



Til Hustadvika kommune ved planavdelingen:
Det bes om et oppstartsmøte for endring av gjeldende detaljregulering.
Steinbrudd og masseuttak ønskes endret til «annen næring» «datasenter»

PLANINITIATIV FOR REGULERINGSENDRING AV ÅS STEINBRUDD, PLANID 201526

Forespørsel om oppstartsmøte for
reguleringsendring

Innhold

a)	Formålet med reguleringsplanen	1
b)	Planområdet og virkninger utenfor planområdet	1
c)	Planlagt bebyggelse og anlegg	5
d)	Utbyggingsvolum og høyder	6
e)	Funksjonell og miljømessig kvalitet	6
f)	Virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	7
g)	Forholdet til reguleringsplaner og kommuneplanen, andre retningslinjer	7
h)	Vesentlige interesser som berøres av planarbeidet	10
i)	Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	11
j)	Parter som skal varsles ved planoppstart	11
k)	Prossesser for samarbeid og medvirkning	11
l)	Omfattes planen av forskrift om konsekvensutredning, hvordan ivareta kravene?	12

På vegne av kunde, Troll housing AS ved Lars Naas, ber vi om oppstartsmøte for endring av detaljregulering for Ås Steinbrudd, plan id 201526. Eksisterende detaljregulering omhandler steinbrudd og masseuttak med tilhørende infrastruktur og grønnstruktur.

Vår oppdragsgiver ønsker å benytte deler av området til KI datasenter. Dette innebærer at arealformålet steinbrudd og masseuttak hovedsakelig endres til «annen næring» eventuelt med presisering «datasenter». Deler av det som i dag er steinbrudd og masseuttak skal ikke bygges ut og vil bli endret til naturformål eller lignende. Etablerte vegadkomster i området kan benyttes som de er.

Nedenfor har vi redegjort for diverse punkter som er aktuelle for å kunne vurdere om reguleringsendringen er tilrådelig og om det er spesielle hensyn som må tas.

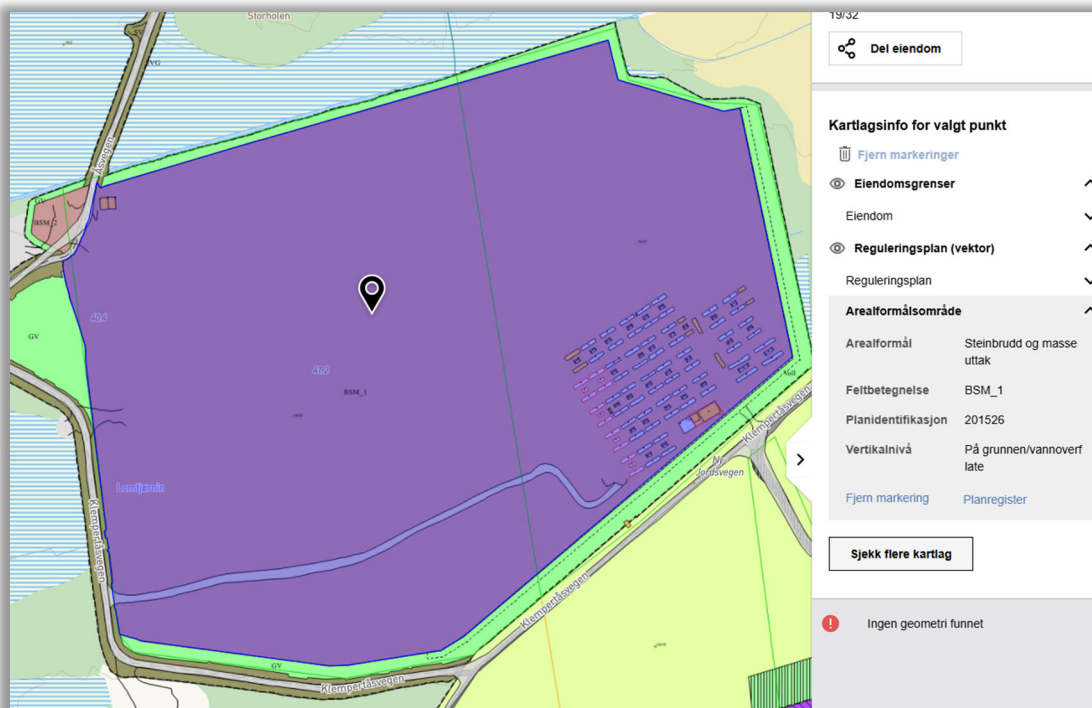
a) Formålet med reguleringsplanen

Troll Housing AS ønsker å legge til rette for KI datasenter etter at deler av tidligere planlagte masseuttak er gjort. Dette medfører blant annet at etterbruken av området blir endret.

