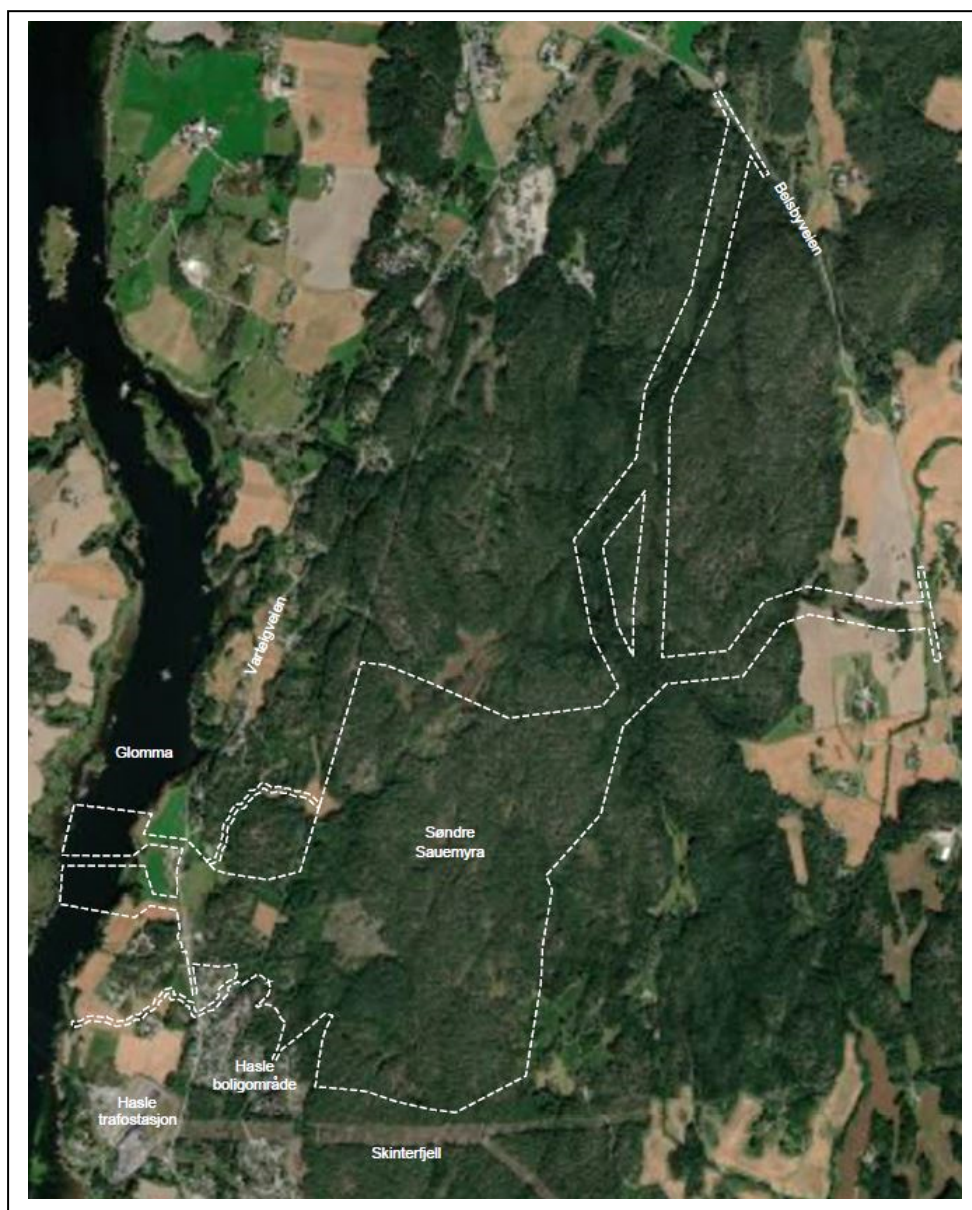




PLANPROGRAM FOR STORE DATASENTER PÅ HASLE Sarpsborg kommune

OMRÅDEREGULERINGSPLAN PlanID: 310533008



Forslagsstiller: Sweco Norge AS, på vegne av DC Sarpsborg AS (DCS)

Dato: 07.10.2025

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	INNLEDNING	3
1.1	Bakgrunn	3
1.2	Formål med planarbeidet	4
1.3	Planprogram og konsekvensutredning.....	5
1.4	Arbeidsopplegg og metode	5
2	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET.....	7
2.1	Beliggenhet, avgrensning og størrelse.....	7
2.2	Eiendomsforhold	8
2.3	Trafikkforhold og infrastruktur.....	9
2.4	Parkering	9
2.5	Arealbruk og bebyggelse.....	9
3	RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET	12
3.1	Nasjonale lover og retningslinjer	12
3.2	Aktuelle veiledere	12
3.3	Regionale planer og føringer.....	12
3.4	Kommunale planer og føringer.....	13
3.5	Gjeldende reguleringsplaner	15
4	AKTUELLE PROBLEMSTILLINGER OG UTREDNINGSBEHOV.....	18
4.1	Berørte interessenter.....	24
5	ALTERNATIVE LØSNINGER.....	25
5.1	Plangrepet.....	26
5.2	Hovedalternativ	26
5.3	0-alternativet.....	26
5.4	Tiltaket.....	26
6	MEDVIRKNING	28
7	FRAMDRIFT	29

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Dette er et planprogram for arbeidet med områderegeringsplan for Store datasenter på Hasle i Sarpsborg kommune. Planprogrammet er en revisjon av det opprinnelige programmet for områderegeringen på Hasle, vedtatt 12.04.2018.

Foreløpig planavgrensning omfatter gnr/bnr. 3003/1 med flere (se kap.2.2), samt enkelte tilstøtende eiendommer. Plantiltaket kan ha vesentlige virkninger, og det skal utarbeides et planprogram som avklarer premissene for det videre planarbeidet.

Reguleringsplanen utarbeides av Sweco Norge AS på vegne av DC Sarpsborg (DCS).

Nærmere beskrivelse av bakgrunnen

Områderegeringen har en historie som går tilbake til 2017. På oppdrag fra Mulighetsriket Østfold utredet Smart Innovation Norge og COWI 22 mulige lokasjoner for etablering av store datasentre i Østfold. Kun to lokaliseringer ble anbefalt for videre utredning: Hasle i Sarpsborg kommune og Gylderåsen i Våler kommune.

Planarbeidet ble i starten utført av kommunen selv, men ble i 2020 overført til et nystiftet selskap, DC Sarpsborg AS. Selskapet er eid av Sarpsborg kommune og Østfold Energi AS, der sistnevnte har det som del av sin strategi å tilrettelegge for flere kraftintensive bedrifter i regionen.

Ettersom det er gått 7 år siden opprinnelig planprogram ble vedtatt og i tillegg er det innført endringer i innholdet og utformingen av planen, er det nødvendig å revidere planprogrammet for å være i samsvar med det nye planforslaget og dagens regelverk.

I opprinnelig planprogram var adkomst til planområdet tiltenkt via to avkjørsler fra Varteigveien i vest. I det nye planforslaget er det lagt til to nye adkomstalternativer, fra øst og nord, til vurdering.

I foreliggende planprogram/planinitiativ er planområdet utvidet mot vest og har traséer for kobling til Glomma. Dette for å tilrettelegge for etablering av en pumpestasjon og utslippsledninger for prosess- og kjølevann.

Planområdet er ellers blitt snevret noe inn på søndre og nordre side.

I forbindelse med rullering og høring av kommuneplanen og ny behandling av planinitiativ ble det avdekket forhold som innebærer at flere temaer må utredes. Planprogrammet er oppdatert med dette.

I gjeldende kommuneplan, vedtatt 10.10.2024, åpnes det for regulering av både datasenter og batterifabrikk. I foreliggende planforslag er ikke batterifabrikk lenger aktuell.

Med sin beliggenhet har Hasle-området åpenbare begrensninger som må hensyntas. Nærheten til vassdrag, landbruksjord og friluftsområder utelukker utslipp og forurensing som truer naturmiljø og drikkevann. Videre har det lokale veinettet begrenset kapasitet, og det ligger et betydelig antall boliger i nærområdet. Det må derfor legges klare føringer for hva som kan tillates av støy, trafikk og andre lokale konsekvenser.

Om ny, kraftintensiv virksomhet

De senere årene er det fra regjeringshold lansert flere strategier for å sikre norsk verdiskaping i fremtiden. Én av disse strategiene er å foredle mer av tilgangen på fornybar strøm til varer og tjenester i Norge. Strøm fra fornybare kilder gir lavere klimagassutslipp enn strøm fra brenning av kull, olje eller gass. Å få mer kraftintensiv produksjon over på fornybar strøm anses derfor viktig for å redusere globale klimagassutslipp.

Norge har høyere andel fornybar strøm enn noe annet land i Europa. Samtidig finnes det ikke mange områder som egner seg for ny, kraftintensiv næring. I fylkesplan for Østfold mot 2050 ble Hasle utpekt som ett av få områder i Østfold med potensial for utvikling.

