



RINGERIKE  
KOMMUNE

**Arkiv:** PLANID-518,  
PLANNAVN-  
Lundheim  
datasenter,  
PLANTYPE-35,  
FA-L13, GNR-  
87/588  
**Journalpostnr.:** 24/9212 - 12  
**Saksbehandler:** Ingrid Strømme  
**Dato:** 21.10.2024

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
88/24	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	11.11.2024
44/24	Formannskapetets Strategi og plan	20.11.2024

### 518 - Detaljregulering for Årbogen datasenter, Treklyngen - Oppstart av planarbeid og behandling av planprogram

#### Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning, 11.11.2024 - 88/24

1. Planarbeid for Årbogen datasenter, gnr/bnr 87/588, 87/589 og 87/590, 89/3 med flere kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
1. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 12-9.
1. Fastsetting av planprogrammet delegeres til kommunedirektøren, med mindre det kommer merknader som påvirker planarbeidets gjennomføring.
1. Det tas sikte på å oppheve de delene av følgende gjeldende planer som overlappes av ny plan: 155 Hovsmarka vedtatt 28.11.1985, 343 Områderegulering for Treklyngen vest vedtatt 31.03.2011, sist endret 15.04.2024 og 381 Områderegulering for Treklyngen, vedtatt 28.08.2014, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

#### Vedtak:

Planarbeid for Årbogen datasenter, gnr/bnr 87/588, 87/589 og 87/590, 89/3 med flere kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 12-9.

Fastsetting av planprogrammet delegeres til kommunedirektøren, med mindre det kommer merknader som påvirker planarbeidets gjennomføring.

1. Det tas sikte på å oppheve de delene av følgende gjeldende planer som overlappes av ny plan: 155 Hovsmarka vedtatt 28.11.1985, 343 Områderegulering for Treklyngen vest vedtatt 31.03.2011, sist endret 15.04.2024 og 381 Områderegulering for Treklyngen, vedtatt 28.08.2014, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

#### **Kommunedirektørens innstilling:**

1. Planarbeid for Årbogen datasenter, gnr/bnr 87/588, 87/589 og 87/590, 89/3 med flere kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

1. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 12-9.

1. Fastsetting av planprogrammet delegeres til kommunedirektøren, med mindre det kommer merknader som påvirker planarbeidets gjennomføring.

1. Det tas sikte på å oppheve de delene av følgende gjeldende planer som overlappes av ny plan: 155 Hovsmarka vedtatt 28.11.1985, 343 Områderegulering for Treklyngen vest vedtatt 31.03.2011, sist endret 15.04.2024 og 381 Områderegulering for Treklyngen, vedtatt 28.08.2014, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

#### **Parter:**

Forslagsstiller: Stack Infrastructure AS

Plankonsulent: COWI

#### **Sammendrag:**

Stack Infrastructure AS ønsker å etablere datasenter på Årbogen. Tiltaket utløser krav til konsekvensutredning og planprogram på grunn av størrelsen på næringsarealet.

Kommunedirektøren har hatt oppstartsmøte med forslagsstiller hvor det er gitt føringer for videre planarbeid, og det er på bakgrunn av dette utarbeidet utkast til planprogram.

En liten del av planområdet er ikke i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel, hvor arealet i dag er satt av til LNF. I forslag til revidert planforslag som var på høring 2023 er dette arealet foreslått til næring, deler av felt NÆ\_N24, sør på Furumoen, gnr/bnr 89/3.

Datasenter på denne plassering er i tråd med overordnede føringer særlig i «Næringspolitisk strategi for Ringeriksregionen» og arealstrategien, og det vil være flere gode synergieffekter ved å legge datasenteret på denne plasseringen på Treklyngen.

Kommunedirektøren anbefaler på bakgrunn av dette at det varsles oppstart av planarbeid og at forslag til planprogram sendes på høring og offentlig ettersyn.

