

Oppdragsgiver: FRIER VEST HOLDING AS
Oppdragsnavn: Detaljregulering Frier - Tråk
Oppdragsnummer: 633077-01
Utarbeidet av: Lars Krugerud og Mette Gundersen
Oppdragsleder: Lars Krugerud
Dato: 29.06.2026
Tilgjengelighet: Velg et element.

Notat Endringer Frier Tråk- justert oppstartsmøte

1. Heving av maksimalt planert tomtenivå
2. Endring av bestemmelse for sedimenteringsdammer
3. Terrengbehandling - utforming av skjæringer i byggeområdene.
4. Trafostasjon og vegløsning
5. Presisering av Næringsformålet, underformål datasenter
 - 5.1. Utredninger
 - 5.2. Innledende vurdering av konsekvensutredning

Versjonslogg:

02	29.06.26	Justert oppstartsmøte	MK	LK
01	11.03.26	Nytt dokument	LK	EG
VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS

Notatet gir en beskrivelse av de ulike endringene som er ønsket i planen.

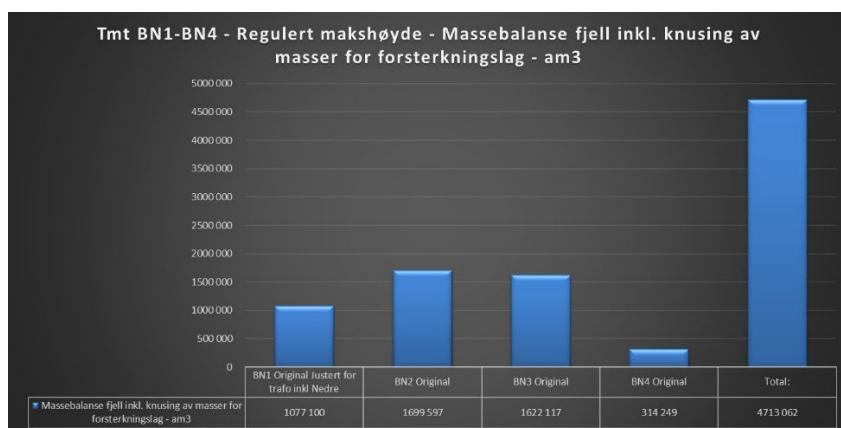
1. Heving av maksimalt planert tomt nivå

I forbindelse med masterplan og detaljplanlegging av de ulike feltene ser en at massebalansen er utfordrende å håndtere. For å bedre massebalansen ønsker en å ha mulighet til å heve maksimal høyde på planert tomt nivå i BN1.

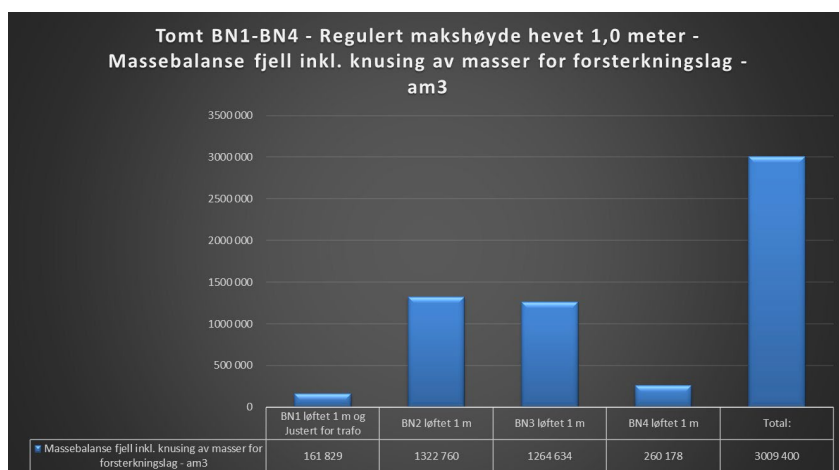
Figur under viser de høydene som ligger i den gjeldende planen for de ulike feltene



Regulert makshøyde mot 1,0 m hevet ift regulert makshøyde utgjør en differanse på ca. 1,7 mill am3 for hele reguleringsplanen på Frier Tråk.



Figur 1-1: Søylene til venstre viser massebalansen for BN1 ved gjeldende maks høyde.



Figur 1-2: Søylene til venstre vier ny og forbedret massebalanse for BN1 med maks høyde hevet med 1m.

