



N01 Real Estate AS  
Postboks 1046 Hoff  
0218 Oslo

Arendal, 03.12.2025

Deres ref.:  
Hans Kristian Odland

Vår ref. (bes oppgitt ved svar):  
2024/3580

Saksbehandler:  
Tørris Sandsæter

## Endelig rapport etter tilsyn 13.11.2025 ved Krok vann Kontrollnummer: 2025.233.I.SFAG

Denne rapporten omhandler forhold som ble avdekket under tilsyn med N01 Real Estate AS sitt utfyllingstiltak i Krok vann (virksomhetsnummer: 914114942).

Rapporten består av følgende deler:

- Del 1: Resultatet av tilsynet
- Del 2: Statsforvalterens vurdering og begrunnelse
- Del 3: Informasjon om tilsynet
- Del 4: Annen informasjon

### Del 1: Resultatet av tilsynet

Denne delen gir en oversikt over resultatet av tilsynet og hva dere må gjøre til gitte frister. Nærmere beskrivelse er gitt i del 2.

### Statsforvalteren avdekket avvik som dere må rette snarest

Statsforvalteren avdekket følgende avvik under tilsynet:

- Avvik 1: Turbiditetsmåler var ikke plassert i Krok vannsbekken iht. krav i tillatelsen.
- Avvik 2: Skriftlig dokumentasjon på at utfyllingsmassenes kvalitet var i samsvar med kravene i tillatelsen kunne ikke legges frem under tilsynet.
- Avvik 3: Rutinen for utfylling var mangelfull.

Avvik er manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

N01 Real Estate AS må snarest rette opp avvikene. Dere må sende Statsforvalteren en skriftlig tilbakemelding som viser hvordan avvikene er rettet innen 15.01.2026.

### Statsforvalteren påpeker anmerkninger

Vi har følgende anmerkninger:

- Anmerkning 1: Oppfølging av siltgardinens funksjon bør forbedres.
- Anmerkning 2: Rutine for varsling om overskridelse av grenseverdi for turbiditet kan forbedres.



Anmerkning er et forhold som vi mener er nødvendig å påpeke for å ivareta ytre miljø, men som ikke er manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

## Dere vil bli pålagt å betale et gebyr

Statsforvalteren varsler at N01 Real Estate AS må betale et gebyr på 20 800 kr for tilsynet.

## Vi ber om tilbakemelding fra dere på e-post

Vi ber om at dere sender all skriftlig tilbakemelding til [sfagpost@statsforvalteren.no](mailto:sfagpost@statsforvalteren.no) ved Ludmila Pechinkina. Merk svaret med saksnummer 2024/3580 og tilsynsnummer 2025.233.I.SFAG.

## Del 2: Statsforvalterens vurdering og begrunnelse

### Avvik 1: Turbiditetsmåler var ikke plassert i Krokvannebekken iht. krav i tillatelsen.

#### Dette er et avvik fra følgende krav gitt i regelverket

- Tillatelse til igjennfylling av Krokvanne i Vennesla kommune, gitt 28.08.2025, punkt 3.1.

#### Beskrivelse av krav

I henhold til punkt 3.1 i tillatelsen skal det utføres kontinuerlig måling av turbiditet i Krokvannebekken under utfyllingsarbeidene. Målingene skal være representative for påvirkningen fra tiltakene.

#### Observasjoner under tilsynet og vår vurdering

Under tilsynet og i varsel om høy turbiditet og flytting av logger av 11.11.2025 kom det frem at turbiditetsloggeren i Krokvannebekken var flyttet nedstrøms Stølevegen til Storbekk (oppstrøms Lona). Vi ble opplyst om at den opprinnelige passeringen i et fordrøyningsbasseng i Krokvannebekken hindret utfyllingsarbeidene siden turbiditeten i fordrøyningsbassenget forble høy lenge etter at utløpsvannet fra Krokvanne så akseptabelt ut. I varselet av 11.11.2025 opplyser COWI videre om at det ikke fantes noen gode alternative plasseringer i Krokvannebekken på daværende tidspunkt.