## **Formannskapetets Strategi og plan 20.11.2024**

### **Behandling:**

**Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.**

### **Avstemming:**

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **FS2 - 44/24 Vedtak:**

Planarbeid for Årbogen datasenter, gnr/bnr 87/588, 87/589 og 87/590, 89/3 med flere kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 12-9.

Fastsetting av planprogrammet delegeres til kommunedirektøren, med mindre det kommer merknader som påvirker planarbeidets gjennomføring.

1. Det tas sikte på å oppheve de delene av følgende gjeldende planer som overlappes av ny plan: 155 Hovsmarka vedtatt 28.11.1985, 343 Områderegulering for Treklyngen vest vedtatt 31.03.2011, sist endret 15.04.2024 og 381 Områderegulering for Treklyngen, vedtatt 28.08.2014, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

## Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 11.11.2024

### Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

### Avstemming:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til Formannskapet

### HMA - 88/24 Vedtak:

1. Planarbeid for Årbogen datasenter, gnr/bnr 87/588, 87/589 og 87/590, 89/3 med flere kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
1. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 12-9.
1. Fastsetting av planprogrammet delegeres til kommunedirektøren, med mindre det kommer merknader som påvirker planarbeidets gjennomføring.
1. Det tas sikte på å oppheve de delene av følgende gjeldende planer som overlappes av ny plan: 155 Hovsmarka vedtatt 28.11.1985, 343 Områderegulering for Treklyngen vest vedtatt 31.03.2011, sist endret 15.04.2024 og 381 Områderegulering for Treklyngen, vedtatt 28.08.2014, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

### Innledning:

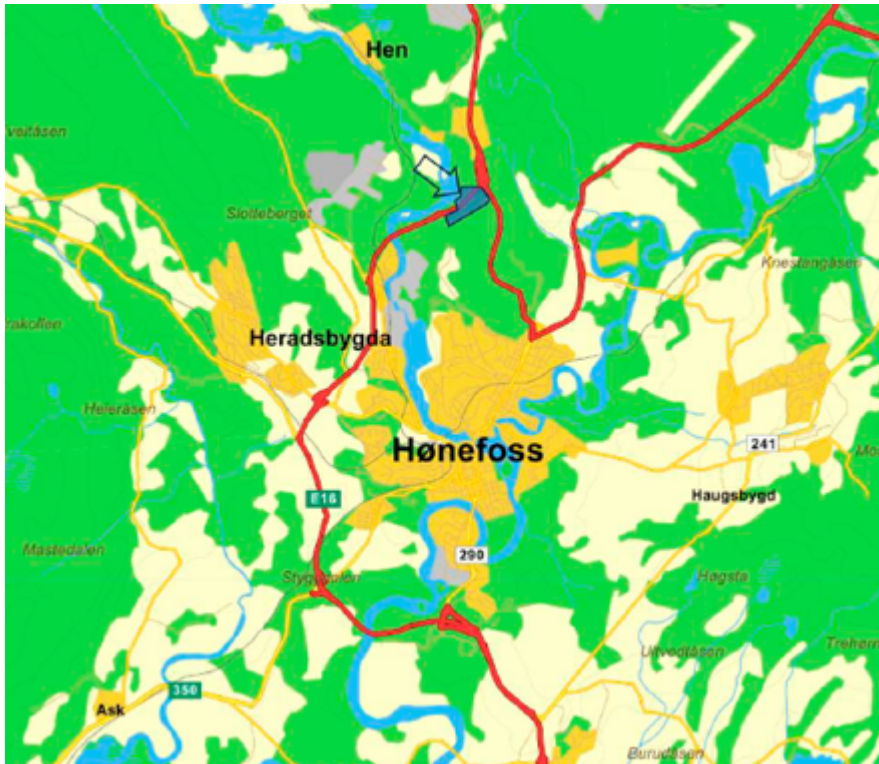
COWI har på vegne av Stack Infrastructure sendt inn planinitiativ for reguleringsplan som legger til rette for etablering av datasenter med infrastruktur på Årbogen i Hønefoss nord.