Regjeringen har utarbeidet en Nasjonal digitaliseringsstrategi 2024 – 2030. Under kapittel 3.2.1.3 står bl.a. følgende: «*Datasentre som en sentral del av den digitale grunnmuren og er moderne industribygging. Datasentre lokalisert i Norge, sammen med en god og robust nasjonal grunnmur generelt, legger til rette for at kritiske digitale tjenester kan produseres nasjonalt fremfor i utlandet. Det vil styrke den nasjonale kontrollen og sikre muligheter for nasjonal autonomi.*»

I tillegg står det at Regjeringen vil:

- at Norge skal være attraktivt for de datasenteretableringer som bidrar til verdiskaping
- Ny strategi ble annonsert 27.06.2025 [Datasenternæringa - ei berekraftig framtidsnæring for det digitale Noreg - regjeringen.no](#)

1.2 Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet på Hasle er å sikre areal for storskala datasentre av typen Hyperscale med tilhørende teknisk infrastruktur, interne kjøreveier, energianlegg, grønnsstruktur, turstinett, pumpestasjon, prosess- og kjølevann til anlegget, samt andre relevante arealformål relatert til datasenter. Bebyggelsen vil bestå av datahaller, administrasjonsbygg, elkraftområder, parkering, arealer for logistikk og transport, energisentral med tilkobling til fjernvarme, m.m.

Bak planarbeidet ligger et langsiktig perspektiv. Det foreligger ikke konkrete planer om etablering, herunder et ferdigtegnet anlegg, prosjekt eller en interessant som planen skal tilrettelegge for. Samtidig må det erkjennes at slike etableringer sjelden kommer uten at områder er klargjort på forhånd. Interessenter er opptatt av forutsigbarhet og risiko, og reguleringsplanen er et helt sentralt verktøy for å avdekke om et område er egnet for utvikling.

Fraværet av «bilder» i form av konkrete prosjekter gjør derfor at planarbeidet må baseres på et sett antakelser. Disse bygger på studier av andre steder som er kommet lenger med tilsvarende utviklingsarbeid, og deres erfaringer med aktører som har etablert seg. Disse studiene viser at områder som lykkes å tiltrekke seg nye etableringer kan tilby følgende:

- Stor, ferdig regulert tomt på sammenhengende, flat og lett bebyggelig grunn.
- Kort avstand til kraftforsyning med høy kapasitet og sikkerhet.
- Tilgang på vann til bebyggelse og prosesser, eksempelvis kjøling.

- Tilgang til offentlig veinett.
- Tilgang på optisk fiberforbindelse med god kapasitet og sikkerhet.
- Lokalt arbeidsmarked med relevant kompetanse, utdannings- og forskningsmiljøer.

Det kan være krevende å tallfeste kriteriene ovenfor. Erfaring viser at tomter som etterspørres typisk er på flere hundre mål, noen steder over 1000 mål. Kraftbehovet vil være avhengig av tilgjengelig kapasitet fra sentralnettet. Et tenkt datasenter med 300 MW kapasitet vil ha et energiforbruk på ca. 2 TWh årlig. Vannbehovet kan være på flere hundre liter i sekundet, men kjøling kan også ivaretas med andre løsninger. Sammen med avstand til vei, flyplass, jernbanestasjon etc. inngår alle disse kriteriene i en total spesifikasjon som plasserer tomten i konkurranse med andre tilsvarende lokasjoner.

For Hasle - som andre steder – vil målet være å utvikle en tomt som kan tilby «mest mulig», men innenfor rammer som omgivelsene kan leve med.

Planen forutsettes utarbeidet som områderegulering etter pbl §12-2.

1.3 Planprogram og konsekvensutredning

Planprogram er et verktøy for tidlig medvirkning og avklaring av viktige hensyn i planarbeidet og har sitt hjemmelsgrunnlag i § 4-1 i plan- og bygningsloven. Forslag til planprogram kan legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om planoppstart. Etter at planprogrammet har vært til offentlig ettersyn skal formannskapet fastsette planprogrammet.

Det fastsatte planprogrammet skal ligge til grunn for utarbeidelse av planforslag med konsekvensutredning og skal klargjøre premisser og rammer for planarbeidet, herunder fastsette hvilke forhold som skal utredes og/eller beskrives nærmere i planbeskrivelse og konsekvensutredning.

Konsekvensutredning skal utarbeides i henhold til pbl § 4-2.

1.4 Arbeidsopplegg og metode

Utarbeidelse av reguleringsplan vil foregå etter plan- og bygningsloven. Planen vil være en områderegulering iht. pbl §12-2.

Reguleringsplanen er konsekvensutredningspliktig etter pbl § 4-2.

Miljødirektoratets veileder M-1941 (Konsekvensutredning av klima og miljø, sist revidert 11.04.2025) skal være et grunnlag for metodikk og dokumentasjon. Veilederen angir hvordan utredningene skal struktureres, hvilke krav som gjelder til kunnskapsgrunnlag, hvordan tiltakshierarkiet (unngå – begrense – avbøte – kompensere) skal anvendes, og hvordan usikkerhet og datagrunnlag skal beskrives. M-1941 understreker også at utredningene skal være transparente, etterprøvbare og presenteres på en måte som gir beslutningstakere og offentligheten et klart bilde av konsekvenser og mulige tiltak. Denne veilederen skal brukes som felles ramme for alle fagutredninger i planarbeidet.

I henhold til pbl § 4-3 skal det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet. Analysen skal omfatte risiko- og sårbarhetsforhold som kan ha betydning for realisering av tiltaket. Avbøtende tiltak skal beskrives.

Videre følger det av § 14 i forskrift om konsekvensutredninger at planprogrammet skal beskrive relevante og realistiske alternativer, samt hvordan disse alternativene er tenkt behandlet i plan- og utredningsarbeidet. Dette fremgår av planprogrammets kapittel 5.

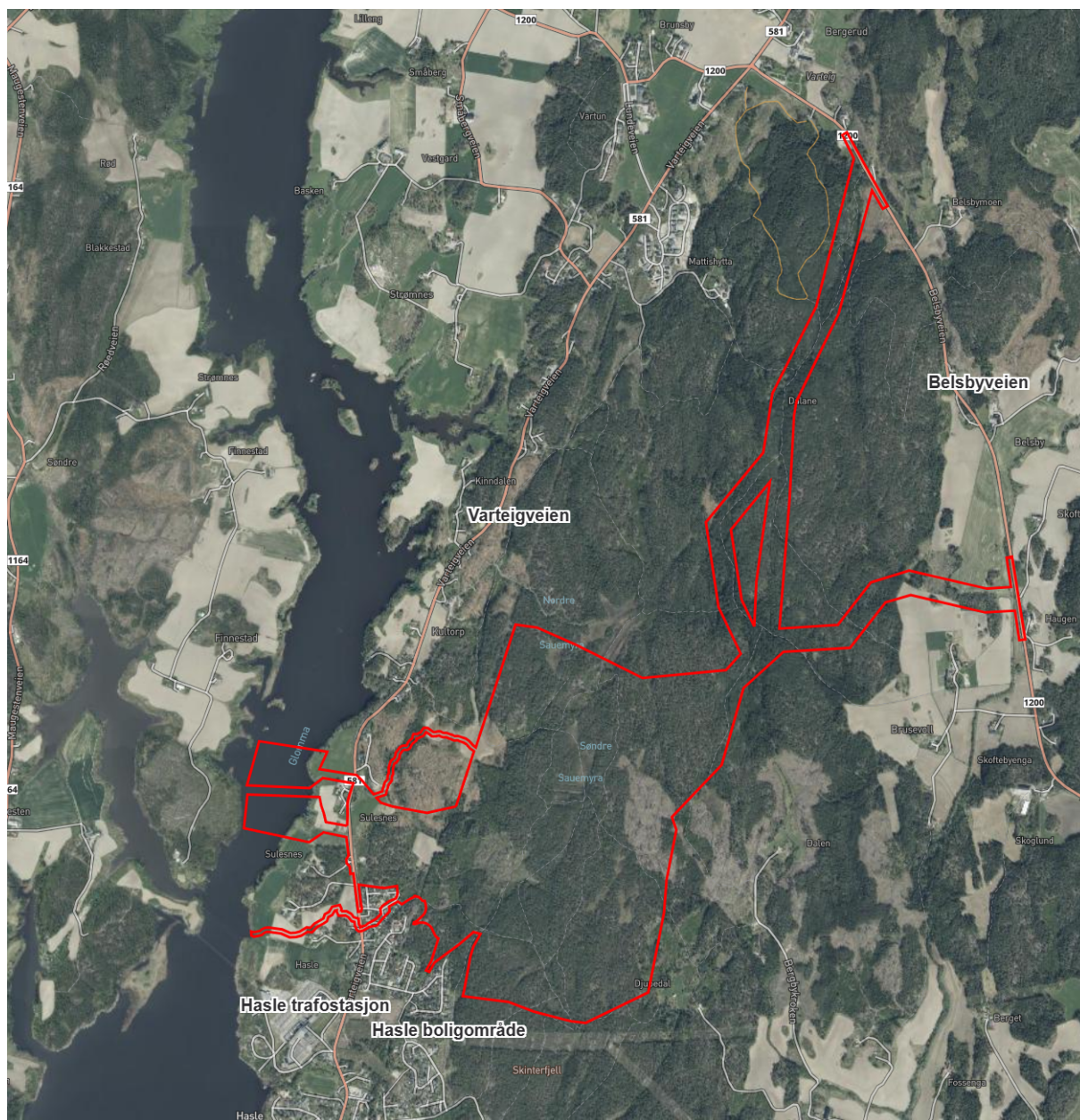
Hovedkapitlene i planbeskrivelsen vil være:

- Planstatus
- Beskrivelse av planområdet
- Planprosess og medvirkning
- Beskrivelse av planforslaget
- Konsekvenser av planforslaget

Innleggelse av data i databaser

I henhold til forskrift om konsekvensutredning § 24 skal data som er samlet inn i arbeidet med konsekvensutredningen systematiseres i samsvar med standarder når slike foreligger. De systematiserte dataene skal gjøres tilgjengelige for offentlige myndigheter, slik at dataene kan legges inn i offentlige databaser. Der det er lagt til rette for dette, skal forslagsstilleren selv legge inn de innsamlede dataene i offentlige databaser.