Vilkår 3.1 om plassering av logger i Krokvannebekken skal sikre at målingene er representative for påvirkningen fra utfyllingstiltaket i Krokvanne. Lokaliteten i Storbekken drenerer hele Høyebekken nedbørsfelt (vassdragnr. 021.A2Z) oppstrøms dette punktet og mottar dermed avrenning fra hele anleggsområdet, inkludert deler av avfallsanlegget på Støleheia. Vi vurderer at turbiditetsmålinger fra denne loggeren dermed ikke vil være representative for partikkelspredning fra tiltakene i Krokvanne, dvs. tiltakets bidrag til målt turbiditet.

Vi er enige i at Krokvannebekken – slik den fremstod under tilsynet den 13.11.2025 – ikke innehar mange egnede lokaliteter for plassering av turbiditetsloggere, og vi forstår behovet for å finne en annen løsning. Det kan likevel være hensiktsmessig at det plasseres en logger nærmere Krokvanne slik at dere kan dokumentere bidraget fra selve utfyllingstiltaket. En slik plassering vil også være i samsvar med gjeldende vilkår i tillatelsen.



**Avvik 2: Skriftlig dokumentasjon på at utfyllingsmassenes kvalitet var i samsvar med kravene i tillatelsen kunne ikke legges frem under tilsynet.**

**Dette er et avvik fra følgende krav gitt i regelverket**

- Tillatelse til igjennfylling av Krok vann i Vennesla kommune, gitt 28.08.2025, punkt 4.1.

**Beskrivelse av krav**

I henhold til punkt 4.1 i tillatelsen skal tiltakshaver vurdere utfyllingsmassenes egnethet mht. innhold av helse- og miljøfarlige stoffer og potensial for forringelse av vannmiljøet. Sprengstein som kan eller vil medføre nevneverdige skader eller ulemper for vannmiljøet, skal ikke benyttes. Det skal heller ikke brukes stein med fare for innhold av syredannende bergarter. Massenes kvalitet må kunne dokumenteres.

**Observasjoner under tilsynet og vår vurdering**

Tiltakshaver kunne ikke legge frem dokumentasjon på massenes kvalitet under tilsynet. Det ble informert om at massenes syredannende potensial var vurdert av geolog Anke Degelmann (COWI AS), men det ble ikke vist til skriftlige prøveresultater eller skriftlige vurderinger. Geologen informerte under tilsynet at hun hovedsakelig finner kalifeltspat og biotitt, med innslag av uforvitrede bergarter med mulighet for syredannende potensial.

Statsforvalteren fikk oversendt et geologisk notat om berggrunn og rasfarevurdering i reguleringsområdet i etterkant av tilsynet. Notatet som ble utarbeidet av Rambøll tilbake i 2016 (G-not-003), viser at berggrunnen i området hovedsakelig består av granittisk gneis og båndgneis, med innslag av pegmatitt. Gneisområder på Sørlandet kan inneholde sulfider i så høye konsentrasjoner at de kan forårsake sur avrenning<sup>1</sup>. Geologen som var til stede under tilsynet, vurderte risikoen for sur avrenning som liten, men opplyste om at prøver skulle sendes for testing etter hvert.

Videre fikk vi opplyst at det ellers ikke var funnet bergarter som danner fibrige/nåleformede partikler ved sprengning. Det ble imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon på dette, annet enn hva geologen rapporterte å finne i berggrunnen.

**Avvik 3: Rutinen for utfylling var mangelfull.**

**Dette er et avvik fra følgende krav gitt i regelverket**

- Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften), § 5 andre ledd nr. 7
- Tillatelse til igjennfylling av Krok vann i Vennesla kommune, gitt 28.08.2025, punkt 2.4.