Tiltaket utløser krav til konsekvensutredning og planprogram.

Saken tas opp til politisk behandling for å ta stilling til om planprogrammet kan sendes på høring og offentlig ettersyn, i henhold til kommunens delegeringsreglement. Saken tas også opp for å avklare forholdet til kommuneplanen. En liten del av område i foreslått planavgrensning er ikke i tråd med arealformålet i gjeldende kommuneplan (LNF), men i tråd med forslag til det som var i høringsforslaget (næring).

### Beskrivelse av saken:

Planområdet er lokalisert på Årbogen/Treklyngen, sør for Risesletta, øst for Begna og vest for Børdalsmoen.



**Figur 1** - Planområdets beliggenhet

### Om planinitiativet

Tiltaket omfatter etablering av et datasenter med tilhørende teknisk infrastruktur. Forslagsstiller Stack Infrastructure har som formål å levere tilpassede datasenterløsninger for andre selskaper. Datasenteret vil bli en del av selskapets satsning på å etablere datasentre i Stor-Oslo. Datasentrene inneholder blant annet servere for datalagring med tilhørende systemer.

Hovedbygningene vil være dataprosesseringsbygg med seksjoner for tekniske fellesfunksjoner, kontorplasser, møterom og drifts-operasjonsrom, garderobes, toaletter, pauserom med mer. Det vil være gjerde rundt enkeltbygg eller samlinger av flere bygg, og teknisk infrastruktur.

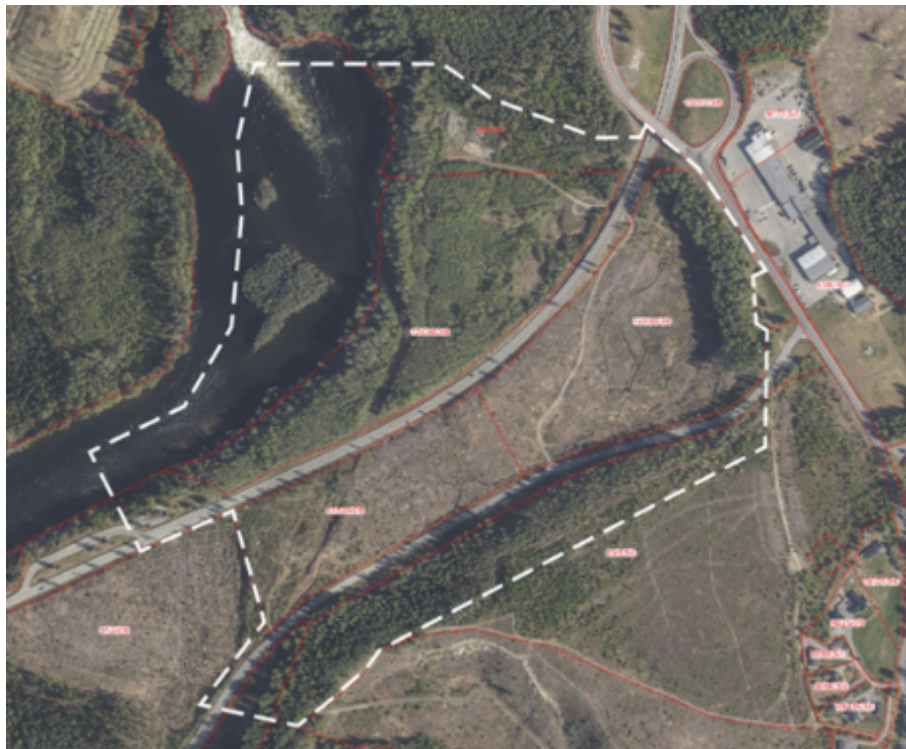
Utbyggingsvolum og byggehøyder skal utredes som en del av planarbeidet og fastsettes i reguleringsplanen. Foreløpig skissert bygningsmasse har bruttoareal på 80 000 m<sup>2</sup>, og det vil bli vurdert byggehøyder på rundt 30 meter, inkludert tekniske installasjoner på tak. Det vil trolig bli flere byggetrinn, blant annet på grunn av kraftforsyning til området.