2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET



Figur 2-1 Flyfoto med foreløpig planavgrensning

2.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Planområdet ligger på Hasle, ca. 5 km i luftlinje nordøst for Sarpsborg sentrum. Området ligger nordøst for Hasle transformatorstasjon og boligbebyggelsen på Hasle, nær Varteigveien (fv. 581). **Error! Reference source not found.**

Areal ved varsel om oppstart er 2152 daa. Dette innebærer en økning sammenlignet med planområdet i planprogrammet fra 2018, som var på 1 588 dekar. Økningen skyldes hovedsakelig to nye alternativer for veikorridorer mot nord og øst, samt to alternative plasseringer for en pumpestasjon ved Glomma. Planområdets omfang kan bli redusert i løpet av planprosessen etter at utredningen har avklart om det er behov for adkomst fra nord, vest

eller øst. I tillegg vil ett av de to alternativene for pumpestasjon ved Glomma utgå som følge av konsekvensutredningen.

2.2 Eiendomsforhold

Følgende eiendommer inngår i varslingsområdet. Planområdet vil snevres inn i takt med avklaringer i reguleringsprosessen.

Eiendom	Eier	Kommentar
505/17,31	Viken fylkeskommune	Fylkeskommunal veigrunn
3001/112, 133, 134,	Sarpsborg kommune	Kommunal veigrunn
3001/ 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 15, 23, 28, 41, 57, 87, 139, 140, 141, 144, 145, 146, 147, 148, 179,	Privat	
3002/1, 2, 3, 4	Privat	
3003/1, 3, 4	Privat	
3004/16	Privat	
3007/1, 10, 11	Privat	
3008/1, 10, 23, 42	Privat	
3035/1, 3, 6, 11	Privat	
3036/2, 4, 6, 12	Privat	
3037/2, 3, 5, 6, 7, 8, 9	Privat	
3051/4, 5, 6, 7, 8, 11	Privat	

Følgende eiendommer berøres direkte av tiltaket. Det er i 2024 inngått en opsjonsavtale med 15 års varighet med grunneiere av følgende eiendommer:

Navn	Eiendom
Privat	3003 / 3001 / 2 / 0 / 0
Privat	3003 / 3001 / 57
Privat	3003 / 3051 / 4 / 0 / 0,3003 / 3051 / 5 / 0 / 0,3003 / 3051 / 7 / 0 / 0
Privat	3003 / 3001 / 3 / 0 / 0
Privat	3003 / 3002 / 1 / 0 / 0
Privat	3003 / 3002 / 2 / 0 / 0,3003 / 3002 / 3 / 0 / 0
Privat	3003 / 3051 / 6 / 0 / 0,3003 / 3051 / 8 / 0 / 0
Privat	3003 / 3051 / 11 / 0 / 0
Privat	3003 / 3037 / 2 / 0 / 0,3003 / 3037 / 8 / 0 / 0
Privat	3003 / 3037 / 9 / 0 / 0
Privat	3003 / 3003 / 1 / 0 / 0
Privat	3003 / 3003 / 3 / 0 / 0,3003 / 3003 / 4 / 0 / 0,3003 / 3004 / 16 / 0 / 0

Disse eiendommene utgjør 1781 dekar.

2.3 Trafikkforhold og infrastruktur

Planområdet er i dag avsatt til LNF-område i gjeldende kommuneplan, og har foreløpig ingen etablert adkomst. Det vurderes ulike adkomstalternativer fra vest, øst og nord. Det fremgår av grunnkartet et nett av stier i planområdet.

2.4 Parkering

Det finnes per i dag ingen etablert parkering i planområdet.

2.5 Arealbruk og bebyggelse

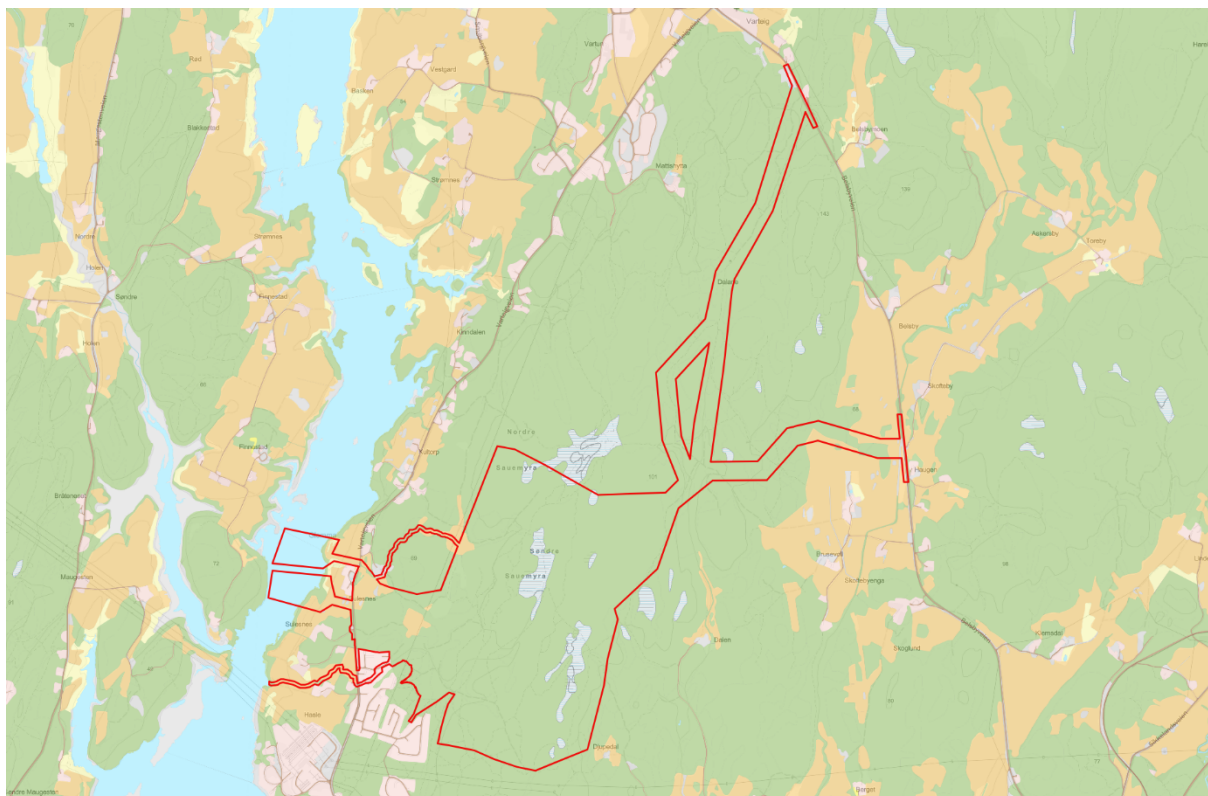
Planområdet er hovedsakelig ubebygget og skogkledt, se typisk bilde i figur 2-4. Vest for planområdet ligger boligbebyggelse på Hasle og spredt boligbebyggelse langs Varteigveien. Øst for området går Belsbyveien med spredt bebyggelse. Areal ved og i Glomma er tatt med for å legge til rette for pumpestasjon og (utslipps)ledninger for kjølevann.

Den varslede grensen omfatter ca. 97 dekar dyrket mark på vestsiden av planområdet, i nærheten av Glomma (se figur 2-2). Omfanget av berørt dyrket mark vil reduseres i den videre planprosessen, ettersom ett av tomtealternativene for pumpestasjon tas ut. Planen vil i tillegg utformes med sikte på å unngå inngrep i dyrket mark så langt det lar seg gjøre.