2. Endring av bestemmelse for sedimenteringsdammer

Intensjonen med sedimenteringsdammene er å fange opp avrenning fra masseuttak og masselagring, før overvannet når bekker. Sedimenteringsdammer etableres når det faktiske behovet er der, etter føringer fra miljørådgiver. Etablering av sedimenteringsdammer vil også kreve etablering av anleggsveger/ tilkomst og «grunnarbeider». En ser for seg at dette utføres i starten av prosjektet, parallelt med avskoging og bygging av anleggsveger. Eventuelt som forberedende arbeider sammen med avskoging og etablering av hovedanleggsveger og midlertidig avkjørsel fra Fv353.

Gjeldende bestemmelse:

3.1.2 Krav til etablering av infrastruktur og sikringstiltak

- Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider i BN1 skal vannforsyning til Herre, jf. bestemmelsesområde #2, være sikret permanent eller midlertidig.
- Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider skal sedimenteringsdammer være etablert, iht. godkjent overordnet landskapsplan, overvannsplan og miljøoppfølgingsplan.

Bestemmelsene må justeres slik at midlertidige og permanente sedimentasjonstiltak kan etableres trinnvis og ikke er knyttet til IG for grunnarbeider generelt.

3. Terrengbehandling – utforming av skjæringer i byggeområdene.

Følgende bestemmelse er gjeldende for utforming av skjæringer ifm opparbeide av tomtene:

5.1.1 Terrengbehandling

- a) Fjellskjæring skal legges i terrasser med maks pallehøyde på 15 m og min hyllebredde på minimum 8 m. Sikring av fjelloverflater, fjellskjæringer og evt. løse stein/blokk må vurderes av ingeniørgeolog.

Løsning med paller på maks. 15m og min. hyllebredde på 8 meter er en anbefalt løsning men plasskrevende. I notatet «Bergskjæringer og behov for sikring» som fulgte reguleringsplanen er det beskrevet at:

«Det kan være mulig å redusere grøftebredde og bredde på hyller, men dette vil føre til mer omfattende bergsikring, slik som lengre bolter og bruk av eventuelt nett.

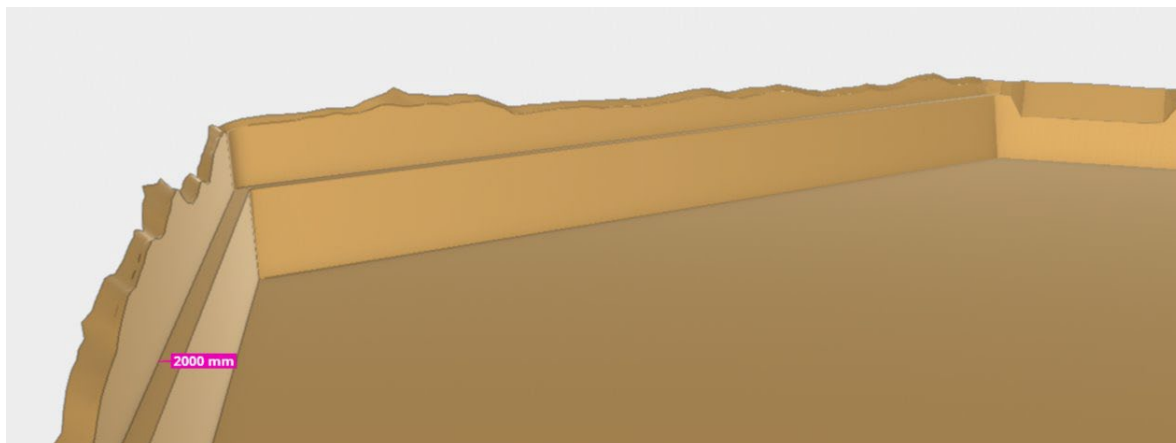
..

Aktuelle bergsikringstiltak er bolting, nett og eventuelt lokal bruk av fiberarmert sprøytebetong. Boltelengder er avhengig av blokkstørrelse, sprekkegeometri og bergskjæringshøyder. For de høyeste bergskjæringene kan det være aktuelt med bruk av lange bolter eller stag. Nødvendig boltelengder vil trolig variere mellom 2,4 m og opp mot 10-12 m.

Nett vil være aktuelt spesielt dersom hyllene mellom pallene reduseres og/eller der det kan være fare for isdannelse i bergskjæringene.»