Forslagsstiller ønsker å regulere planområdet til formålene «næringsbebyggelse, «veg», «grønnstruktur» m.m. Planområdet er en del av et større friluftsområde som heter «Sandtangen». Området er, registrert med middels bruksfrekvens og kategorisert som nærturterreng med C-verdi. Ringerikesmaraton, etappe 6, går gjennom planområdet i Årbogveien opp til E16 ved Risesletta.

Planområdet som varsles ved oppstart er ca. 280 dekar (279 350 m<sup>2</sup>).

### Dagens situasjon

Mesteparten av planområdet består av skog, og er en del av et grøntområde. Det er to kjøreveier som krysser planområdet, E16 og Årbogveien. I tillegg er det en lokal grusvei innenfor planområdet. Grusveien går fra Årbogveien nordover, under E16 i en undergang og fortsetter videre nordvest mot elva Begna. En høyspentlinje krysser planområdet, fra sørvest til nord.



**Figur 2** – Planavgrensningen vist på flyfoto

### Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 87/588, 87/589 og 87/590, deler av 89/3, 87/594, 87/7 og 1016/1 (E16).

### Konsekvensutredning (KU) og planprogram

Reguleringsplanen utløser krav om KU og planprogram etter § 6, 1.ledd bokstav b i forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven. Tiltaket omfattes av vedlegg 1 punkt 24:

*Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>.*

Siden det her planlegges for betydelig mer enn 15 000 m<sup>2</sup> med næringsbygg, er det krav til konsekvensutredning og planprogram.

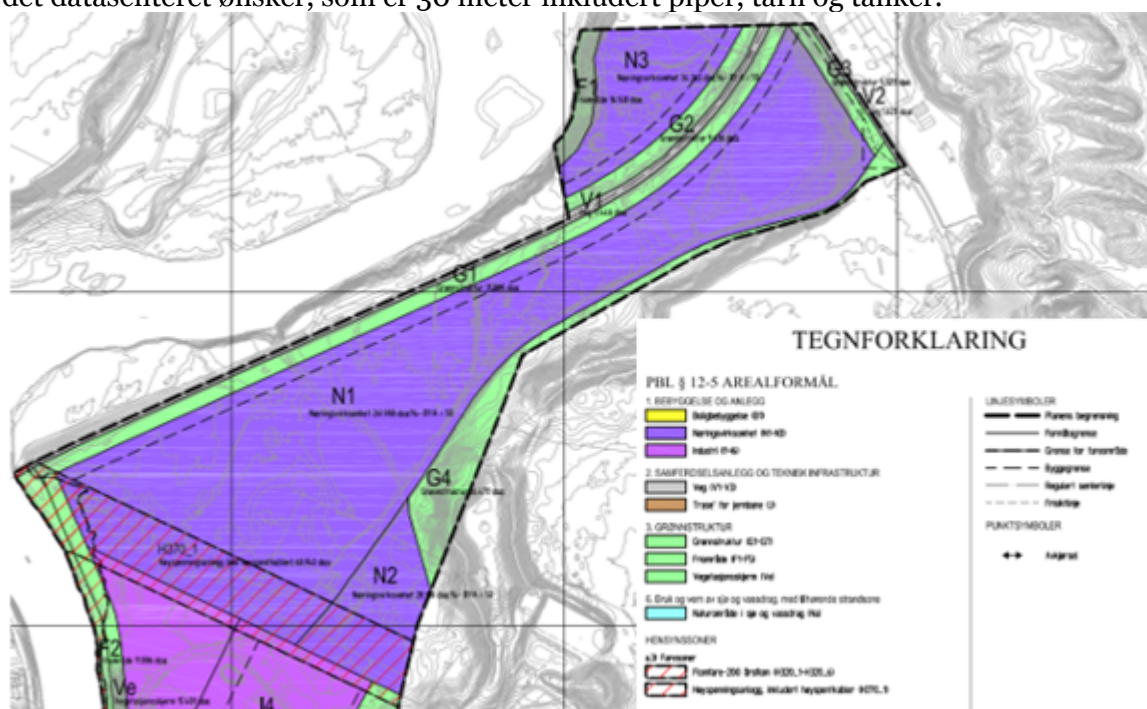
COWI har på vegne av forslagsstiller lagd utkast til planprogram. Se vedlegg. Planprogrammet redegjør blant annet for formålet med planarbeidet, organisering av planarbeidet og medvirkning (kapittel 2), beskrivelse av tiltaket (kapittel 5), føringer for planarbeidet (kapittel 3 og 4), dagens situasjon og antatte problemstillinger (kapittel 6) og hvilke temaer som skal utredes på hvilken måte (kapittel 7). For komplett oversikt over utredninger som skal gjøres, se tabell 1 i kapittel 7.3 i planprogrammet.