**Beskrivelse av krav**

I tillatelsen til N01 Real Estate AS er det i pkt. 2.4 stilt et krav om utarbeidelse av internkontroll for virksomheten i samsvar med internkontrollforskriften. Virksomheten plikter gjennom internkontrollforskriften å ha rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av krav fastsatt i medhold av bl.a. miljølovgivningen. Slike rutiner skal omfatte aktiviteter/tiltak som virksomheten bedriver/gjennomfører.

---

<sup>1</sup> Miljødirektoratet, 2015. Veileder: Identifisering og karakterisering av syredannende bergarter. M310/2015.



### Observasjoner under tilsynet og vår vurdering

Under tilsynet fortalte utførende entrepenør hvordan utfyllingen gjennomføres. Av dette fremkom det at sedimentene fortrenses ved at grovere stein legges ut først, og at mindre steinfraksjoner legges på toppen. Vi fikk også fremvist en e-post med beskrivelse av at utfyllingen skulle gjennomføres som fortrengring. Det var også lagt ved en prinsippskisse av metoden. Dette var i samsvar med våre observasjoner på befaring på anleggsområdet. I etterkant av tilsynet fikk vi ettersendt to dokumenter<sup>2</sup> som var utarbeidet i prosjekteringsfasen. Fremlagt dokumentasjon omfatter ikke en beskrivelse av hvordan utfyllingen gjennomføres, hvem som er ansvarlig for gjennomføringen og logging. Virksomheten kunne dermed ikke dokumentere skriftlige rutiner for utfyllingen.

## Anmerkning 1: Oppfølging av siltgardinens funksjon bør forbedres

### Observasjoner under tilsynet og vår vurdering

Under tilsynet ble det gjennomført en befaring av tiltaksområdet, inkludert en inspeksjon av siltgardinen som var montert over sørenden av Krovann. Det var ingen synlig forskjell på vannets farge (turbiditet) på innsiden og utsiden av siltgardinen, som tydet på at blakket vann passerte uhindret. Etter nærmere inspeksjon ble det avdekket en åpning på ca. 30-40 cm mellom fyllingen og siltgardinen på vestsiden av vannet, hvor blakket vann passerte fritt ut av tiltaksområdet i en tydelig vannstrøm (se rød pil figur 1.)



**Figur 1:** Siltgardinen i Krovann, fotografert under befaring den 13.11.2025. Rød pil viser hvor vannet passerte forbi gardinen. Bildet er tatt fra utsiden av gardinen.

I henhold til punkt 3.2 i tillatelsen skal siltgardinen festes til bunnen, omslutte hele området og kontrolleres for funksjon. Dette skal sikre at siltgardinen fungerer som et effektivt hinder for partikkelspredning fra arbeidene som foregår på innsiden. Det foregikk ikke utfyllingsarbeid i

<sup>2</sup> Dagfin Skaar AS (14.04.2024), Geoteknisk prosjektering av igjenfylling av Krovann (G-not-101) og COWI AS (27.09.2024), Gjenfylling og sanering av Krovann – kort beskrivelse av fremgangsmåte (NOT029)



Krokvann under befaringen, men siden vannet fremdeles var tydelig blakket, burde siltgardinen vært kontrollert og justert denne dagen.

Det ble opplyst at siltgardinen hadde fungert tilfredsstillende inntil nylig, med et tydelig skille mellom blakket vann på innsiden og klart vann på utsiden. I etterkant av tilsynet fikk vi oversendt rutine for bruk av siltgardin, datert 14.11.2025. Av rutinen fremgår det at det skal sikres god tilslutning mot land slik at det ikke blir glipe mellom land og siltgardin. Vi understreker at det er viktig å opprettholde denne rutinen selv når det ikke foregår utfyllingsarbeider, da vannet fremdeles kan være blakket fra tidligere arbeider.