I forbindelse med å opparbeide Industritomt 1 på Frier Vest ble skjæringene etablert uten store hyllebredder, men med bergsikring.

Det er ønskelig å revidere bestemmelsene slik at denne løsningen også kan benyttes for etablering av tomtearealer i BN1 i Tråk.



Figur 3-1. Skissert løsning med mindre hyller.

Løsningen vil kunne gi en relativt stor økning i tomteareal på store tomter.

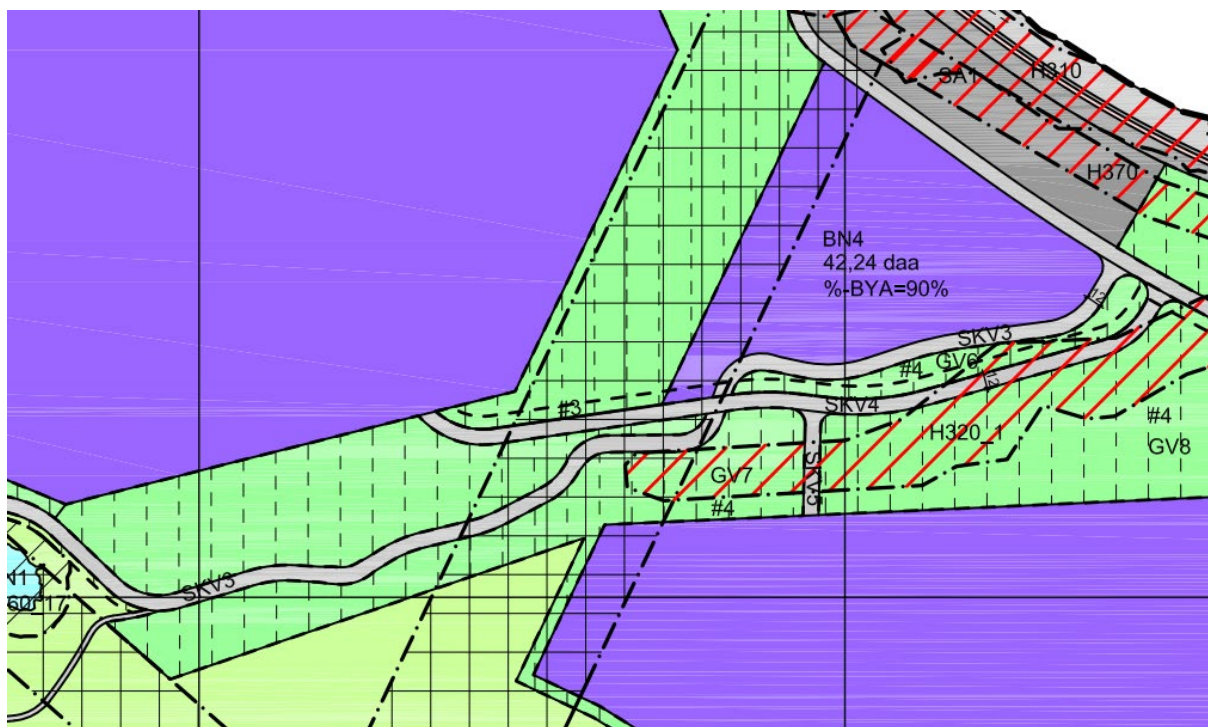
Endringen vil tas med som en del av landskapsvurderingen som også gjøres for endring av maksimalt terrengnivå.