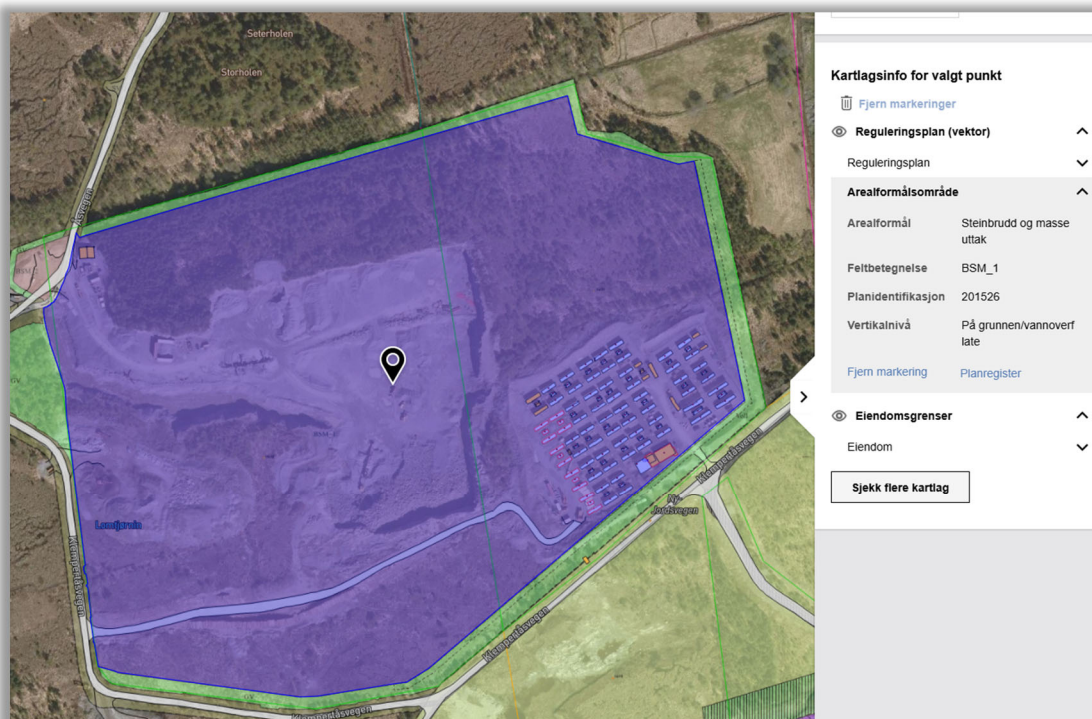
b) Planområdet og virkninger utenfor planområdet

Det aktuelle området som blir endret omfatter hovedsakelig gnr/bnr 19/31 og 19/32. Endringen går ut på at område for masseuttak blir mindre, og etterbruken av masseuttaket endres fra landbruk til datasenter. Delene av området hvor det ikke skal tas ut masser ønskes endret til datasenter og naturformål, sistnevnte for å hensynta blant annet naturtypene nevnt under punkt l) og vist i utklipp l)1 nedenfor. Når man velger å endre fra formål masseuttak til datasenter, kan man stille krav om at masseuttaket er helt eller delvis avsluttet før man kan bygge ut til datasenter. Endringen innebærer altså at masseuttaket blir avsluttet tidligere enn planlagt, altså færre driftsår. Dette kommer både av at arealet blir mindre og av at uttakshastigheten økes for raskere å kunne etablere datasenter. En omtrentlig planavgrensning framgår av utklipp av kart og flyfoto nedenfor. Det er planlagt å endre kun det som i dag er regulert til formål steinbrudd og masseuttak, BSM_1 og BSM_2 i planen. Planavgrensningen kan derfor strengt tatt

