



SWECO NORGE AS
André Braa Hotvedt
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
25/31044 - 6

Dato
14.04.2026

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 353/26

Rammetillatelse - Gbnr 11/28 - Gromstulvegen 82 - Datasenter byggetrinn 2 - Bygg og konstruksjoner over bakken

Søknaden gjelder etablering av datasenter 2 med tilhørende installasjoner og anlegg (beskrevet i følgeskriv til søknaden).

VEDTAK:

Vi gir rammetillatelse i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. § 21-4. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. Ved søknad om hver igangsettingstillatelse må dere dokumentere at rekkefølgekravene i reguleringsplanen er fulgt opp.
2. Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge før første igangsettingstillatelse kan gis.
3. Tillatelse etter forurensningsloven (utslipp og støy) fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse utover fundamenter og plate på mark.
4. Det må innsendes ny og korrekt beregning av utnyttelse på eiendommen i henhold til reguleringsbestemmelsene pkt. 2.5 før første igangsettingstillatelse kan gis.
5. Det skal gjøres en støyvurdering i henhold til veileder T-1442/2021 for områdene som kommunen har registrert som viktige/svært viktige friluftsområder, jf. reguleringsbestemmelsene pkt. 2.2.6. Dette må dokumenteres før det kan gis igangsettingstillatelse utover fundamenter og plate på mark.
6. Planteplan vedlagt søknaden skal legges til grunn med den endring at treslaget *Sorbus «Astrid»* erstattes med *Sorbus aucuparia*, jf. reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.2.4 om dokumentasjonskrav til landskapsplan.
7. Vilkår 3 og 4 fra igangsettingstillatelse for grunnarbeider og infrastruktur datert 05.03.2026 (sak 229/26) må følges opp videre.

Byggesak og eiendomsskatt

Tlf: 35 58 10 00

post@skien.kommune.no

Post: Pb. 158, 3701 Skien

Besøk: Henrik Ibsens gt. 2

Bank: 2680.07.01049

Org. Nr: 938 759 839

www.skien.kommune.no



Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

Behandlingsgebyr må betales i henhold til kommunens forskrift om gebyr for byggesaker.

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
Byggesakssjef

Vegard Fjeld
rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Vedlegg:

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Situasjonskart
Tegninger
Gjennomføringsplan

Kopi til

GULLIKSEN TERJE PERSKAAS	VALEBØVEGEN 135	3721	SKIEN
JOHNSEN JON	VALEBØVEGEN 126	3721	SKIEN
JOHNSEN KJERSTI ØVERLAND	VALEBØVEGEN 126	3721	SKIEN
Lede As	Postboks 80	3901	Porsgrunn
LID JØRN OTTAR	VALEBØVEGEN 114	3721	SKIEN
NORDANG INGAR	VALEBØVEGEN 104	3721	SKIEN
SUNDET THOR MAGNE	VALEBØVEGEN 122	3721	SKIEN
WS Computing AS	c/o Advokatfirmaet Føyen AS	0130	OSLO
	Postboks 7086, St. Olavs plass		

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Saksopplysninger

Ansvarlig søker:	SWECO NORGE AS
Tiltakshaver:	WS Computing AS
Søknad mottatt dato:	23.12.2025
Situasjonskart sist datert:	29.08.2025
Byggetegninger sist datert:	04.09.2025, 08.09.2025, 15.09.2025, 20.10.2025, 21.10.2025, 28.10.2025, 29.10.2025, 10.11.2025
Gjennomføringsplan sist datert:	19.12.2025 (versjon 1)
Bruksareal (BRA):	28 886 m ² (datasenter 2)
	35 488 m ² (totalt alle bygninger inkl. datasenter 2)
Bebygd areal (BYA):	29 221 m ² (datasenter 2)
	45 309 m ² (totalt alle bygninger inkl. datasenter 2)

Planstatus

Området omfattes av reguleringsplan nr.2017004, reguleringsplan for gbnr.11/1 – Datasenter på Gromstul, vedtatt 31.05.2018. Eiendommen er regulert til industri/datasenter.

Tiltaket er i samsvar med reguleringsplanen.

Ansvarsrett

Ansvarlige foretak har erklært ansvar i byggesaken i henhold til pbl. § 23-3 andre ledd. Gjennomføringsplan er vedlagt.

Nabovarsling

Det er innkommet merknader fra seks beboere i Bøgrenda, alle mottatt mellom 01.10.2025 og 03.10.2025. Fem av merknadene har i hovedsak identisk innhold og er likelydende med de merknadene som tidligere ble gitt i forbindelse med rammesøknad for grunnarbeider og infrastruktur. Den siste merknaden har et selvstendig innhold, men omhandler støyproblematikk som de andre også tar opp.

I tillegg har Lede sendt inn en uttalelse til prosjektet angående varsling ved arbeider nær sine anlegg.