4. Trafostasjon og vegløsning

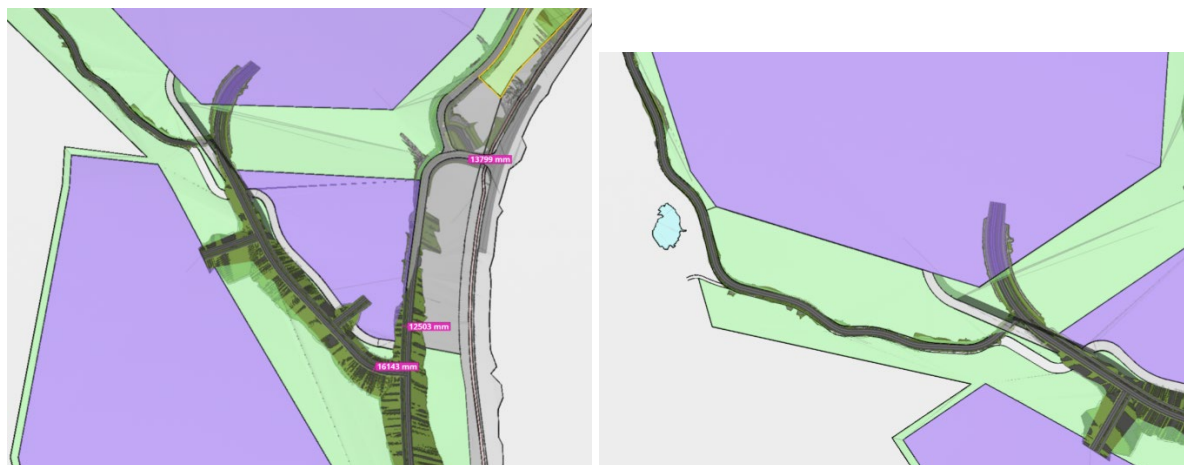
LEDE skal etablere en ny trafo/koblingsstasjon i tilknytning til BN1. Dette får betydning for arealbruk og for veitrase til BN1.



Det er sett på en løsning med en felles veg til BN1, ny trafo og høydebasseng (BAB) ved å slå sammen SKV4 og deler av SKV3. En ønsker å endre reguleringsplanen for å legge til rette for denne løsningen.



Figur 4-1. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan



Figur 4-2. Illustrasjoner av ny løsning for vei til høydebasseng, trafo og BN1.

5. Presisering av Næringsformålet, underformål datasenter

Næringsbebyggelse" (SOSI 1300) er en hovedbetegnelse som rommer de ulike underformålene kontor, hotell/overnatt, bevertning, industri, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg og annen næring (dvs. formålene med kode SOSI 1310-1390).

Den naturlige forståelsen av bestemmelsen er at følgende tillates:

1. Næringsvirksomhet og

2. industrivirksomheter som anlegg for produksjon av batterier som:

- andre virksomheter innenfor batteriverdikjeden
- anlegg for miljøvennlige energibærere (f.eks. hydrogen, biokullbaserte anlegg)
- anlegg for biobaserte råvarer
- anlegg for resirkulering og andre anlegg innenfor sirkulær økonomi
- Tilhørende administrasjonsbygg, logistikk- og lagerfunksjoner, prosessanlegg, tankanlegg, kjøleanlegg etc. tillates.

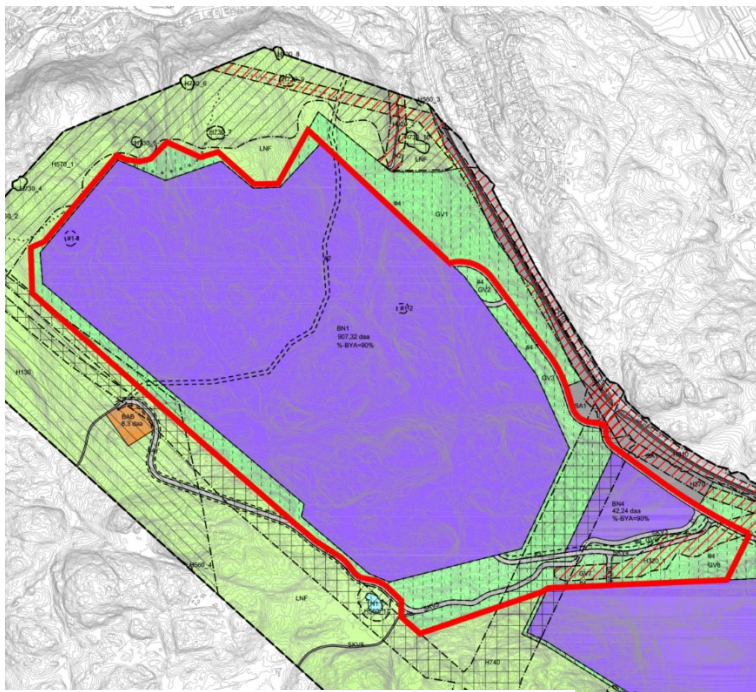
Da planen ble vedtatt var ikke datasenter etablert som eget underformål i kart- og planforskriften. Etter senere regel- og praksisutvikling er det nå etablert egen SOSI-kode for datasenter. For å unngå uklarhet foreslås det derfor en presisering av at datasenter omfattes av næringsformålet i BN1.