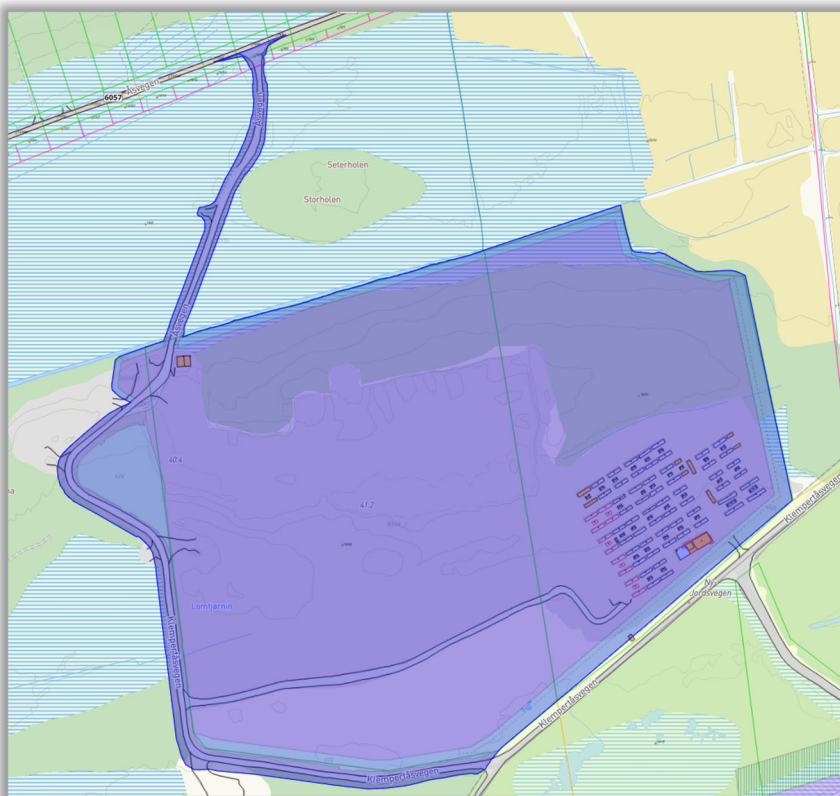
begrenses av dagens BSM_1-2, men hvor stort areal som skal være med i planen kan diskuteres og eventuelt endres på oppstartsmøtet.



Utklipp b)1: Kartutsnitt som viser BSM_1 markert, BSM_2 ligger i nordvestre hjørne, kilde kommunekart.com



Utklipp b)2: fra flyfoto som viser BSM_1 markert, BSM_2 ligger i nordvestre hjørne, kilde kommunekart.com



Utklipp b)3: Kartutsnitt som viser planavbegrensning for planen som ønskes endret, markert område. Kilde kommune kart.com



Utklipp b)4: Flyfoto over området, som viser planavbegrensning for planen som ønskes endret, markert område.. Kilde kommune kart.com



Utklipp b)5: Flyfoto, større utsnitt, planen som ønskes endret er markert. Kilde kommunekart.com



Utklipp b)6: Flyfoto som viser dagens steinbrudd, masseuttak og allerede etablerte datalagringsenheter. Kilde kommunekart.com

I dag består området sørøst på gnr/bnr 19/31 av et allerede utbygd areal til datalagring. Datalagringsenhetene eies og driftes av tiltakshaver. Det er gitt dispensasjon fra reguleringsplanen for å bygge enhetene. Den nordligste delen av denne eiendommen er, som flyfotoene ovenfor viser, uberørt. I vest (gnr/bnr 19/32) er masseuttak påbegynt og i drift. Bergskjæringene mot øst og sør er godt synlig på flyfotoene. Per i dag er det Sylma AS som har driftskonsesjon etter godkjenning av Direktoratet for mineralforvaltning, DMF. Siste revisjon av driftsplanen er fra 28.10.2024. Denne anslår et teoretisk resterende volum på

490000 m³. Dette er uten arealet for det eksisterende datasenteret i sørøst. Det anslås en uttaksperiode på 19 år med mulighet for forlengelse. Den reviderte driftsplanen forklarer hvorfor man unnlater å ta ut masser i deler av det regulerte området. Den viser til en leirsleppe som går i øst-vest retning omtrent i midten av det området som er avsatt til steinbrudd og masseuttak. Berget inn mot leirsleppen har dårligere kvalitet enn kvaliteten i resten av området. En gjennomføring av planendring kan føre til at driftsplanen må endres og/eller at det må utarbeides en avslutningsplan som skal godkjennes av DMF.