Arealressurs tabell

Arealressurser (AR5) innenfor varslingsgrensen				
Bebygget areal	Skog	Dyrket mark	Beiteområde	Annet*
5,2 daa	1862 daa	97 daa	3,8 daa	183 daa

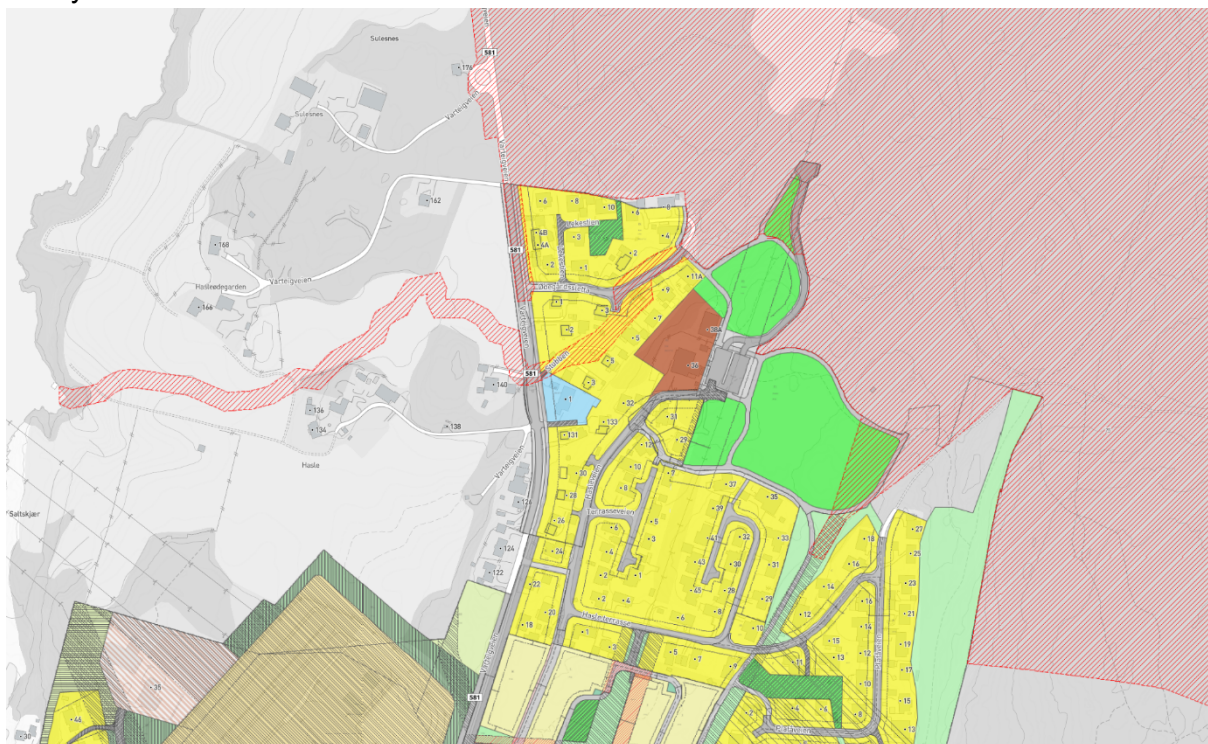
* Samferdsel, åpen fastmark, myr, vann, ikke kartlagt.



Figur 2-2: Viser varslet grense vist i utdrag fra NIBIO-kart

Storparten av arealet er i kommuneplanens arealdel (2024-2036) avsatt til LNFR med båndleggingssone for fremtidig datasenter/batterifabrikk (H710_01). Resten av arealet, som ikke er båndlagt til fremtidig datasenter/batterifabrikk, utgjør adkomst fra øst, vest og nord, samt areal for pumpestasjon ved og i Glomma. Arealene er avsatt til henholdsvis LNF og drikkevann i kommuneplanens arealdel. Arealet berører også Samferdselslinje Hovedvei (Belsbyveien). Se kart Figur 3-1 og nærmere omtale av gjeldende plan i kap. 3.5.

Varslingsgrensen berører boligfeltet Hasle nord PlanID 20024. Formål som er berørt er friområde, vei og bolig. Hensikten er å kunne regulere tilknytning til teknisk infrastruktur og hensynssoner for eksisterende flomveier.



Figur 2-3: Viser hvordan varslingsgrense berører boligfeltet Hasle nord. Varslingsgrense vist med rød skravur.



Figur 2-4: Foto fra representativt terreng inne i planområdet. Foto: Sweco.

3 RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

3.1 Nasjonale lover og retningslinjer

- Nasjonal digitaliseringsstrategi (2024–2030) og nasjonal datasenterstrategi gir føringer for lokalisering, energieffektivitet og datasikkerhet. Regjeringen legger vekt på økt bruk av overskuddsvarme og sirkulære løsninger. Tiltaket må vurderes opp mot nasjonale mål om klimanøytralitet, naturmangfold og energiomstilling.
- Parisavtalen og Naturavtalen: Norge er forpliktet til å redusere klimagassutslipp og bevare natur. Nullvisjon for nedbygging av karbonrike arealer (myr, jord og skog).
- Plan- og bygningsloven, KU-forskriften, naturmangfoldloven, vannforskriften, vegloven, kulturminneloven, forurensningsloven, energiloven, samt nasjonale retningslinjer for klima, energi og universell utforming vil være førende. KU-forskriftens §§ 10, 17 og 21 om tema, alternativer og kumulative virkninger skal følges. Miljødirektoratet har på vegne av KDD sendt ut et forslag til endringer i plan- og bygningsloven angående forbud mot nedbygging av myr. Høringsfristen er 01.11.2025.

Nasjonale retningslinjer og bestemmelser:

- Barn og unges oppvekstsvilkår
- Universell utforming
- Samordnet bolig-, areal og transportplanlegging
- Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Overvannshåndtering
- Sikre jordressursene, landskap og kulturmiljø
- Fremme befolkningens helse og motvirke sosiale forskjeller
- Forurensningsforskriften
- FN's 17 bærekraftsmål

3.2 Aktuelle veiledere

- MDs veileder til ny plan- og bygningslov
- KMD/KDDs veileder Universell utforming i planlegging (H-2480, 2021)
- MDs Retningslinjer for støy i arealplanleggingen (T-1442), 2021
- Kommunal og distriktsdepartementets Veileder om barn og unge i plan og byggesak, november 2021
- DSB Veileder samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging - Metode for risiko- og sårbarhetsanalyser i arealplanlegging, 2017
- Planveileder for Østfold

3.3 Regionale planer og føringer

- Regional plan for Østfold – mot 2050 peker ut Hasle som et aktuelt område for kraftkrevende industri. Planen legger vekt på bærekraftig arealbruk, samordnet areal- og transportplanlegging, klimatilpasning og sikring av blågrønne strukturer.
- Høringsutkast til Regional plan for areal og mobilitet (2025) fremhever at nye næringsområder skal unngå myr, dyrka mark, skog med høy bonitet og viktige

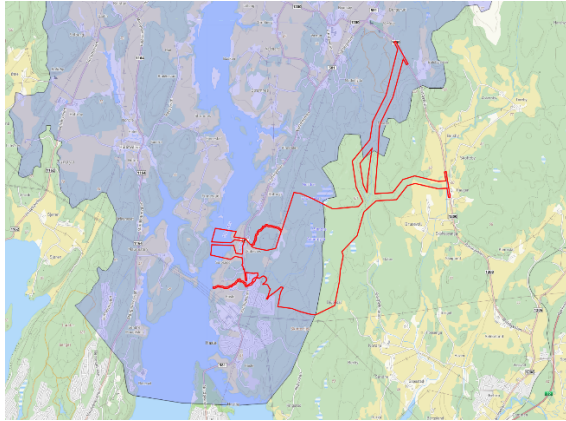
klimagassutslipp og tilrettelegge for fornybar energi, inkludert bruk av
overskuddsvarme og energieffektive løsninger.

- ### 3.4 Kommunale planer og føringer

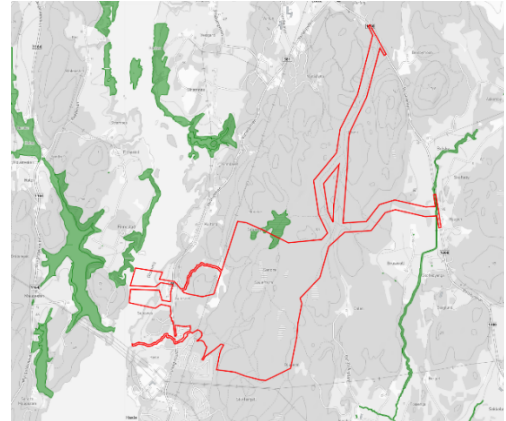


H110_02 Nedslagsfelt drikkevann (Baterød), H220_Veg Støysone, H320 Aktsomhet flom (overtvannsflo og flom fra vassdrag), H560 – Bevaring naturmiljø, H740 – Kraftnett båndlegging etter andre lover, H310 – Aktsomhet kvikkleire og bestemmelsesområde BS_Landskap_21 for bevaring av kulturlandskap langs Glomma.