5.1. Utredninger

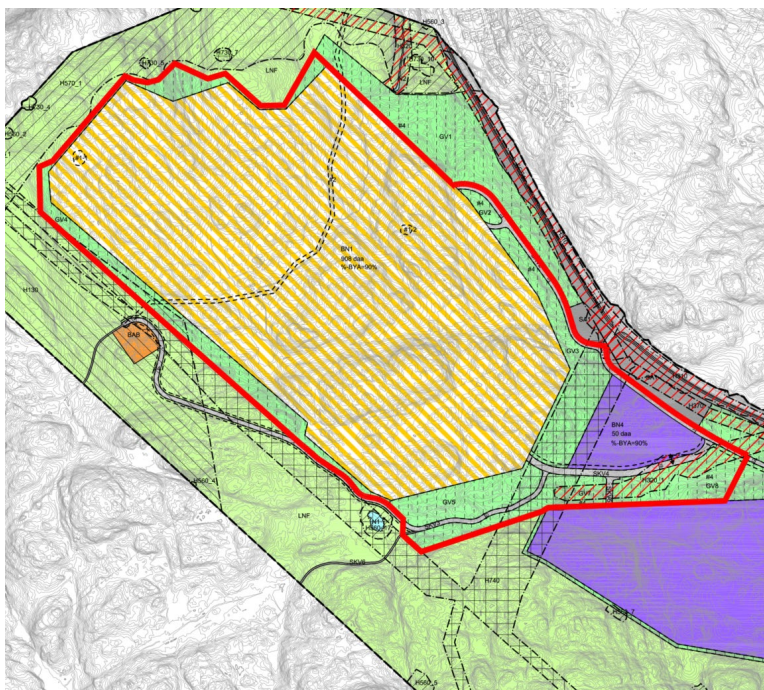
Det skal gjennomføres utredninger som dokumenterer hvordan et datasenter forholder seg til krav i gjeldende reguleringsplan. Følgende utredninger skal utarbeides:

- Støyrapport
- Miljørisikovurderinger
 - Håndtering og lagring av drivstoff
 - Bruk av generatorer ved strømbrydd
 - Akutte hendelser
- Forurensing
- Gjenbruk av overskuddsvarme
- ROS
- Vurdering av konsekvensutredning

Utredningene kan gi innspill til presisering av gjeldende bestemmelser innenfor BN1. Planbeskrivelsen vil oppdateres med beskrivelse av datasenter med kjølere, nødstrømsaggregat, ventilasjon, beskrivelse av energiforsyning mm.