Reguleringsendringen vil føre til at tilgangen til masser som kan benyttes i bygge- og anleggsnæringen kan bli noe redusert, dette avhenger av hvor mye av bergressursene man velger å ta ut. Noe som igjen avhenger av behovet i markedet samt hvilket nivå (kotehøyde) som velges for KI datasenteret og tidsplan for når man ønsker å etablere KI datasenteret.

Endringen vil også ha betydning for forbruk av strøm/energi da driften av KI datasenter er energikrevende. Samtidig vil driften skape spillvarme, dette er en ressurs som kan utnyttes. Videre vil driften skape arbeidsplasser, dette både direkte ved anlegget og hos underleverandører til driften.

Reguleringsendringen har også andre konsekvenser, disse er nevnt i noen av punktene nedenfor.

c) Planlagt bebyggelse og anlegg

Som nevnt innledningsvis er det planlagt KI datasenter. Det skal føres opp egne databygg i tillegg til administrasjons-/servicebygg. Databyggene vil ha en høyde opp til 25 meter. Det er planlagt å etablere 2 databygg og 1 administrasjonsbygg. Bygningene kan bli plassert på forskjellige nivå i området (bruddet). For selve høyspenningsanlegget vil det bli etablert egne, transformatorstasjoner 132kV/22kV og reservekraftgeneratorer. Høyspenningsanlegget med nødvendige bygg vil bli konsesjonsbehandlet av NVE. Nedenfor er det vist en skisse for hvordan bygningen planlagt plassert.



Utklipp c)1: Mulig plassering av planlagte bygninger.

d) Utbyggingsvolum og høyder

Det legges opp til at bygningene kan ha en maks høyde på 25 meter. Alternativt kan vi vurdere å sette kotehøyder som begrensninger for høyden. I selve bruddet er det planlagt å legge opp til å planere nivået omtrent 4 meter over dagens sprengningsplanum. Men dette vil avhenge av høyder på tilkomstveger og det kan derfor være aktuelt med flere forskjellige nivåer.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Masseuttaket vil bli mindre enn hva gjeldende reguleringsplan legger opp til, og arealet vil ikke ha etterbruk som landbruk. Eksempelvis kan det legges til rette for gartneri eller annet som kan benytte spillvarmen fra anlegget. Mulighet for å benytte området i vest, NÆ36 i forslag til ny kommuneplan, er til stede. Spillvarmen kan også tilbys til aktører som etablerer eller allerede er etablert i andre områder.

Videre innehar området vegadkomster som det er enkelt å videreføre. Det må legges til rette for avløp/bygges avløpsanlegg i området. Per i dag har eksisterende datasenter vanntilkobling fra området ved Fræna Transformatorstasjon, avløp er ført til tett tank.

f) Virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Landskapet i området er allerede påvirket da det er steinbrudd og masseuttak samt eksisterende datalagringsenheter på området. Det er i forbindelse med disse tiltakene også etablert støyvoller og støyskjerminger, samt voller som hindrer innsyn til området. I eksisterende reguleringsplan ligger det at området skal tilbakeføres til landbruk, dette innebærer tilbakefylling mot bergskjæringene i masseuttaket. Dette ville dempet noe av landskapssåret etter masseuttaket. Som nevnt er det nå planlagt å gjøre et mindre masseuttak enn tidligere tenkt, og det er planlagt å delvis fylle opp området før det blir bebyggt. Masseuttaket blir som nevnt mindre enn planlagt, dette inkluderer følgende:

- Det er avtalt med grunneier å la vegetasjon og trær være uberørt nord for den røde streken vist på utklippet nedenfor.



Utklipp f)1: Område nord for den røde streken er avtalt å bevare, kilde kommunekart.com med påtegninger.

- Videre vil det ikke bli gjort tiltak nord for eksisterende datalagringsenheter på gnr/bnr 19/31, dette vil si at det er to registrerte naturtyper som blir bevart. Se nærmere beskrivelse under punkt l) nedenfor, utklipp l)1. Det er planlagt at dette området kan reguleres til naturformål eller lignende formål som verner.

Altså blir det mindre terrenginngrep enn i eksisterende regulering og det såret i landskapet, som allerede er skapt, vil bli noe dempet.

g) Forholdet til reguleringsplaner og kommuneplanen, andre retningslinjer.