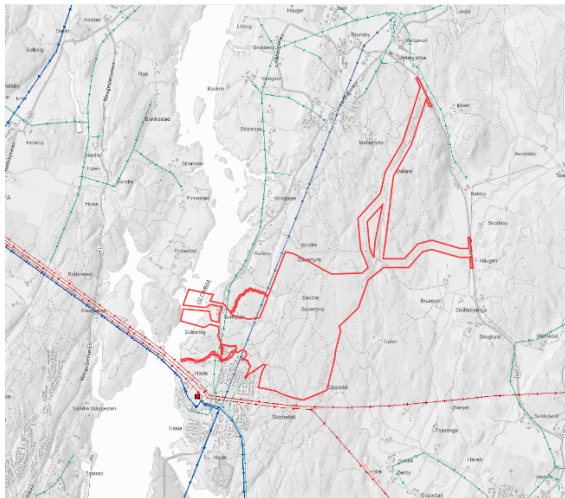
- Side 13 av 29



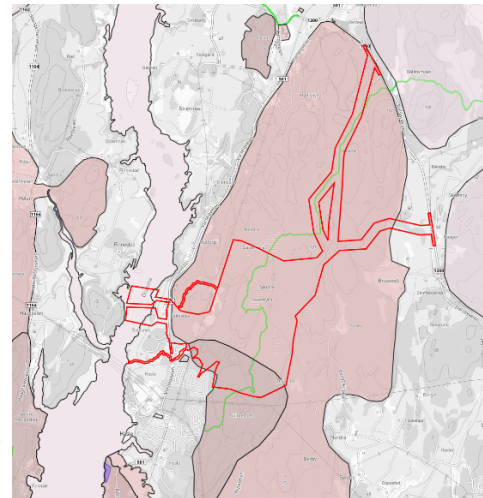
Figur 3-2: Varslet grense vist på temakart Drikkevann



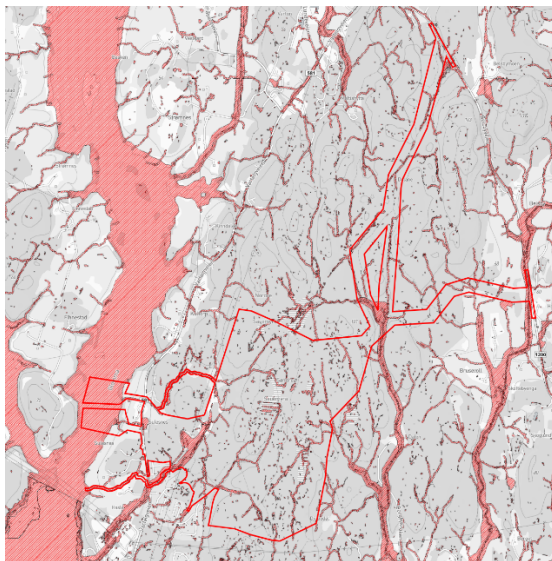
Figur 3-3: Varslet grense vist på temakart Naturmangfold



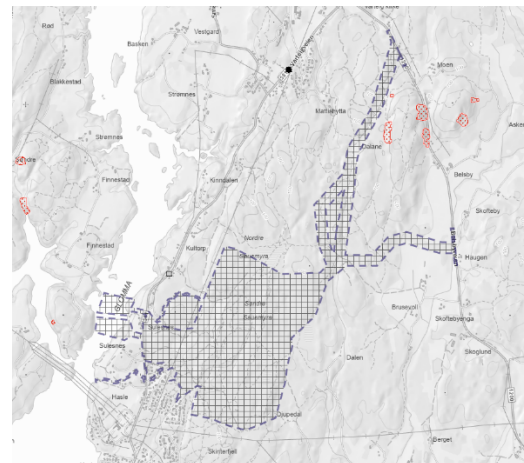
Figur 3-4: Varslet grense vist på temakart høyspentledninger (rødt og blått)



Figur 3-5: Varslet grense vist på temakart Friluftsliv



Figur 3-6: Varslet grense vist på temakart Flom faresone



Figur 3-7: Varslet grense vist på temakart Aktsomhetsområde skred

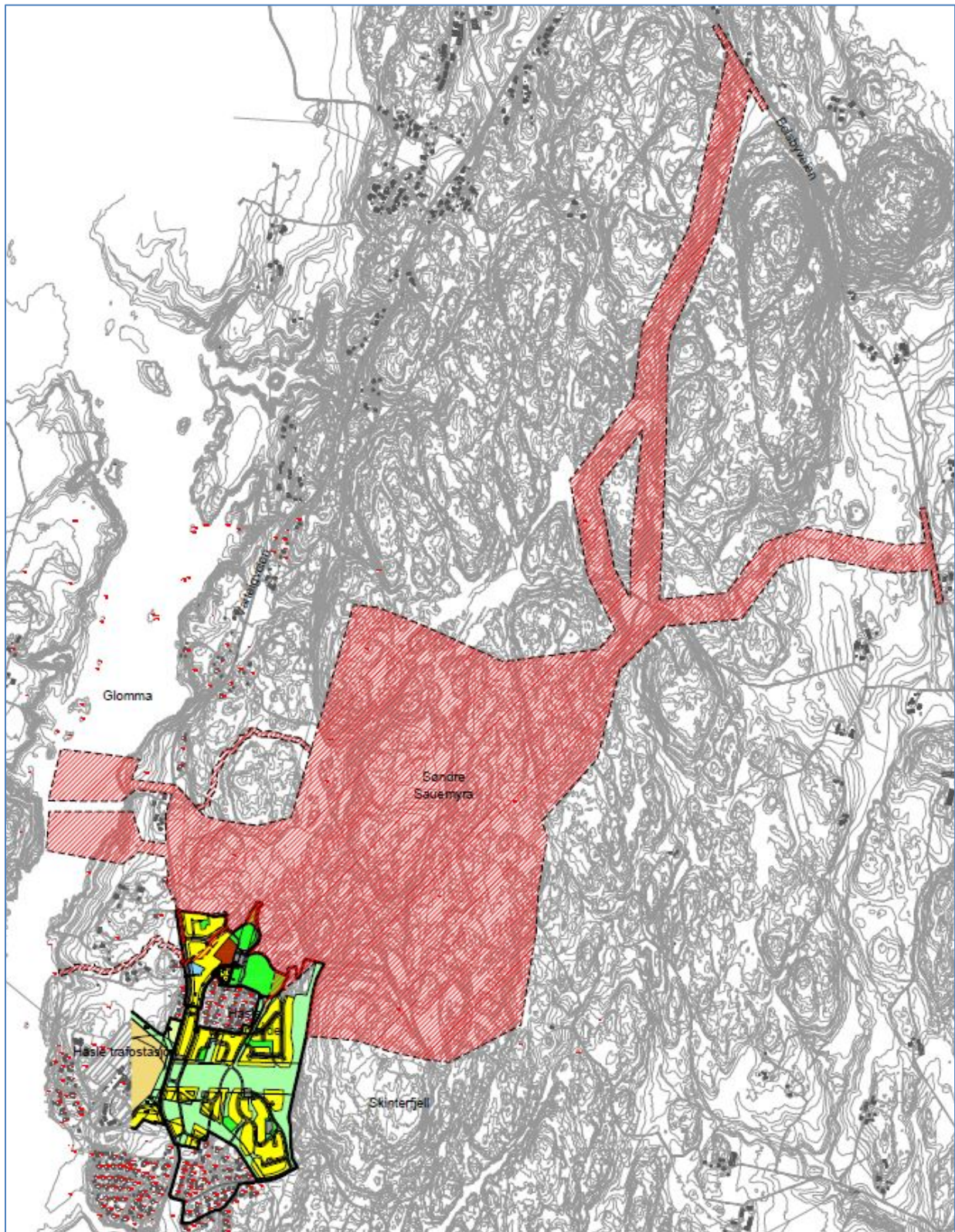
- Kommunedelplan for naturmangfold (2023–2031) har som hovedmål å sikre god tilstand i økosystemene og sikre trua og sårbare naturtyper i størst mulig grad. Et delmål er å få oversikt over naturmangfoldet gjennom kartlegging.
- Kommunedelplan for klima og energi (2021–2030) har som hovedmål at Sarpsborgsamfunnet innen 2030 skal redusere klimagassutslippene med minst 50 % i forhold til 2016, og samtidig arbeide mot fossilfri energibruk og økt fornybar energi, inkludert at kommunen som organisasjon er fossilfri innen 2030 og at all energibruk skal være fossilfri eller avfallsbasert innen 2050.
- Kommunens overordnede energiutredning, vedtatt i desember 2024, bekrefter at dagens energisituasjon har et betydelig gap mellom forbruk og lokal produksjon, og slår fast at energieffektivisering og vannkraft alene ikke er tilstrekkelig — det trengs økt satsing på ny fornybar energi for å møte både nåværende og fremtidig behov i kommunen og regionen.
- Trafikksikkerhetsplan har som mål å redusere antall skadde på det kommunale veinettet, skape et tryggere lokalmiljø for alle trafikantgrupper med særlig vekt på barn og unge, og legge til rette for at kommunen kan bli sertifisert som Trafikksikker kommune.
- Grønnstrukturplan for Sarpsborg har som hovedmål å sikre, bevare og videreutvikle sammenhengende grønne områder og korridorer som ivaretar naturmangfold, folkehelse, klimatilpasning og attraktive by- og nærmiljø for alle innbyggere.
- Estetikkveiledning for Østfold skal sikre at utbygging og utvikling skjer på en måte som tar vare på landskap, kulturarv og stedets egenart, samtidig som den legger til rette for gode og helhetlige estetiske løsninger i framtidens bygg og omgivelser.

3.5 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i all hovedsak uregulert. Et lite areal av varslingsområdet er regulert til boligbebyggelse og tilhørende teknisk og sosial infrastruktur, se figur 3-8.

- PlanID 20024 Hasle nord, hovedformål bolig, vedtatt 19.06.1990.

Årsaken til at varslingsgrensen berører en gjeldende reguleringsplan er tilknytning til teknisk infrastruktur og at hensynssoner for eksisterende flomveier bør reguleres.



Figur 3-8: Kartutsnitt som viser varslingsgrensen ift. gjeldende reguleringsplaner.

Planinitiativ Store datasenter Hasle

Planinitiativet ble behandlet i bystyret den 22.05.2025 sak 34/25, hvor det ble fattet følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8, igangsettes planarbeid for reguleringsplan for Store datasenter Hasle.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å ta planinitiativet til behandling. Eventuell sak om å legge planforslag ut til offentlig ettersyn behandles av bystyret. Det legges opp til en eller flere underveismeldinger i den videre behandlingen av saken.