Følgende hovedpunkter blir tatt opp i nabomerknadene:

- Støy i anleggsfase og driftsfase
- Manglende nabovarsling
- Gjeldende planformål
- Forurensning fra nødstrømsaggregater
- Trafikkavvikling

Merknadene ble vurdert i gitt rammetillatelse for grunnarbeider og infrastruktur gitt 25.11.2025, og vi henviser til kommunens vurderinger gjort der. Ansvarlig søker har på tilsvarende måte svart ut merknadene denne gang, og kommunen har ikke ytterligere merknader til dette.

Nabomerknadene inneholder ikke nye opplysninger som tilsier at det ikke kan gis rammetillatelse for bygninger og konstruksjoner over terreng. Det er stilt vilkår i tillatelsen som må oppfylles før igangsettningstillatelser kan gis, og disse vilkårene omfatter blant annet forhold som naboene er opptatt av.

Uttalelse/behandling fra annen myndighet

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Virksomhet i elektrisk og mekanisk område krever tillatelse etter forurensningsloven fra Statsforvalteren. Dette gjelder både utslipp og støy. Det er viktig at en eventuell tillatelse kommer så

tidlig som mulig i prosessen, da den kan gi viktige føringer for prosjektering og utførelse av anleggene.

Kommunen er derfor ikke enig i vurderingen om at tillatelsen ikke trenger å foreligge før søknad om brukstillatelse, eller at den ikke er relevant for selve datasenterbygningen. Etter kommunens vurdering er tillatelse etter forurensingsloven en nødvendig forutsetning for gjennomføring av tiltaket slik det er omsøkt.

Etter plan- og bygningsloven § 21-4 fjerde ledd kan igangsettingstillatelse ikke gis før nødvendige tillatelser etter annet lovverk foreligger, dersom tiltaket er avhengig av slik tillatelse. På denne bakgrunn stilles det vilkår om at tillatelse etter forurensingsloven fra Statsforvalteren skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse for arbeider utover fundamenter og plate på mark.

Arbeidstilsynet

Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge før første igangsettingstillatelse for bygninger og konstruksjoner over bakken kan gis. Tiltaket er allerede delt opp i to rammesøknader, en for grunnarbeider og infrastruktur, og en for bygg og konstruksjoner. Det er allerede gitt igangsettingstillatelse for arbeidene omfattet av første rammesøknad.

Arbeidstilsynet er tydelige på at kommunen ikke skal gi igangsettingstillatelse før samtykke fra dem foreligger. Samtykke skal innhentes på forhånd, jf. arbeidsmiljøloven § 18-9.

Etter plan- og bygningsloven § 21-4 fjerde ledd kan igangsettingstillatelse ikke gis før nødvendige samtykker etter annet lovverk foreligger, dersom tiltaket er avhengig av slikt samtykke. Kommunen legger til grunn at Arbeidstilsynets samtykke er en nødvendig forutsetning for gjennomføring av de omsøkte arbeidene, og kan ha betydning både for utforming, gjennomføring og sikkerheten ved tiltaket. På denne bakgrunn kan det ikke gis igangsettingstillatelse for arbeider utover det som allerede er godkjent i første rammesøknad, før Arbeidstilsynets samtykke er innhentet.

Kommunens adgang til å stille slikt vilkår støttes også av samordningsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 21-5.

NVE

Elektriske anlegg og installasjoner med spenning over 1000V krever konsesjon etter energiloven, hvor NVE er myndighet.

Nødstrømsaggregatene i elektrisk område krever egen anleggskonsesjon. Det samme gjelder området for transformatorstasjon øst for datasenterbygningen.

Det forutsettes at nødvendig konsesjon foreligger før oppstart av disse arbeidene.

Grenland brann og redning

Kommunen har bedt om tilsyn av brannkonseptet. Tilsynet vil bli vurdert og fulgt opp i samarbeid med Grenland brann og redning når brannkonseptet foreligger. Det varsles allerede nå at tilsynet kan medføre krav om uavhengig kontroll av prosjektering og/eller utførelse av branntekniske tiltak, jf. pbl. § 24-1 første ledd bokstav b.

Tilsynet gjennomføres uavhengig av den ordinære saksbehandlingen av byggesakene.

Kommunalteknikk

Vi har sendt søknaden til Skien kommune kommunalteknikk, vann og avløp, for uttalelse. De har ingen merknader, da VA-forhold er avklart gjennom søknad om igangsettingstillatelse for grunnarbeider og infrastruktur.