Planprogrammet sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet.

## Gjeldende reguleringsplaner

### 343 Områderegulering Treklyngen vest

Størsteparten av planområdet er i dag regulert i reguleringsplan 343-Områderegulering for Treklyngen vest, vedtatt i 2014, endret i april 2024 etter forenklet prosess. Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til næringsvirksomhet, nordre del av felt N1 og hele feltet N3 i figur 3 under. Tillatt utnyttelsesgrad for disse feltene er maksimalt 50% BYA, og det kan oppføres ny bebyggelse for industri, lager og kontor. Områdeplanen setter krav til at det må lages detaljreguleringsplan for begge felt. Maksimal høyde på tak/gesims er 20 meter over terrengnivå, men det angis at piper, tårn og tanker kan være høyere, det vil si noe lavere enn det datasenteret ønsker, som er 30 meter inkludert piper, tårn og tanker.



**Figur 3** Utsnitt av nordre del av plankartet for plan 343 Områderegulering Treklyngen vest

### 381 – Områderegulering Treklyngen

En mindre del av planområdet er regulert av 381-Områderegulering for Treklyngen, vedtatt i 2014. Dette gjelder arealer innenfor planområdet som ligger på sørsiden av Årbogveien, som er regulert til industri (felt 1), samt vei og annen veggrunn-grøntareal i øst.

Planen setter krav til max 50% BYA for det aktuelle industri-feltet. Når det gjelder høyder er det max 30 meter over terrengnivå (max kote 170), men piper, tanker og tårn kan være høyere. I områdereguleringen krav til reguleringsplan for bygging på felt 1 Industri.

### 155 - Hovsmarka

I sørvestre del av planområdet er arealene regulert til friområde i reguleringsplan for Hovsmarka, vedtatt 28.11.1985. I henhold til bestemmelsene kan det i friområdet bygges anlegg som er hensiktsmessige for områdets anvendelse til lek, idrett og annen rekreasjon. I dette området ligger bl.a. en nedlagt rasteplass i tilknytning til E16.

### Planer under arbeid i området

Det er flere pågående planprosesser i området Treklyngen/Børdalsmoen/Hovsmarka.

Tabellen under gir en oversikt over disse, som alle er i en tidlig fase. Det er viktig at disse planene blir sett i sammenheng når det gjelder flere temaer, blant annet planavgrensning, trafikk, mobilitet, støy og friluftsliv.

**Tabell 1** – Oversikt over pågående planer i området

<b>Plan-ID og plannavn</b>	<b>Formål med planen</b>	<b>Status på planarbeidet</b>
511 – Detaljregulering for Tyrimyra	Legge til rette for biodrivstoff-fabrikk for bærekraftig flytende biodrivstoff.	Våren 2024 ble det varslet oppstart av plan og høring og offentlig ettersyn av planforslaget.
514- Hovsmarka skiløyper	Oppfylle rekkefølgebestemmelse §7 i områderegulering for Treklyngen. Det vil si utarbeide en plan for å erstatte eksisterende løyper, anlegg og friluftsbuk som blir berørt av næringsutviklingen som Treklyngen åpner for.	Varslet oppstart sommeren 2024. Utarbeidelse av planforslag pågår.
519 – Børdalsmoen	Regulere inn område til lett industri, lager, logistikk og forretning med plasskrevende varer. Planen inkluderer også utbedring av kryss og gang- og sykkelvei gjennom Hovsmarka	Det er avholdt oppstartsmøte i oktober 2024.