### Anmerkning 2: Rutine for varsling om overskridelse av grenseverdi for turbiditet kan forbedres.

#### **Observasjoner under tilsynet og vår vurdering**

Statsforvalteren mottok den 11.11.2025 et varsel fra Magna prosjekt sør AS om overskridelser av grenseverdien for turbiditet i Krokvannsbekken og flytting av logger. Varselet viser at overskridelsene oppstod i perioden 01.11.25 til 05.11.25 i forbindelse med kraftig nedbør. Turbiditeten nådde et toppunkt på ca. 175 NTU den 01.11.2025, etterfulgt av avtagende turbiditet frem mot den 03.11.2025. Nedbøren tok seg opp igjen de to påfølgende dagene, som medførte vedvarende høy turbiditet på ca. 100 NTU i perioden 04.11.2025 til 05.11.2025.

Statsforvalteren forstår at det er utfordrende å håndtere større nedbørsmengder, og at slike regnfall vil vaske med seg jord og partikler fra anleggsområdet uavhengig av aktiviteten i Krokvann. Vi vurderer imidlertid at det er hensiktsmessig at Statsforvalteren bør varsles fortest mulig etter hendelser med overskridelse av grenseverdi for turbiditet.

#### **Vedtak om gebyr**

Statsforvalteren vedtar at N01 Real Estate AS må betale et gebyr på 20 800 kr for tilsynet. Dette tilsvarer sats 4 for tilsyn av inntil en dags varighet og er gitt på bakgrunn av medgått og forventet ressursbruk. Vedtaket er gitt med hjemmel i forurensningsforskriften § 39-7.

Dere vil få tilsendt en faktura fra Miljødirektoratet for innbetaling til statskassen.

Statsforvalteren er pålagt å ta gebyr for tilsyn på forurensningsområdet. Gebyret skal dekke kostnader med forberedelser, gjennomføring og oppfølging av kontrollen. Vi viser til varsel om gebyr av 30.10.2025 og til forurensningsforskriftens kapittel 39 for ytterligere informasjon om innkreving av gebyr til statskassen. Vedtatt gebyrsats er noe lavere enn varslet grunnet mindre ressursbruk enn forventet.

#### **Dere har rett til å klage**

Dere har rett til å klage på vedtaket. Retten til å klage er gitt i forvaltningsloven kap. VI. En klage bør være skriftlig begrunnet og må sendes til Statsforvalteren innen tre uker etter at dere mottok dette brevet. En eventuell klage vil ikke få oppsettende virkning, og gebyret som er fastsatt ovenfor må betales inn. Dersom vi tar klagen til følge, vil for mye innbetalt beløp bli refundert.



## Del 3: Informasjon om tilsynet

### Gjennomføring av tilsynet

Tilsynet er gjennomført for å kontrollere om gjeldende krav fastsatt i eller i medhold av forurensningsloven overholdes. Vår hjemmel til å føre tilsyn er forurensningsloven § 48. Rapporten gir ingen fullstendig tilstandsvurdering av N01 Real Estate AS sitt miljøarbeid eller miljøstatus.

Tilsynet er en del av Statsforvalterens risikobaserte tilsyn.

Fra Statsforvalteren deltok:

- Ludmila Pechinkina
- Bjørn Stokke
- Tørris Sandsæter

Deltagere under tilsynet:

- Hans Kristian Odland (Bulk Data Centers AS, prosjektdirektør)
- Owais Bazaz (Bulk Data Centers AS, prosjektdirektør)
- Anne Marit Berge (Bulk Data Centers AS, HSEQ manager)
- Kristen Homme (TT anlegg AS, anleggsleder)
- Sven Otto Hårstadhaugen (TT anlegg AS, HMS-koordinator)
- Jens Birger Kristensen (Magna prosjekt sør AS, prosjektleder)
- Grethe Frislie (Magna prosjekt sør AS, kontraktsleder)
- Tor Egil Larsen (COWI AS, miljørådgiver)
- Anke Degelmann (COWI AS, geolog)

### Deltakere i prosjektet

N01 Real Estate AS er tiltakshaver og den som har fått tillatelsen, og er derfor ansvarlig for at vilkår i tillatelsen blir overholdt. Tilsynet ble derfor rettet mot N01 Real Estate AS, som er en del av Bulk Data Centers AS.

