



Vennesla kommune

Arkivsak-dok. 16/02215-28
Arkivkode ---/L82/&01
Saksbehandler Ingrid Sæther Konsmo

Saksgang	Møtedato
Formannskapet	21.04.2026
Kommunestyret	30.04.2026

Utbyggingsavtale N01 Stølen datalagringspark - Vann- og avløpsanlegg - Endelig godkjenning

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 17-6 godkjenner kommunestyret «Utbyggingsavtale N01 Stølen datalagringspark – Vann- og avløpsanlegg».

Sammendrag

Formannskapet vedtok i møte den 10.03.26 å legge forslag til utbyggingsavtale mellom Vennesla kommune og N01 Real Estate AS – Vann- og avløpsanlegg ut på offentlig høring.

Utbyggingsavtalen er fremforhandlet i forbindelse med vann- og avløpstilknytning for N01 Stølen datalagringspark.

Områderegulering for N01 Stølen datalagringspark ble vedtatt av kommunestyret 16.06.2013. Det er senere gjort enkelte mindre endringer i planen, sist vedtatt 06.05.2025.

Rekkefølgekrav i planen krever at fra og med område sone BI3 – BI9 skal offentlig VA-anlegg være opparbeidet og tilknyttet før brukstillatelse for hvert enkelt bygg. Det er nå planer for å starte utbygging av sone BI4 og muligens sone BI5. Sone BI4 er allerede ferdig planert.

Formannskapet godkjente den 26.08.2025 en intensjonsavtale mellom kommunen og N01 Real Estate AS (Bulk) vedrørende et samarbeid om prosjektering av vann- og avløpsanlegg fra Smååsane til Støleheia. Høsten 2025 har det blitt jobbet intensivt med prosjektet. Kommunen har engasjert prosjektledelse og prosjektering via våre rammeavtaler. N01 Real Estate AS (Bulk) har forskuttert alle utgifter. Det har vært svært god fremdrift i prosjektet. Parallelt har det vært samtaler og forhandlinger mellom kommunen og N01 Real Estate AS (Bulk) om utbyggingsavtalen.

I hovedsak går avtalen ut på at kommunen opptre som byggherre for prosjektet/anlegget, og N01 Real Estate AS (Bulk) betaler inn anleggsbidrag tilsvarende kommunens utgifter. Når kommunen tar ansvar som byggherre vil prosjektet få fritak for inngående merverdiavgift. I tillegg har kommunen bidratt inn i prosjektet med tidligere/pågående investeringer slik som nytt høydebasseng på Smååsane (Moseidheia)

Prosjektet er nå dimensjonert for å sikre nødvendig vannforsyning for utbyggingen på N01 Stølen datalagringspark. Det er enighet mellom partene om at avtalen tilfredsstillers lovens krav om forholdsmessighet.

Prosjektet legger i tillegg til rette for muligheten for fremtidige tilkoblinger til næringsområdene Støleheia Sør og evt. en sammenkobling med vannforsyning i Kristiansand.

Det vil også være mulig for Statnett å koble seg på i fremtiden, og kommunen kan planlegge videre for forsyning mot Loland høydebasseng som igjen forsyner Skarpengland.

Utbyggingsavtalen sikrer fortsatt fremdrift i prosjektet som er en svært viktig faktor for N01 Real Estate (Bulk) slik at Støleheia datalagringspark vil ha vannforsyning når utbyggingen på BI4 og evt. BI5 er ferdig og klar til bruk.

Det er ikke innkommet merknader til forslaget. Utbyggingsavtalen legges derfor frem med forslag om endelig godkjenning.

Vedlegg

Utbyggingsavtale N01 Støleheia datalagringspark – VA

Vedlegg 1 – Oppdatert kostnadsbilde – feb 2026 (u.off)

Vedlegg A – Forprosjektrapport – okt 2025 (u.off)

Vedlegg B – Revideringer kostnadsvurderinger – jan 2026 (u. off)

Bakgrunn for saken

Formannskapet vedtok i møte den 10.03.26 å legge forslag til utbyggingsavtale mellom Vennesla kommune og N01 Real Estate AS – Vann- og avløpsanlegg ut på offentlig høring.

Utbyggingsavtalen er fremforhandlet i forbindelse med vann- og avløpstilknytning for N01 Stølen datalagringspark.