## Informasjon og medvirkning

Det er lagt opp til åpent informasjonsmøte midt i høringsperioden for varsel om oppstart, samt høring og offentlig ettersyn av planprogrammet. Ved behov vil det bli et tilsvarende møte ved høring og offentlig ettersyn etter 1.gangsbehandling.

## **Forholdet til overordnede planer**

### Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi

Planinitiativet er hovedsakelig i tråd med arealstrategien i samfunnsdelen til kommuneplanen.

**Tabell 2** - Oversikt over hvordan planinitiativet forholder seg til arealstrategien.

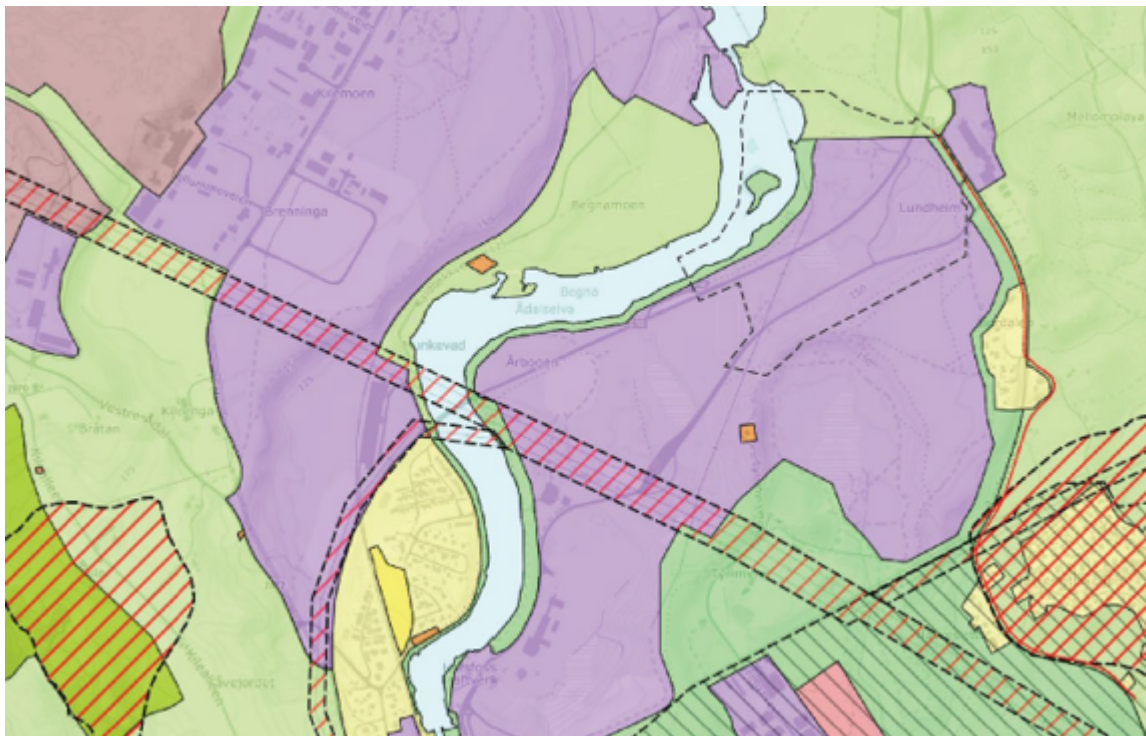
<b>Arealstrategi</b>	<b>Hvordan følger planinitiativet opp arealstrategien?</b>
1. Kompakt by- og tettstedsutvikling	Størsteparten av arealet innenfor planområdet ligger innenfor ytre sentrumssone av Hønefoss.
1. Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Lite relevant
1. Boligbebyggelse	Ikke relevant
1. Tilrettelegging for gående og syklende	Det søkes å løse gang- og sykkelvei gjennom Hovsmarka i pågående plan 519 Børdalsmoen.
1. Jordvern	Planen inneholder ikke dyrkbar mark, men er registrert som «dyrkbar jord». Store deler av området er nedhogd.