Som nevnt omfattes området av detaljreguleringsplan for Ås Steinbrudd, planid 201526. De nærmeste andre planene i området er vist på utklippet nedenfor. Virkningene av at det gjøres en endring av planen er hovedsakelig at planlagt masseuttak blir mindre enn opprinnelig planlagt, samt at etterbruken blir endret. I eksisterende plan er anslåtte/teoretiske mulige uttaksmasser på 1.9 millioner m³. Samtidig er det anslått at normal drift vil ligge på omtrent 50000 m³ i året i 25 år, noe som tilsvarer 1.25 millioner m³. Disse tallene er revidert i driftsplan revidert i oktober 2024. Denne er omtalt ovenfor under punkt b).

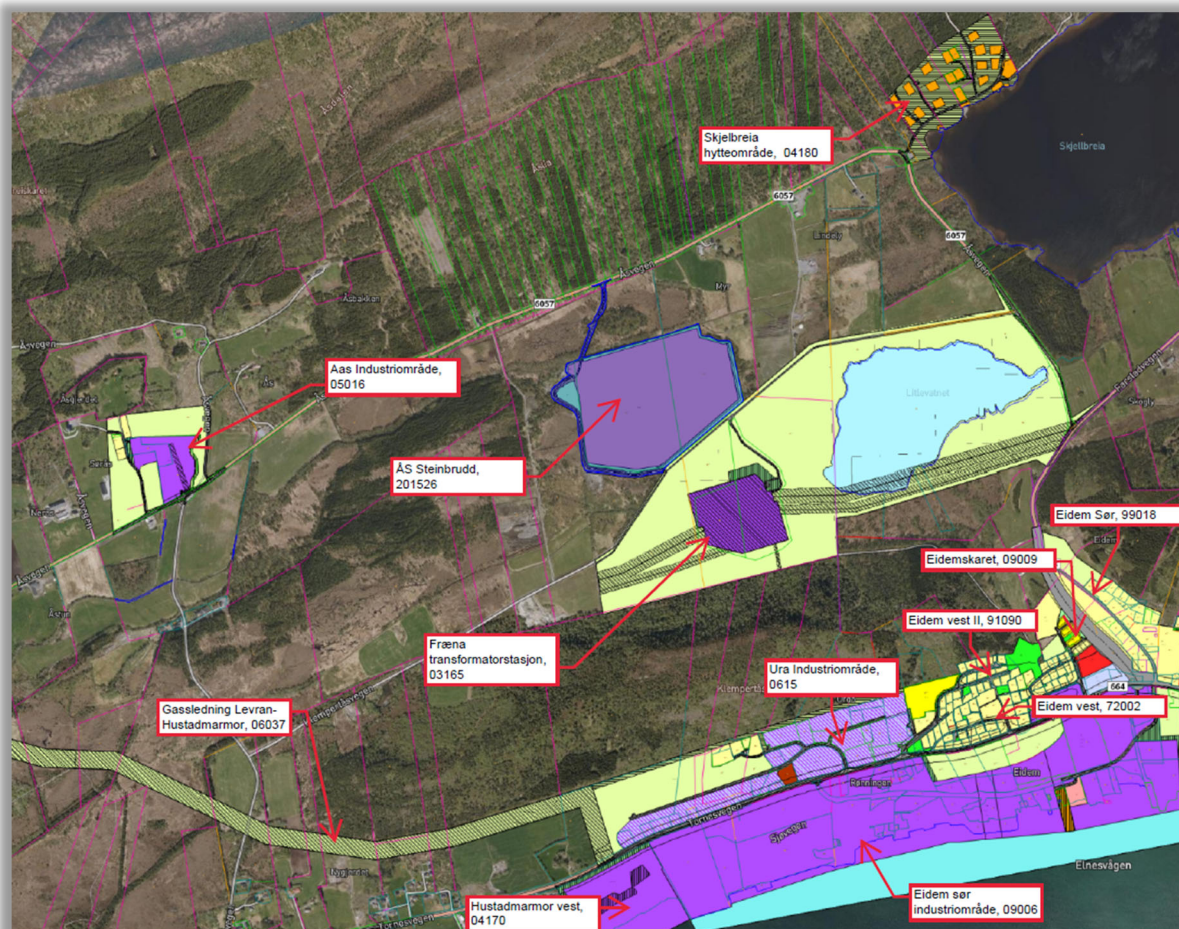
Troll Housing AS anslår at de vil ta ut 75000 m³ masser før bruddet og knuseverket blir avsluttet. Dette på et areal som er 30.000 m² stort, omtrentlig

område er markert på utklipp g)1 nedenfor.



