertid et eksisterende bygg, og planendringen medfører ikke ny bebyggelse i flomutsatt område. For nye tekniske installasjoner innenfor sikkerhetssonen er det lagt til grunn at disse plasseres på kote over 2,7 moh., eventuelt sikres med konstruktive tiltak, slik at tilstrekkelig sikkerhet mot stormflo og framtidig havnivåstigning ivaretas. Flom- og stormflovurderingen er vedlagt planforslaget.

Terror og sabotasje

Tiltaket, som gjelder virksomhet knyttet til datasenterdrift innenfor et etablert industriområde, vurderes ikke å utgjøre et særskilt terror- eller sabotajemål på plannivå. Det er gjennomført en trussel- og risikovurdering (TVRA) basert på internasjonal metodikk for risikostyring (ISO 31000:2018), hvor åpne kilder (OSINT) er benyttet som kunnskapsgrunnlag. Vurderingen viser at datasentre normalt ikke inngår i vanlige målutvelgelseskriterier for terrorangrep i Europa, og at det per i dag ikke foreligger registrerte fysiske terrorangrep mot datasentre globalt.

Videre er det norske terrortrusselnivået vurdert som moderat, og tidligere hendelser har i hovedsak vært rettet mot personer og forsamlinger, ikke mot industri- eller tekniske anlegg. Den planlagte virksomheten innebærer ingen vesentlige endringer i bygningens ytre uttrykk eller synlighet, og tiltaket inngår i et større industriområde med flere virksomheter som samlet sett vurderes å ha høyere målattraktivitet. På bakgrunn av dette vurderes risiko for terror og sabotasje som lav, og temaet anses tilstrekkelig ivaretatt på plannivå.

Strømforsyning og gjennomførbarhet

Det foreligger dokumentasjon som bekrefter at nødvendig strømforsyning til virksomhet knyttet til datasenterdrift er sikret innenfor planområdet. Dokumentasjonen viser at eksisterende og planlagt energiinfrastruktur i Herøya industripark gir tilstrekkelig kapasitet til å dekke tiltakets behov. Administrasjonens krav til trygghet for prosjektets gjennomførbarhet anses dermed ivaretatt. Relevant dokumentasjon er oversendt kommunen.

4 Konklusjon

Samlet sett vurderes planendringen ikke å påvirke gjennomføringen av gjeldende reguleringsplan for øvrig, og endringen går ikke utover hoveddrammene i planen. Tiltaket innebærer en begrenset justering innenfor et etablert industriområde og medfører ikke vesentlige virkninger for naturmangfold, friluftsliv, landskap eller andre viktige miljø- og samfunnsinteresser.

Planendringen vurderes videre å være til liten eller ingen ulempe for tilgrensende eiendommer og øvrige omgivelser. På bakgrunn av dette mener forslagsstiller at de foreslåtte endringene kan behandles etter forenklet prosess i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.