Områderegulering for N01 Stølen datalagringspark ble vedtatt av kommunestyret 16.06.2013. Det er senere gjort enkelte mindre endringer i planen, sist vedtatt 06.05.2025.

Rekkefølgekrav i planen krever at fra og med område sone BI3 – BI9 skal offentlig VA-anlegg være opparbeidet og tilknyttet før brukstillatelse for hvert enkelt bygg. Det er nå planer for å starte utbygging av sone BI4 og muligens sone BI5. Sone BI4 er allerede ferdig planert.

Formannskapet godkjente den 26.08.2025 en intensjonsavtale mellom kommunen og N01 Real Estate AS (Bulk) vedrørende et samarbeid om prosjektering av vann- og avløpsanlegg fra Smååsane til Støleheia.

Det har høsten 2025 blitt jobbet intensivt med prosjektet. Kommunen har engasjert prosjektledelse og prosjektering via våre rammeavtaler. N01 Real Estate AS (Bulk) har forskuttert alle utgifter. Det har vært svært god fremdrift i prosjektet. I slutten av oktober 2025 ble det ferdigstilt et forprosjekt som omfatter tekniske løsninger og kostnadskalkyle med tilhørende usikkerhetsanalyse (vedlegg A). På bakgrunn av forprosjektet ble det igangsatt samtaler og forhandlinger mellom kommunen og N01 Real Estate AS (Bulk) om utbyggingsavtale.

Det ble i starten sett på muligheten for at andre aktører kunne bli med i prosjektet. Dette gjaldt spesielt næringsområdene regulert ved Støleheia Sør som ligger både i Vennesla og Kristiansand kommuner. Det er pr nå stor usikkerhet i forhold til fremdrift og forsyningsbehov på disse næringsområdene. Det ble derfor avklart at grunnet tidspress så vil ikke prosjektet kunne klare å forhandle med andre parter om eventuelt bidrag før byggestart. På den bakgrunn ble det enighet om å begrense pågående VA-prosjekt til å kun oppfylle behov for N01 Stølen datalagringscenter.

Notat Norconsult (vedlegg B) og Vedlegg 1 gir en oversikt over nedskalering av prosjektet og oppdatert kostnadsbilde. I hovedsak går nedskaleringen ut på neddimensjonering av høydebasseng, bortfall av enkelte delstrekninger og justeringer i omfang.

Selv om prosjektet er noe nedskalert legges det likevel til rette for en mulighet for utvidelse og videre forsyning til Støleheia Sør i fremtiden. Det legges også til rette for tilkobling mot Statnett, og det vil fremdeles være mulig for kommune å planlegge videre for forsyning til Skarpengland/Øvrebø via høydebasseng på Loland på et senere tidspunkt.

(Vedleggene er unntatt fra offentlighet av hensyn til forretningsmessige forhold.)

På bakgrunn av de ovenstående avklaringen ble det fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale.

I hovedsak går avtalen ut på at kommunen opptre som byggherre for prosjektet/anlegget, og N01 Real Estate AS (Bulk) betaler inn anleggsbidrag tilsvarende kommunens utgifter.

Bakgrunnen for denne fordelingen:

- Prosjektet er nedskalert til å kun forsyne N01 Stølen datalagringspark. Det er derfor enighet om at N01 Real Estate AS (Bulk) bekoster anlegget, og at dette oppfyller lovens karv om forholdsmessighet.
- Kommunen bidrar inn i prosjektet med å opptre som byggherre slik at N01 Real Estate AS (Bulk) får fritak for inngående merverdiavgift.
- I tillegg har kommunen bidratt inn i prosjektet med tidligere/pågående investeringer:
 - Utvidelse av vannforsyningsanlegget på Drivenesøya som sikrer at det er kapasitet til å forsyne Støleheia
 - Bidratt inn i infrastruktur (VA) bygd opp til Smååsane boligfelt gjennom utbyggingsavtaler med utbyggingsaktørene

- Koster nytt høydebasseng på Smååsane (Moseidheia) som nå er lagt inn som en forutsetning for anlegget videre opp til Støleheia

Under formannskapets behandling av saken den 10.03.26 kom det opp et par spørsmål som kommunedirektøren besvarte muntlig og presiserer her i saken.