Det understrekes viktigheten av at utbygger i det videre planarbeidet gjennomfører en oppdatert og grundig naturkartlegging av hele området, med særlig fokus på å identifisere og ivareta viktige naturtyper og arter.

Det fremmes i arbeidet med saken underveismelding(er) som belyser følgende forhold:

- Konsekvenser for den lokale kraftsituasjonen, og potensielle konsekvenser for krafttilgangen til eksisterende industri og næringsliv.
- Direkte og indirekte potensial for arbeidsplasser.
- Nasjonale føringer og insentiver.

Oppstartsmøte mellom forslagstiller og planavdeling ble avholdt 17.06.2025. I møtet ble det besluttet at planprogram legges ut på høring samtidig med varsel om oppstart av reguleringsarbeid.

4 AKTUELLE PROBLEMSTILLINGER OG UTREDNINGSBEHOV

Problemstilling/Utredning	Trafikale forhold og teknisk infrastruktur
Mål	Det skal gjennomføres en trafikkanalyse som omfatter både anleggsfase og driftsfase. Analysen skal vise hvor mye trafikk datasenteret genererer, hvordan trafikken fordeler seg over døgnet, og hvordan dette påvirker kapasitet og trafiksikkerhet på nærliggende vegnett. Målet er å etablere en adkomst som kan håndtere trafikken uten å overbelaste lokale boligområder. Flere adkomstalternativer (øst, nord, vest) skal vurderes, med analyser av kapasitet, sikkerhet, støy og klimagassutslipp. Tungtrafikk i anleggsperioden skal behandles særskilt, med vurdering av konsekvenser for skolevei og myke trafikanter. Tiltak som gang- og sykkelveier, støyskjerming og kryssutbedringer skal vurderes der behov avdekkes. Utredningen skal i tillegg omfatte teknisk infrastruktur, herunder kraftledninger, vann, avløp og overvann. Kommunen har påpekt at dagens vann- og avløpsnett ikke har kapasitet til å dekke behovet. Det må derfor etableres nødvendig vann- og avløpsforsyning frem til kommunalt ledningsnett med tilstrekkelig kapasitet. Ledningsnett som allerede finnes innenfor planområdet må opprettholdes i drift i anleggsperioden, og eventuell flytting må avklares dersom tiltaket forutsetter dette. Videre må det utredes hvordan overvann, flomvann og drenering håndteres slik at nedstrøms naboer og drikkevannskilden Baterød ikke påvirkes negativt. Med økt nedbør og klimarisiko må løsninger for overvann og resipient være robuste og fremtidsrettede. Utredningen gjennomføres i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften).

Problemstilling/utredning	Landskap, grønnsstruktur, massehåndtering og arkitektonisk utforming
Mål	Det skal utredes hvordan store datasenteret påvirker landskapsbildet. Dette omfatter nær- og fjernvirkning, både visuelle virkninger av byggehøyder, volum og arkitektoniske kvaliteter, samt hvordan tiltaket tilpasses eksisterende terreng og grønnsstruktur. Det skal vurderes behov for grønne buffersoner, og hvordan eksisterende grønnsstruktur kan ivaretas eller styrkes. Der inngrep ikke kan unngås, skal kompensasjon i form av nyplanting eller etablering av grønndrag beskrives. Videre skal omfang av terrenginngrep og massehåndtering utredes, med vekt på gjenbruk og forsvarlig disponering av masser. Det skal belyses hvordan terrengtilpasning og massehåndtering samlet kan bidra til å redusere både visuelle

	virkninger og klimagassutslipp. Massehåndtering sees på i sammenheng med større prosjekter i regionen i anleggsperioden. Planforslaget skal dokumenteres gjennom illustrasjoner og 3D-visualiseringer som viser hvordan bebyggelse, materialbruk, farger og grønne strukturer fremstår i landskapet. Målet er en helhetlig løsning som reduserer negative virkninger og sikrer god estetisk og visuell tilpasning til omgivelsene. Metode for utredning av landskapsbilde skal følge Miljødirektoratets håndbok M-1941.
--	---

Problemstilling/utredning	Kulturminner og kulturmiljø
Mål	Det skal kartlegges og vurderes registrerte kulturminner og kulturmiljøer. Målet er å unngå inngrep i viktige kulturverdier. Arbeidet skal baseres på registreringer i Askeladden, andre tilgjengelige databaser og feltregistreringer. Ved funn av automatisk fredete kulturminner skal behov for undersøkelser og eventuelle frigivelser avklares i samarbeid med kulturminnemyndighetene. Avbøtende tiltak og hensynssoner skal vurderes og innarbeides i reguleringsplanen. Metode for utredning av kulturminner og kulturmiljø skal følge Miljødirektoratets håndbok M-1941.

Problemstilling/utredning	Friluftsliv
Mål	Det skal utredes hvordan store datasenter påvirker friluftslivet, eksisterende stier, turveier og rekreasjonsområder, herunder også jakt og fangst som rekreasjon. Kunnskapsgrunnlaget skal i tillegg til offentlig tilgjengelig informasjon også bruke lokal kunnskap og digitale sporingsdata. Målet er å sikre at viktige friluftsinnteresser ivaretas og at området fortsatt kan brukes til rekreasjon. Der viktige ferdselsårer blir berørt, skal alternative traseer eller nye stier etableres. Metode for utredning av friluftsliv skal følge Miljødirektoratets håndbok M-1941.

Problemstilling/utredning	Naturmangfold
Mål	Det skal i samsvar med krav i håndbok M-1941 kartlegges naturtyper, rødlistede og andre forvaltningsrelevante arter, landskapsøkologiske sammenhenger og geologisk mangfold. Målet er å unngå inngrep i viktige naturverdier, og iverksette avbøtende tiltak der inngrep ikke kan unngås i samsvar med nasjonale og internasjonale miljømål.

	Utredningen skal følge metoden i Miljødirektoratets håndbok M-1941. Det presiseres spesielt i bystyrevedtak at det må gjøres grundig kartlegging av naturmangfold. Følgende skal utredes: • Ny kartlegging av naturtyper med NiN-metodikk i hele området • Sette ut viltkamera for viltkartlegging, trekkruter, beite- og overvintringsområder ol. • Fugleregistreringer, med fokus på skogsfugl, rovfugl og småfugl • Økologiske funksjonsområder • Med bakgrunn av områdets størrelse, variasjon og karakter må det gjøres egne feltkartlegginger av sopp, planter, insekter og edderkoppdyr • Restaureringspotensial innenfor planområdet I tillegg skal fremmede arter kartlegges og planområdets økosystemtjenester som karbonlagring, flomdemping, pollinering, rekreasjon naturmangfold m.m. vurderes. Særlig fokus skal rettes mot myr og karbonrike arealer, som er viktige karbonlagre og økosystemer. Kartleggingen skal sees i sammenheng med klimagassutredningen. Feltkartlegging av naturtyper og arter skal utføres i tid på året hvor det er faglig forsvarlig. Det skal gjøres en vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12 om kunnskapsgrunnlaget, herunder usikkerhet, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming, samlet belastning, kostnader ved miljøforringelser og miljøforsvarlige teknikker og metoder. Tiltakshierarkiet (unngå – begrense – avbøte – kompensere) skal legges til grunn i vurdering av skadeforebyggende tiltak.
--	--

Problemstilling/utredning	Samfunnsmessig virkning av planforslaget, inkludert barn og unge
Mål	Det skal utredes hvilke virkninger datasenteret har for lokalsamfunn, næringsutvikling, sysselsetting og beredskap. Målet er å sikre at tiltaket gir positiv samfunnsnytte, og at negative konsekvenser holdes på et akseptabelt nivå. Utredningen skal også omfatte konsekvenser for barn og unges oppvekstsvilkår, lek og aktivitet. Det skal vurderes hvordan skolevei og nærområder påvirkes av trafikk, støy og visuelle forhold. Tiltaket må vurderes opp mot behovet for trygge oppvekstsvilkår og gode rammer for fritid og aktivitet.

Problemstilling/utredning	Forurensning - støy, luft-, lys- og grunn- og vannforurensning
Mål	Hvilke forurensningsbidrag som vil komme i drifts- og anleggsfasen og hvilke konsekvenser vil de få på omgivelsene skal vurderes. Dette gjelder bl.a. utslipp av kjølevann, tilførsel av antatt sprengstein, forurensningsfare fra anleggsmaskiner, støy og luftforurensning i alle faser og lysforurensning. For støy og luftforurensning gjelder også den økte trafikkbelastningen på lokalt veinett, og hvordan den vil påvirke eksisterende støy- og luftsoner. Skadeforebyggende tiltak skal beskrives. Målet er å sikre at grenseverdier i T-1442 for støy og T-1520 for luftkvalitet ikke overskrides. Videre at lysforurensning og forurensning til vann og grunn forebygges.

Problemstilling/utredning	Vannmiljø, naturmangfold i vann og drikkevann
Mål	Utredning av vannmiljø inkluderer både utredning av vannmiljø og naturmangfold i vann (vannlevende naturtyper) i henhold til naturmangfoldloven, og utredning av økologisk og kjemisk tilstand på vannforekomster, i henhold til vannforskriften. Influensområdet for vannmiljø omfatter bl.a. Glomma med drikkevannsuttak ved Baterød. Det planlegges for bruk av vann som kjølemedium. Så lenge det ikke finnes mottakere av varmt vann eller andre former for bruk, må denne varmen slippes ut i naturen/Glomma. Konsekvensen av dette på vannmiljø og naturmangfold må vurderes. Målet er å beskytte vannkvaliteten, naturmangfold i vann og drikkevann mot forringelse. Metode for utredning av vannmiljø og naturmangfold i vann skal følge Miljødirektoratets håndbok M-1941.