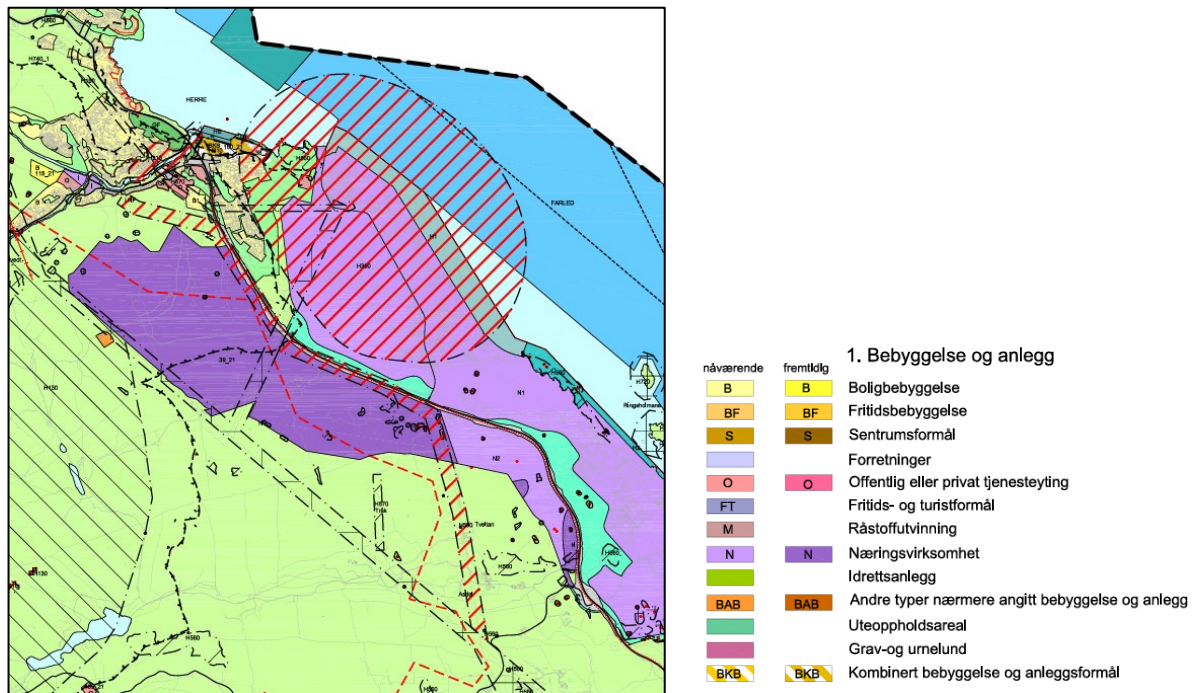
Figur 5-1: Utsnitt av gjeldende plan



Figur 5-2: Forslag til planendring med kombinert formål i BN1.

5.2. Innledende vurdering av konsekvensutredning

Arealene på Frier Tråk er avsatt til næringsvirksomhet i gjeldende kommuneplanens arealdel.



Figur 5-2-1: Kommuneplanens arealdel

Tegnforklaring arealdelen

Gjeldende detaljregulering for Frier Tråk ble utarbeidet med planprogram og konsekvensutredning. I planprogrammet ble følgende beskrevet:

Plan- og bygningslovens § 4-1 stiller krav til utarbeidelse av planprogram for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Tiltaket vurderes å falle inn under § 6 bokstav b i Forskrift om konsekvensutredninger, Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes.

I vedlegg I, er det plan og tiltak nr. 24 som utløser behovet for planprogram og konsekvensutredning:

24.	Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennnyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m ² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).	Planmyndigheten. Plan- og bygningsloven.
-----	---	--

Det ble gjennomført konsekvensutredning og utredninger av følgende temaer:

Klima og miljø	Utredningsbehov	Kilder
Naturmangfold	Naturtyper, funksjonsområder Herrevassdraget, bekk <u>Kølaberget</u>	NIN-metoden Naturmangfoldloven §§ 8-12 Vannforskriften §12
Landskap	Nær- og fjernvirkning	Ortofoto, 3D-modell
Kulturmiljø	Automatisk fredete kulturminner, kulturmiljøet på Herre, Tråk gruver	Askeladden, historiske kilder og arkeologisk registrering
Friluftsliv	Nærturterreng; stier, turveger og løyper	Herre velforening, Bamble Turlag
Jord- og skogressurser	Arealbeslag	NIBIO <u>Gårdskart</u>
Geologi	Overskuddsmasser, bergskjæringer	NGU-database
Støy og vibrasjoner	Støyutredninger	Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).
Klimagassutslipp	Klimagassregnskap	Miljødirektoratet M-989 I 2020 «Klimagassregnskap for kommuner og fylker»
Miljø og samfunn	Utredningsbehov	
Nasjonale og regionale virkninger	Gjennomført, jfr. planprogram kap. 6.	
Lokalsamfunnet Herre	Vurdere hvordan tiltaket vil påvirke lokalsamfunnet	
Trafikk og transport	Vurdere transport- og arbeidsreiser (trafikkanalyse), krysskapasitet, løsninger for myke trafikanter	
Energibruk og energiløsninger	Vurdere behovet for kraftforsyning og transformatorstasjoner	
Tilførselsvann og utslippsvann	Vurdere løsninger for håndtering av drikkevann, <u>brannvann</u> , overvann og sanitærvann	
ROS-analyse	DSBs veileder for ROS-analyser (2017)	

Justering av planen for underformålet datasenter er i tråd med kommuneplanens arealdel. Datasenter faller også inn under plan og tiltak nr. 24 i vedlegg I i forskrift om konsekvensutredning. Dermed er dette temaer som er utredet for gjeldende detaljreguleringsplan.

Med den kunnskapen vi har nå, så vil ikke presiseringen av datasenter i BN1 påvirke gjennomføringen av planen eller gå utover hoveddrammene. Det skal utarbeides utredninger som vil avklare om hensynet til viktige natur- og friluftsområder og vesentlige virkninger for miljø og samfunn blir berørt, utover det som er avklart i gjeldende reguleringsplan.