1. Næringsutvikling	Planinitiativet er i råd med kommunens strategi om å legge til rette for god bruk av næringsarealer, sterke klynger og nettverk.
1. Masseforvaltning	Mindre relevant
1. Fritidsbebyggelse	Ikke relevant
1. Rekkefølgebestemmelser	Det kan være aktuelt med rekkefølgekrav til VA og overvann i reguleringsplanen.

### Kommuneplanens arealdel

Størsteparten av planområdet er avsatt til næringsbebyggelse i gjeldende arealdel til kommuneplanen, vedtatt 05.09.2019. En mindre del av planområdet i nord er avsatt til LNF. Vestre del av planområdet, som omfatter eleven Begna, er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag. Kantvegetasjonen i vestre del av planområdet er avsatt til friområde. Se figur 4.

I høringsforslaget til revidert arealdel er det overnevnte LNF-området foreslått avsatt til næring. Deler elva og areal avsatt til grønnstruktur er tatt med i planen for datasenteret for å få en logisk planavgrensning. Se figur 5.



**Figur 4** - Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Planområdet for datasenter-planen vises med stiplet linje.



**Figur 5** – Utsnitt av høringsforslag til revidert arealdel. Planområdet for datasenter-planen vises med stiplet linje

**Juridiske forhold:**

Grunnlaget for krav om konsekvensutredning og planprogram står under «Beskrivelse av saken».

Kommunen har anledning til å stoppe et privat planinitiativ. Dette må kommunen gjøre så tidlig som mulig i oppstartsfasen. Beslutning om å stoppe et planinitiativ er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve spørsmålet forelagt kommunestyret for endelig avgjørelse. Dette iht. plan- og bygningsloven § 12-8 og forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §§ 2 og 3.

### **Økonomiske forhold:**

Forslagstiller skal bekoste de aktuelle utredningene og undersøkelsene. Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune. Datasenteret vil skape flere arbeidsplasser.

Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller må betale saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

### **Kommunedirektørens vurdering:**

#### Vurdering av planprogrammet

Kommunedirektøren vurderer at planprogrammet som nå legges frem til politisk behandling ivaretar krav til planprogram og dekker de relevante temaene for videre planarbeid. Oversikt over utredningstemaer er gjengitt i planprogrammet kapittel 7.3.

#### Næringsutvikling:

Ringerike kommune har siden 2016 hatt en politisk vedtatt satsing på datasenter. Datasentre bidrar til flere arbeidsplasser og høyere verdiskapning, noe som er i tråd med overordnede mål innenfor næringsutvikling, jf. Næringspolitisk strategi for Ringeriksregionen. Med ny Ringerike trafo, som etter planen skal være ferdig i 2030, er alt tilrettelagt for datasentrene i området.

Fra et næringsperspektiv er dette en bra lokasjon på Treklyngen med fokus på bruk av spillvarme og symbioseeffekter. På Follummoen er det flere datasentre under etablering i de kommende årene. Samlokasjon av datasentre, slik denne planen vil bidra til å styrke kompetansemiljøet i kommunen og legge til rette for klyngedannelser.

#### Forhold til kommuneplanens arealdel:

Det er kun en liten del av planområdet, helt i nord som ikke er i tråd med avsatt formål i eksisterende arealdel. Dette inngår i arealinnspill NÆ\_24 som både inkluderer bolig og næring, og som var med i høringsforslaget av ny kommuneplan.