Utbyggingsavtalen bygger på rekkefølgekrav gitt i områdereguleringsplanen for N01 Stølen datalagringspark. Deler av traseen for vann- og avløpsanlegget fra Smååsane til Støleheia ligger utenfor denne reguleringsplanen. Hele traseen er avsatt i kommuneplanens arealdel. Traseen ligger inne som formål: *Trase for teknisk infrastruktur og tur-/sykkelvei*, hvor teknisk anlegg legges nedgravd og turvei etableres over bakken. I planbeskrivelsen står: *Teknisk infrastruktur omfatter anlegg og fremføringstraseer for elektrisk kraft, fjernvarme, vann- og avløpsanlegg og telenett.*

I forbindelse med prosjektering er det gjennomført kartlegging av vannmiljø og naturmangfold. Det er også gjennomført arkeologisk befarings av traseen. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner, og det er ikke behov for ytterligere registreringer.

Prosjektet har vurdert etablering av fjernvarme, men dette anses per i dag ikke som aktuelt. Det tilrettelegges likevel for at fjernvarmerør kan etableres på et senere tidspunkt uten behov for vesentlige nye inngrep.

Vurdering

Frist for merknader er satt til 13.04.26. Dette blir etter utsendelse av sak. Kommunedirektøren legger likevel opp til behandling av saken i formannskapet den 21.04.26 da dette er viktig for fremdriften i prosjektet. Det er pr nå ikke kommet inn merknader til forslaget og erfaringsmessig er det sjeldent det kommer merknader inn til utbyggingsavtaler, da dette er avtale som regulerer forhold mellom kommune og utbygger. Evt. merknader som kommer vil ettersendes før behandling av saken.

Utbyggingsavtalen sikrer fortsatt fremdrift i prosjektet som er en svært viktig faktor for N01 Real Estate (Bulk) slik at Støleheia datalagringspark vil ha vannforsyning når utbyggingen på BI4 og evt. BI5 er ferdig og klar til bruk.

Klima- og miljøkonsekvenser

Bygging av datasenter og tilhørende infrastruktur på/til Støleheia vil gi negative miljøkonsekvenser for kommunen i forhold til nedbygging av natur, dyreliv, landskapspåvirkning etc. Bygging av datasenter som legger opp til å bruke fornybar energi er likevel viktig for å bidra til det grønne skiftet.

Planlagt VA-trase følger et naturlig strekk der det i dag er traktorveg/sti. Prosjektet har lagt vekt på minimal terrenginngrep og tilpassing til eksisterende vegetasjon. VA-traseen vil i stor grad bli tilbakeført som landbruksveg kl. 3 som også kan benyttes om turveg.

Grøftetverrsnittet dimensjoneres av hensyn til vegoppbygging og fremkommelighet for kommunens kjøretøy til drift og vedlikehold av VA-anlegget. Den valgte bredden innebærer at det, dersom det på et senere tidspunkt skulle bli aktuelt og rettslig avklart, kan etableres annen infrastruktur innenfor samme trase.

Økonomiske konsekvenser

Utbygger bærer kostnadene knyttet til utbygging av vann- og avløpsnett fra Smååsane til Støleheia. Kommunen bidrar inn i prosjektet med å ta ansvar som byggherre og på den måten fritar prosjektet for inngående merverdiavgift.

Kommunen har frem til nå hatt kostnader i form av ressursbruk både i enhet for park og teknisk og seksjon for samfunn og miljø. I det videre arbeidet skal kostnader for bruk av kommunale ressurser dekkes forholdsmessig ved at utbygger betaler et fast beløp per faktura som håndteres gjennom økonomiavdelingen, samt et beløp per møte kommunen deltar på.

Etablering av høydebasseng på Moseidheia er allerede innarbeidet i kommunens budsjett for vann og avløp for 2026, og medfører derfor ingen uforutsette økonomiske konsekvenser for kommunen.

Utbygger stiller påkravsgaranti fra bank, forsikringsselskap eller annen finansinstitusjon for oppfyllelse av alle sine forpliktelser etter denne avtalen, innen to uker etter at avtalen er endelig godkjent av kommunestyret, og signert av partene.

Konklusjon

Utbyggingsavtalen legges frem med forslag om endelig godkjenning.