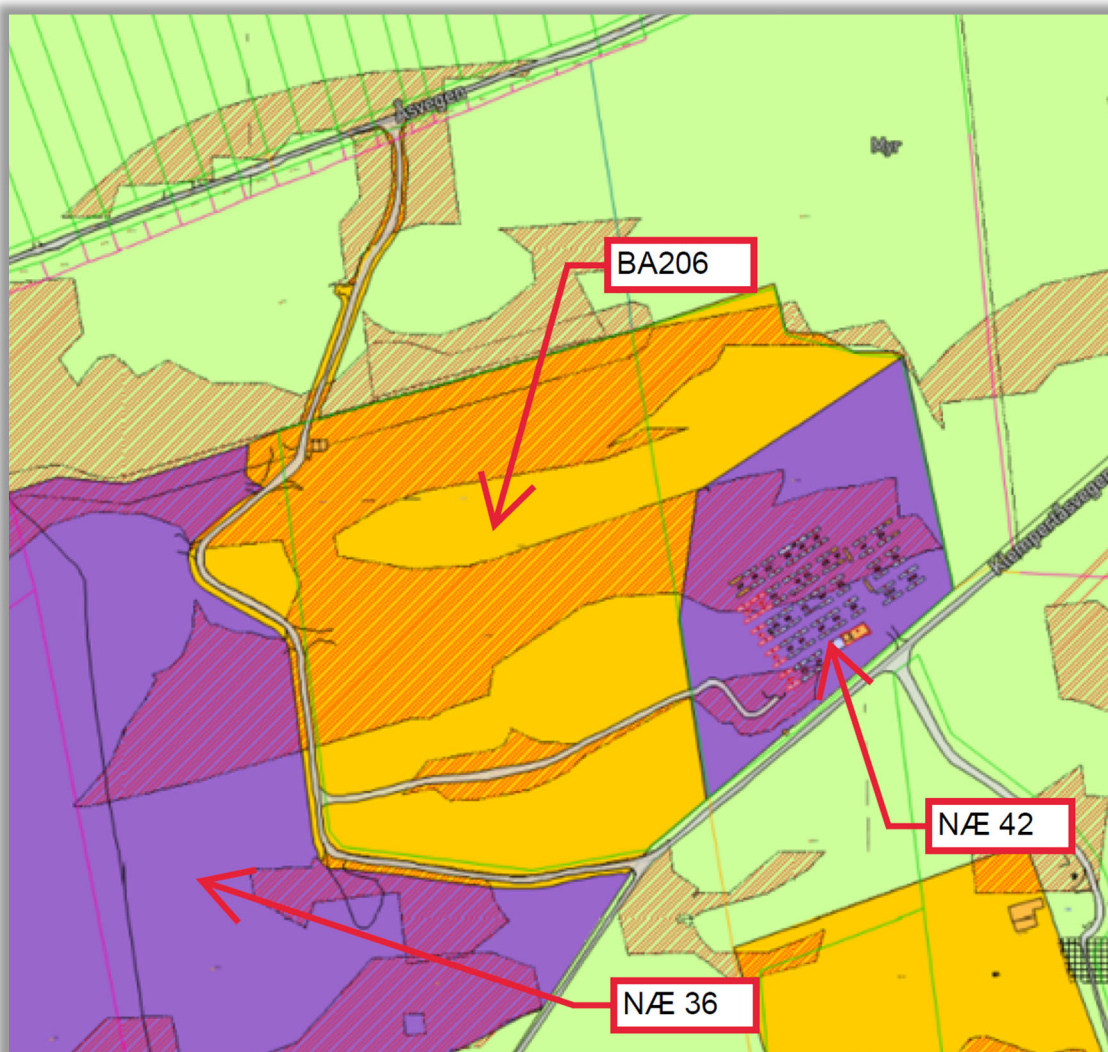
Utklipp g)1: I Markert område kan det tas ut omtrent 75000m³ masser. Kilde kommune kart.com med påtegninger

Videre, er det i gjeldende plan, tenkt at området skal fylles opp med masser og benyttes til landbruksformål når masseuttaket er ferdigstilt. Dersom området reguleres om til KI datasenter vil landbruksformål ikke lengre være aktuelt. Vi ser av planbeskrivelsen til gjeldende plan at kommunen hadde et ønske om at arealet skulle tilbakeføres til landbruksformål. Men av forslag til ny kommuneplan ser vi at dette ønsket må være endret da deler av området er lagt ut som framtidig næringsbebyggelse (NÆ36), vi ser også at området vest for masseuttaket har fått samme arealformål (NÆ42), se nedenfor, utklipp g)3.