Statens vegvesen fremmet innsigelse til utvidelse av næringsarealet. De viste til at det er en uheldig adkomst via eksisterende begrensende undergang under E16, og at konsekvensene for en utvidelse ikke var avklart i planforslaget. Det er ennå ikke avklart hvordan kommunedirektøren vurderer arealet videre i kommuneplanen.

I de foreløpige planene til datasenteret, er det ikke planlagt bebyggelse på dette arealet, men det er tatt med på grunn av topografi og adkomstforhold. Forslagslagsstiller oppgir også i planinitiativet at det kan være aktuelt å regulere området uten dette arealet. Det er ressurskrevende å måtte varsle oppstart på nytt ved utvidelse av planområdet, så kommunedirektøren anbefaler å ta med dette arealet nå slik at det blir tilstrekkelig utredet gjennom reguleringsplanen. Det er mulig å ta ut dette arealet av planområdet senere før reguleringsplanen vedtas.

#### Grunnforhold:

Planområdet ligger under marin grense og er aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Noe av området ligger i mulig løsneområde for jordskred, snøskred og steinsprang. I forbindelse med Hans i 2023 skjedde det et ras i skråningen ved rasteplassen, og det ble derfor rassikret. Grunnforhold, nærmere bestemt erosjonsfare, områdestabilitet, og flomfare, skal konsekvensutredes. Planarbeidet må utrede om det er behov for ytterligere sikringstiltak utover den sikringen som allerede er etablert.

#### Friluftsliv og folkehelse:

Friluftsliv skal konsekvensutredes.

Årbogveien er en del av etappe 6 i Ringeriksmaraton. I forlengelse av undergangen går det en sti sørover i retning rasteplassen ved E16. Deler av denne stien er rast ut og erstattet med driftsvei i forbindelse med sikringstiltaket til Statens vegvesen. Denne stien er en del av en lengre runde som går videre ned til Treklyngen/Hovsfoss. Det skal vurderes i planen om denne gangforbindelsen kan gjenopprettes, dette må ses i sammenheng med øvrige avbøtende tiltak for friluftsliv og eventuelle behov for nye sikringstiltak i skråningen ned mot elva.

#### Naturmangfold:

Naturmangfold skal konsekvensutredes.

Området er registrert i henhold til Miljødirektoratets instruks i 2019, og det er i den nordre delen av planområdet kartlagt en lokalitet av naturtypen «Flomskogmark» helt nede ved elva. Det antas at sandfuruskoen er for fattig til å være naturtypen «Rik sandfuruskog». Det er kunnskapsmangel om arter i området, blant annet fuglearter.

Det er også registrert et myrområde innenfor planområdet. I tillegg til karbonlagring, er myra viktig for karbonhåndtering. Kommunen har gitt føringer om at så mye som mulig av myra skal beholdes og at det skal vurderes restaureringstiltak for myra. Kommunedirektøren vurderer at utredningstemaer og metoder beskrevet i planprogrammet legger et godt grunnlag for å kunne oppfylle de miljørettslige prinsippene §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven.

#### Samlet vurdering

Kommunedirektøren er positiv til etablering av datasenter på denne lokaliteten, og er positiv til oppstart av planarbeid. Planprogrammet legger en god plan for hvordan de ulike temaene skal utredes videre. Kommunedirektøren anbefaler oppstart av planarbeid, samt høring og

offentlig ettersyn av planprogrammet slik at det er mulighet for relevante myndigheter, organisasjoner og allmennheten til å komme med innspill.

Tore Isaksen  
kommunedirektør

assisterende kommunedirektør: Heming Herdlevær

enhetsleder arealforvaltning: Tomas Martin Holtan

avdelingsleder Regulering: Nilam Ilyas

saksbehandler: Ingrid Strømme

**Vedlegg:**

Endelig referat fra oppstartsmøtet - 518-Årbogen datasenter  
PLANPROGRAM ÅRBOGEN DATASENTER rev 1.1