Problemstilling/utredning	Klimagassutslipp
Mål	I kommunedelplan for klima og energi 2021-2030 har Sarpsborg kommune under arealbruk, stedsutvikling og bygg satt mål om en nullvisjon for omdisponering av karbonbindende arealer som jordbruksmark, myr, tareskoger og ålegrasenger. Videre beskrives det at netto karbonbinding i jord og skog skal økes med 20 % sammenlignet med 2010. Planområdet omfatter jordbruks-, skogs- og myrområder. Det skal i utredningen estimeres klimagassutslipp som følge av arealbeslag. Videre skal det redegjøres for hvilke klimagassutslipp som er knyttet til beregnet energiforbruk der datagrunnlag hentes fra energiutredningen vist til under.

	Det skal også med beste mulige datagrunnlag estimeres klimagassutslipp fra materialforbruk til bygninger, anleggsgjennomføring med terrengbearbeiding og transport i driftsfasen. Tiltak for å redusere klimagassutslipp fra arealbruk, energiforbruk, materialer i bygg og transport i driftsfasen skal beskrives. Prinsipper for å redusere klimagassutslipp fra bygge- og anleggsfasen skal beskrives. Metode for utredning av klimagassutslipp skal så langt det er hensiktsmessig følge Miljødirektoratets håndbok M-1941.
--	---

Problemstilling/utredning	Energibruk
Mål	Planen vil redegjøre for allment kjent kunnskap om datasenterindustriens krav til energi, herunder tilgang, forbruk og utnyttelse. Med denne kunnskapen som grunnlag presenteres ett eller flere aktuelle scenarier for utvikling av området. Her omtales også berørte fagmyndigheters rolle i tilrettelegging av energiforsyningen. Parallelt med planarbeidet skal forslagsstiller, i tråd med bystyrets vedtak, utarbeide underveismeldinger som redegjør for: • konsekvenser for den lokale kraftsituasjonen, herunder mulige virkninger for krafttilgangen til eksisterende industri- og næringsvirksomhet • det direkte og indirekte potensialet for sysselsetting • gjeldende nasjonale føringer samt relevante insentivordninger Fra 1. april 2025 er det innført krav om kost-nytteanalyse av mulighetene for å benytte overskuddsvarme fra energiintensive anlegg over en viss størrelse, herunder datasentre. Disse kravene er hjemlet i en forskrift til energiloven, og er ikke stilt som krav til reguleringsplaner. Kravet i forskriften er at slik analyse gjennomføres senest innen byggestart. Den er således naturlig å knytte til gjennomføring av planen, når det foreligger kunnskap om det konkrete tiltaket. Samtidig vil det både for forslagsstiller og kommunen være naturlig å gjøre innledende vurderinger i planfasen. Dette for å fastslå hvor egnet planområdet er for den foreslåtte virksomheten. Omfang og struktur av slike vurderinger tilpasses deretter. Utredningen struktureres i tråd med KU-forskriften (§§ 10, 17, 21) og Miljødirektoratets veileder M-1941 (krav til kunnskapsgrunnlag, alternativer, usikkerhet og tiltakshierarki).

Problemstilling/utredning	Naturressurser - jordbruk, skogbruk og mineralressurser
Mål	Det skal utredes hvilke konsekvenser tiltaket får for jordbruksareal og skogressurser som omdisponeres. Analysen skal vurdere tap av produktiv skog, matjord, arronderingseffekter, muligheter for jordflytting eller kompensierende tiltak, samt samlet belastning på jordbruksressursene i kommunen. Det skal utarbeides en matjordplan som sikrer at matjord som berøres av tiltaket, og dermed må flyttes, ivaretas. NGUs kartdatabase over Mineralressurser og Grus og pukk skal benyttes som kilde for registrering av mineralressurser i planområdet. Konsekvenser for eventuelle mineralressurser skal beskrives. Målet er å sikre at nasjonale og regionale jordverninteresser og andre naturressurser blir godt dokumentert og utredet i planprosessen.

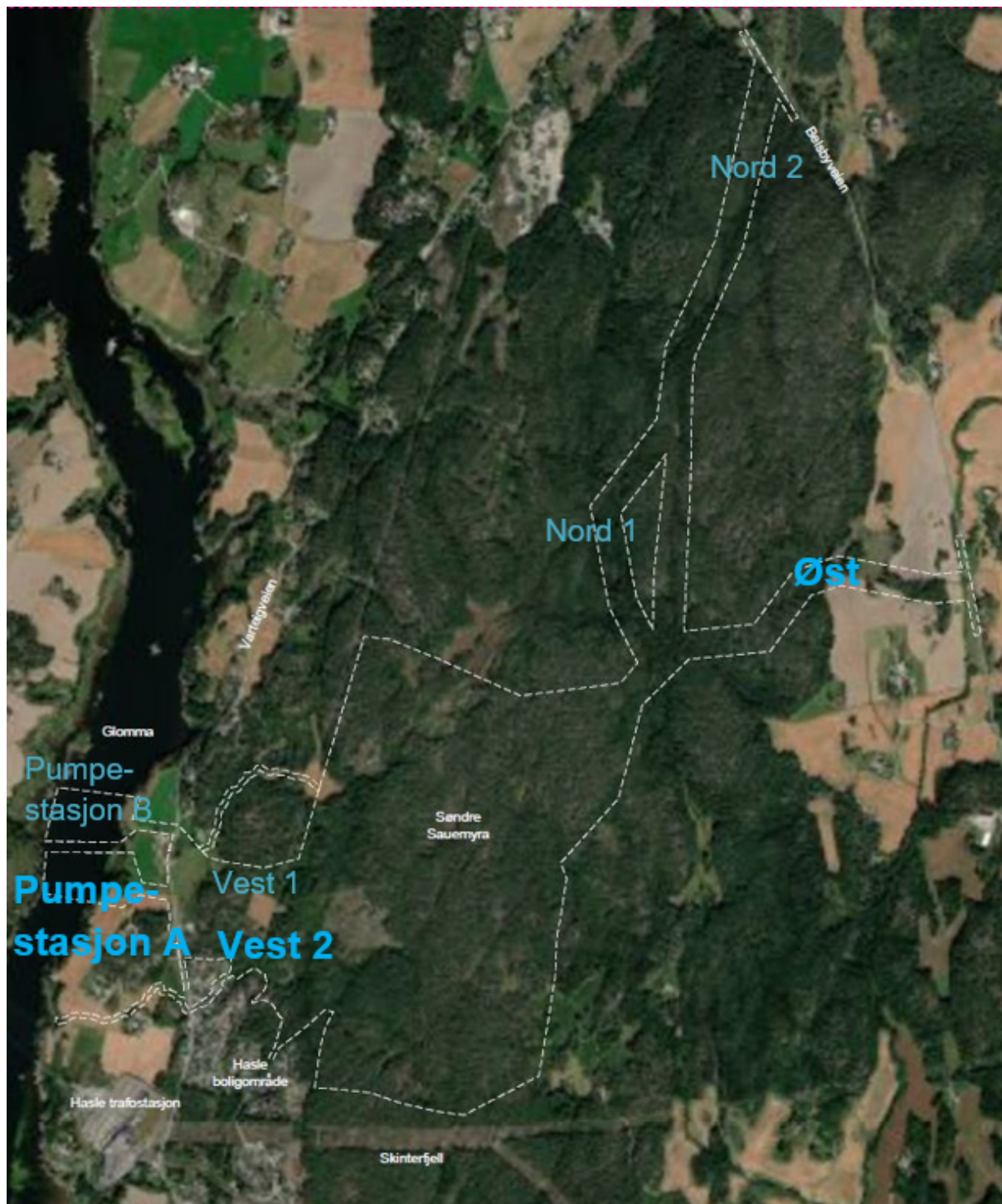
Problemstilling/utredning	Risiko- og sårbarhetsanalyse
Mål	Det skal utarbeides en ROS-analyse i samsvar med DSB Veileder samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging - Metode for risiko- og sårbarhetsanalyser i arealplanlegging, 2017. Viktige tema er naturfarer som bl.a. grunnforhold, flom, overvann, fysiske farer (brann, strømbrydd, naturhendelser) og digital sikkerhet (sabotasje, terror og datasikkerhet).