TT Anlegg AS og Lindland Maskin AS (som joint venture) er utførende entreprenør for igjenfylling av Krok vann.

Magna Prosjekt Sør AS er engasjert som konsulent for prosjekt- og kontraktsledelse på vegne av tiltakshaver.

COWI AS har blitt engasjert som konsulent innen miljørådgivning.

### Anlegg kontrollert

Følgende anlegg tilhørende N01 Real Estate AS ble kontrollert under tilsynet:

- Krok vann – utfylling (igjenfylling)

Utfyllingsarbeidet var påbegynt den 03.11.2025, med 4000 m<sup>3</sup> utfylte masser i Krok vann ved tidspunktet for tilsynet.



## Tema kontrollert

Følgende tema ble kontrollert knyttet til igjennfylling av Krok vann:

- Vilkår i tillatelsen til igjennfylling av Krok vann, gitt den 28.08.2025
- Internkontroll, herunder rutiner, samordning, miljørisikovurdering og avvikshåndtering

## Regelverk

Tilsynet omfattet følgende regelverk:

- Lov om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven)
- Forskrift om helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften)
- Tillatelse etter forurensningsloven

## Fremlagt dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon som ble benyttet for å verifisere faktiske forhold under tilsynet:

- Miljøprogram Bulk (styringsdokument)
- Kontrollplan
- Total risikoanalyse (for hele prosjektet)
- G-not-101 - Krok vann
- V6.4 Cowi NOT029 – Gjennfylling av Krok vann
- 0209-200 R Melding om uønsket hendelse (RUH)
- 0210-006 D Utslipp til bekker og vann
- 0210-202 B Sjekkliste kontroll av vannmiljø
- 0210-204 R Bruk av siltgardin
- 0210-201 B Sjekkliste siltgardin
- G-not 003 Geologi og rasfarevurdering\_2016\_05\_11
- Øvrige deler av internkontrollen for prosjektet fremvist under tilsynet

## Del 4: Annen informasjon

### Andre forhold

#### Forurensningsforskriften kapittel 30

Under tilsynet tok vi opp pukkverksdrift på anleggsområdet som tema. I forbindelse med dette ønsker vi å informere om at alle pukkverk, knuseverk og siktestasjoner som produserer pukk, grus, sand og singel, er omfattet av kapittel 30 i forurensningsforskriften, også de som er en del av midlertidig anleggsvirksomhet. Kravene i kapittel 30 retter seg mot den ansvarlige for selve driften. Vi gjør oppmerksom på at i henhold til § 30-11 i forskriften skal den ansvarlige sende melding til Statsforvalteren med opplysninger om virksomheten i god tid før en virksomhet som omfattes av kapittel 30, starter opp eller det foretas endringer/utvidelser av en eksisterende virksomhet. Vi har et eget meldeskjema som er tilgjengelig på vår hjemmeside: [Forurensning fra produksjon av pukk, grus, sand og singel \(kap. 30\) | Statsforvalteren i Agder](#). Vi viser ellers til øvrige krav i kapittel 30 og Miljødirektoratet sin «Miljøveileder for pukkverk» M-1136 | 2018.

### Dere har anledning til å kommentere rapporten

Dere har anledning til å kommentere faktiske feil i denne rapporten. Dere må sende eventuelle kommentarer til oss innen to uker etter at dere har mottatt rapporten.



## Rapporten vil være offentlig tilgjengelig

Denne rapporten er tilgjengelig for offentligheten via Statsforvalterens postjournal i tråd med offentlighetsloven.

Hilsen  
Statsforvalteren i Agder

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent*

Ludmila Pechinkina e.f.  
seniorrådgiver

Tørris Sandsæter  
rådgiver

Kopi til:

- Magna Prosjekt Sør AS
- TT Anlegg AS
- Lindland Maskin AS
- COWI AS
- Vennesla kommune
- Bulk Data Centers AS