Landskapsplanen/planteplanen er oversendt kommunens forvaltningsenhet – park, som anbefaler

bruk av *Sorbus aucuparia* fremfor *Sorbus 'Astrid' E.*

Oppfølging av reguleringsplanens rekkefølge- og dokumentasjonskrav

Kommunen ønsker å kommentere spesifikt følgende punkter fra reguleringsplanen:

Belysning (pkt. 2.3.2)

Reguleringsbestemmelsene har kun bestemmelser for belysning i driftsfasen. Tiltakshaver har likevel en selvstendig plikt etter forurensningsloven § 7 til å begrense forurensning så langt som mulig, inkludert lysforurensning. Det har tidligere kommet klager fra nærliggende beboere knyttet til lysforhold. På denne bakgrunn er det viktig at det også i det videre arbeidet iverksettes nødvendige tiltak for å redusere lysforurensning mest mulig.

Utnyttelsesgrad (pkt. 2.5)

Grense for utnyttelse er knyttet til bestemmelser om håndtering av overvann, ikke som begrensning i prosent av tomt: min. 30% blågrønne flater og min. 0,15 m³ fordrøyningsvolum pr. m² utbygd flate.

Bestemmelsen er tolket ulikt for byggetrinn 1 og 2. For byggetrinn 2 er beregningen gjort med utgangspunkt i alle byggefelt innenfor hele planområdet, noe som gir en urimelig høy andel blågrønne flater (ca 86 %). Etter kommunens vurdering må begrepet *utbyggingsområde* forstås som det aktuelle byggefeltet i reguleringsplanen, i dette tilfellet felt B12. Det er derfor ikke riktig å inkludere byggetrinn 3 som blågrønn flate, ettersom dette området ikke er igangsatt, men forutsatt utbygd på et senere tidspunkt.

Ny beregning etter riktig metode må innsendes i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

Oppsummering

Det vises for øvrig til ansvarlig søkers redegjørelse/følgebrev til rammesøknaden.

Dokumentasjonskrav som omfatter rapporter og redegjørelser utarbeidet i forbindelse med byggetrinn 1, og som fortsatt er gyldige, skal også sendes inn sammen med igangsettingssøknader for byggetrinn 2.

Forholdet til naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens (nml.) §§ 8-12 skal legges til grunn i alle saker som berører naturmangfoldet. Dette er vurdert i forbindelse med reguleringsplanen, som åpner for utbygging av området.

Vi har gjennomgått Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og Artsdatabankens artskart. Vi har ikke opplysninger om at tiltaket kan ha ytterligere negativ effekt på naturmangfoldet, utover at naturareal omdisponeres til industriområde.

Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for mulige effekter på naturmangfoldet og beskrive hvilke tiltak som skal iverksettes for å redusere eller motvirke disse.

Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, kan sies å være oppfylt.

Vurdering av tiltakets utforming

Alle tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2. Etter vår vurdering er bestemmelsen tilstrekkelig ivaretatt for tiltaket dere har søkt om.

Konklusjon

Kommunen gir rammetillatelse med vilkår til tiltaket, i tråd med de opplysningene som er gitt i søknaden. Vedtak fremgår av sakens første side.

GENERELLE KRAV

Krav før vi kan gi igangsettingstillatelse

- Tilknytningsavgift for vann og kloakk må være betalt, jf. forskrift for vann og avløpsgebyr, Skien kommune, kapittel 2.
- Det må utarbeides tekniske planer for nye VA-anlegg. Planene må innsendes for godkjenning senest ved søknad om igangsettingstillatelse.
- Sanitæranlegg må søkes særskilt for godkjenning hos kommunens enhet for vann- og avløp (VA-enheten). Meldingen skal inneholde kartsniske som viser hvordan vann- og/eller avløpsledning er tenkt utført og tilknyttet. Avløpsanlegg som ikke kobles til kommunalt nett krever utslippstillatelse fra VA-enheten.

Generelle opplysninger/forutsetninger

- Dersom tiltaket ikke fysisk er satt i gang senest 3 år etter at *rammetillatelse* er gitt, faller tillatelsen bort. Det vil si at igangsettingstillatelse må være søkt om og gitt, og tiltaket igangsatt, innen 3 år fra rammetillatelsens vedtaksdato. Tillatelsen faller også bort dersom tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9.
- Ansvarsrett oppstår fra det tidspunktet erklæring om ansvar er sendt til kommunen. Erklæring om ansvarsrett kan enten sendes direkte til kommunen med kopi til ansvarlig søker, eller sendes til ansvarlig søker som videreformidler denne til kommunen.
- Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til:

Skien kommune, byggesaksenheten

Postboks 158

3701 Skien

eller til

post@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for teknisk sektor (UTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UTS ikke tar klagen til følge, sendes den til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra du mottar vedtaket. Dersom det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok vedtaket oppgis. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener at vedtaket ikke er begrunnet tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen for å klage går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Klagen skal være skriftlig. Klagen skal inneholde informasjon om hvilket vedtak dere klager på, årsaken til at dere klager, og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsettelse

Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Dere må i tilfelle ta kontakt med byggesaksenheten i Skien kommune. Her kan dere også få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.