4.1 Berørte interessenter

Sarpsborg kommune som ansvarlig planmyndighet, vil være involverte i alle sider av planleggingen og nevnes derfor ikke som en spesifikk instans. Øvrige instanser vil kunne involveres ved ulike deltema:

- Østfold fylkeskommune
- Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
- Bane NOR SF
- Statens vegvesen
- NVE
- Mattilsynet
- Elvia
- Statnett SF
- Øst politidistrikt
- Direktoratet for mineralforvaltning
- Østfold kollektivtrafikk
- DSB
- Sivilforsvaret
- Naturvernforbundet i Sarpsborg
- Naturvernforbundet i Østfold
- Sarpsborg bondelag
- Sarpsborg skogeierlag
- Treindustriens landsforening
- Østfold bonde- og småbrukerlag
- Nedre Glomma elveeierlag
- Sarpsborg næringsforening
- DNT Nedre Glomma
- Sarpsborg idretts- og aktivitetsråd
- Sarpsborg orienteringslag
- Fortidsminneforening, Sarpsborg og Rakkestad Lokallag
- Nabokommuner
- Ungdomsråd
- Eldreråd
- Råd for personer med funksjonsnedsettelse
- Grunneiere, festere, naboer og grunneiere

5 ALTERNATIVE LØSNINGER



Figur 5-1: Varslingsgrense (2152 daa) med alternativer for adkomst til planområdet og plassering av pumpestasjoner vurdert i den kreative fasen. Plangrepet anbefaler adkomst øst, vest 2 samt pumpestasjon A (markert med fet skrift). Varsel om oppstart inkluderer likevel også adkomstalternativ nord 1 og 2, vest 1 samt pumpestasjon B for uttalelse og vil vurderes nærmere gjennom KU. Illustrasjon: Sweco.

5.1 Plangrepet

I en tidlig fase er det vurdert ulike alternativer for adkomst og plassering av pumpestasjon. Både adkomstalternativer fra øst, nord og vest, samt to mulige lokaliseringer av pumpestasjon ved Glomma, inngår i planarbeidet. Aktuelle adkomstalternativer er omtalt i dette planprogrammet. Den videre vurderingen av adkomstløsninger og plassering av pumpestasjon vil skje gjennom konsekvensutredningen, der også trafikkgrunnlag og behov for infrastruktur blir nærmere belyst.

5.2 Hovedalternativ

Hovedalternativet bygger på en foreløpig vurdering og legger til grunn planområdet for Store datasenter med adkomst primært fra vest (alternativt fra øst hvis trafikkanalysen tilsier det), adkomst vest 2 til pumpestasjon, samt plassering av pumpestasjon A, som illustrert med fet skrift i figur 5-1. Konsekvensutredningen vil gi en tydeligere avveining mellom alternativene og danne grunnlaget for valg av endelig løsning.

Det skal vurderes ulike alternativer for utbyggingsmønster, bygningsstørrelse og plassering med sikte på best tilpasning til omgivelsene. I tillegg skal det vurderes alternative lokasjoner av datasenter i regionen.

Som omtalt i innledningen er det i forarbeider til fylkesplanen for Østfold vurdert 22 mulige lokasjoner for etablering av store datasentre i Østfold. Disse er utredet nærmere i mulighetsstudie: [Mulighetsstudie-Store-datasenter-i-Ostfold-v1-002.pdf](#) Av disse ble kun to anbefalt for videre utredning; Hasle i Sarpsborg og Gylderåsen i Våler kommune.

5.3 0-alternativet

Nullalternativet innebærer at planområdet ikke bygges ut til datasenter, og at dagens arealbruk videreføres. Området består i dag av skog, jordbruksmark og myr. Nullalternativet skal beskrive hvilke verdier som opprettholdes dersom tiltaket ikke gjennomføres:

- Jordbruksmark og skog opprettholdes som produksjons- og rekreasjonsareal.
- Myr og karbonrike arealer beholdes som karbonlager og viktige økosystemer.
- Ingen økt trafikk, støy eller belastning på teknisk infrastruktur.
- Ingen lokal verdiskaping eller arbeidsplasser knyttet til datasenteret.

Nullalternativet fungerer som referanse for å synliggjøre konsekvensene av datasenteret sammenlignet med dagens situasjon.

5.4 Tiltaket

Som grunnlag for konsekvensutredningen defineres tiltaket så langt det er mulig. I dette tilfellet vil tiltaket ikke være klart definert fordi det ikke finnes en bestemt utbygging med tilhørende skisseprosjekt. Til «Store datasenter» vil det være behov for store bygg, adkomstvei, parkering, pumpestasjon, inntaksledning og utslippsledning for kjølevann ved Glomma og adkomst til pumpestasjonen.

Det vil legges skjematiske illustrasjoner av mulig maksimal utnyttelse til grunn, av bebyggelse, volumer, høyder og beregninger av trafikk. Tilsvarende er gjort i planforslag for kraftkrevende industri på Gylderåsen i Våler kommune. Noen rammer for utbyggingen:

- Maksimal byggehøyde
 - 24 meter + inntil 6 meter tekniske oppstikk i tillegg, målt fra gjennomsnittlig

planert terreng.

- Typiske bygg
 - Datasenterhaller med grunnflate på 10 – 30.000 m² BYA. Samlet areal bebyggelse inntil 210.000 m² BYA. Dette tilsvarer ca. %BYA = 30% av områdets hoveddel.
 - Arealer for teknisk infrastruktur, elkraft, kjøling, ventilasjon, reservekraft m.m. Samlet areal 10% av BYA / 21.000 m².
 - Frittstående inngjerdet høyspentområde på 18.000 m². Varierende høyder 13 – 20 m.
 - Bygninger for administrasjon / kontor, samlet areal inntil 8.000 m² BYA.
 - Areal for energisentral med tilkobling fjernvarme 3.500 m² / høyde 15 m.
 - Pumpestasjon for kjøle- og prosessvann ved Glomma. Dimensjonering 1.000 m², høyde inntil 10 m.
- Transport og parkering
 - Etablering av datasenter medfører et transportbehov som varierer mellom anleggs- og driftsfase. I anleggsfasen vil det være betydelig transport knyttet til massetransport, byggematerialer og teknisk utstyr, noe som gir et midlertidig høyt transportvolum. I driftsfasen vil transportbehovet være lavt og forutsigbart, hovedsakelig knyttet til ansattes arbeidsreiser, periodiske leveranser, servicebesøk og vedlikehold. Planforslaget legger derfor opp til rekkefølgebestemmelser som sikrer at nødvendig adkomst og parkeringsløsninger etableres i takt med utbyggingen.

Planformålet skal være Datasenter, i henhold til ny kart- og planforskrift av 1. juli 2025.

6 MEDVIRKNING

Regelverket om konsekvensutredninger sikrer at man i store og viktige plansaker får en bred medvirkning i hele planprosessen. Gjennom høring av planprogrammet gis det anledning til å påvirke hvilke spørsmål som er viktige og bør utredes.

Til første varsel om oppstart og planprogram for Hasle datasenter i 2017/2018 kom det mange innspill som er vurdert og har medført tilpasninger og endringer underveis i prosessen som har pågått.

Av hensyn til tiden som har gått og endringer i planene vil DCS likevel på nytt avholde åpne informasjonsmøter for grunneiere innenfor planområdet, naboer og berørte organisasjoner o.l. i god tid før fristen for å komme med innspill til planarbeidet og revidert planprogram er ute. Temaer for informasjonsmøter er gjennomføringen av planprosessen, hvordan medvirkning skal skje, utredningsbehov og hvilke hensyn som skal ivaretas. For å sikre bred involvering skal møtene være åpne for allmennheten.

Når forslag til områderegulering med konsekvensutredning ligger ute til offentlig ettersyn vil DCS avholde nytt informasjonsmøte, i god tid før fristen for å komme med merknad til planforslaget går ut.

Grunneiere, naboer og andre parter som berøres av planarbeidet skal sikres god tilgang til informasjon og reelle muligheter for medvirkning. DCS vil etter behov gjennomføre informasjons- og medvirkningsmøter med grunneiere innenfor planområdet gjennom hele planprosessen. Barn- og unge er en spesiell gruppe som må involveres i planarbeidet og gis muligheter for medvirkning. I tillegg kan det planlegges medvirkningsmøter med lag og organisasjoner.

Saken kan også legges frem i planforum for å få tidlige innspill fra overordnede myndigheter.

Sarpsborg kommune bruker aktivt sine nettsider i forbindelse med pågående planarbeider, og alt planmateriale som legges ut til høring vil legges ut her i høringsperioden på www.sarpsborg.com/kunngjoringer. Planmaterialet vil også være tilgjengelig på kommunens servicetorg og i nasjonalt planregister: <https://arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/655>. Alle saksdokumenter er også tilgjengelige i kommunens åpne innsynsløsning.

7 FRAMDRIFT

	Ans- var										
Varsel om planoppstart og behandling av planprogram	SW	Okt. 25									
Planprogram til offentlig ettersyn (6 uker)	SK		Nov- des. 25								
Politisk vedtak av planprogram	SK			Feb. 26							
Utarbeidelse av planforslag	SW				Sept. 26						
Innsendelse av planforslag til planmyndigheten	SW					Okt. 26					
Saksforberedelse og administrativ behandling	SK						Des. 26				
Offentlig ettersyn (6 uker)	SK							Feb. 27			
Ferdigstillelse av planforslag til sluttbehandling	SK								Juni 27		
Administrativ sluttbehandling	SK									Sept. 27	
Vedtak i bystyret	SK										Okt. 27

SW = Sweco, plankonsulent, SK = Sarpsborg kommune, planmyndighet

Framdriftsplanen tar utgangspunkt i at det ikke oppstår vesentlige forsinkelser i planprosessen. Ettersom utarbeidelsen av planer er dynamiske prosesser som involverer en lang rekke parter, vil framdriftsplanen ofte måtte justeres etter hvert som arbeidet skrider frem. Fremdriften må eventuelt justeres etter møtekalender for kommunens politiske utvalg.