Utklipp g)2: Kartutsnitt med påskrift for reguleringsplaner ved det aktuelle området, kilde kommunekart.com med påtegninger.

Kommuneplanen for Fræna har planid 201320 og gjelder for 2015-2025. I kommuneplanen er området utlagt som nåværende Landbruk-, natur og friluftsmål samt reindrift. Hustadvika kommune er i gang med endring av kommuneplanen, foreløpig viser forslag til ny kommuneplan at området er lagt ut som framtidig næringsbebyggelse (NÆ42) og nåværende bebyggelse og anlegg (BA 206), se utklipp nedenfor. Utklippet viser også at området vest for Ås steinbrudd er lagt ut til framtidig næringsbebyggelse (NÆ36). De skraverte områdene på kommuneplankartet representerer aktsomhetsområder for flom og for kvikkleireskred.



Utklipp g)3: Kartutsnitt med forslag til ny kommuneplan. Kilde kommunekart.com med vår påskrift.

Andre retningslinjer planendringen vil ha virkninger på eller må hensynta er føringer knyttet til driftskonsesjonen for masseuttaket, denne er som nevnt gitt av DMF. Vår foreløpige vurdering i forhold til dette er at det, som nevnt, er påvist dårligere masser i området enn først antatt. Dette er også en faktor i bakgrunnen for at det er gitt dispensasjon til å bygge de eksisterende datalagringsenhetene på området. DMF har vært høringspart i forbindelse med saksbehandlingen av forslag til ny kommuneplan.

h) Vesentlige interesser som berøres av planarbeidet

Det er gjort en gjennomgang av miljødirektoratets naturbasekart. Kartleggingen som er gjennomgått gjelder naturvern, naturtyper, naturmangfold, geologisk arv, arter og artsforvaltning, friluftsliv, kulturminner, naturfare og aktsomhet.

Gjennomgangen viser følgende funn:

- Sensitive artsdata som er maskert og gjelder rovfugl (hønsehauk, kongeørn og havørn) og ugler, spillplasser for brushaner.
- Sårbar/truet fugleart – Sandsvale i planområdet
- Flere arter er registrert i området rundt planområdet.
- Anadrom laksefisk i Litlevatnet og Skjelbreia

- Litlevatnet, Skjelbreia, Klempertåsen, Slettåsen, Åslia, Høgla og Skalten er verdsatte friluftslivsområder, registrert som viktige og svært viktige.
- Nærmeste kulturminner ligger omtrent 800 meter unna. Gjelder både i sørvest og i nordvest.
- Naturtype av stor verdi -gammel furuskog med stående død ved. Ligger i planområdet.
- Utvalgt naturtype -slåttemyr. Ligger i planområdet.

De nevnte naturtypene i området er registrert i 2025, altså er de blitt gjort kjent etter at både gjeldende reguleringsplan og gjeldende driftsplan ble godkjent.

Gjennomgangen har ellers ikke ført til funn av vesentlige interesser som blir berørt. Men landbruksinteressene blir berørt i og med at området ikke blir tilbakeført til landbruksformål som forutsatt i gjeldende plan.

Nabo og grunneier av det aktuelle området er selvfølgelig orientert om planarbeidet.

i) Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Planarbeidet vil inneholde en analyse etter plan- og bygningslovens § 4-3. Som nevnt ovenfor er det aktsomhetsområder i eller i nærheten av planområdet. Det ser ut til at flomaktsomhetsområdet ligger helt i ytterkanten nord i planområdet. Dette området blir ikke berørt av utbyggingsområdet (ligger nord for den røde streken i utklipp f)1 ovenfor), fareutredning er derfor ikke aktuelt. Angående kvikkleire ser det foreløpig ut til at fare kan utelukkes ved å henvise til steinbruddet og bergskjæringer, samt berg i dagen ellers i området. Eventuelt vil det bli brukt geoteknisk fagkompetanse for å avklare faren.

j) Parter som skal varsles ved planoppstart

Statsforvalteren i Møre og Romsdal
Møre og Romsdal Fylkeskommune
Statens Vegvesen
Direktoratet for mineralforvaltning
Mattilsynet
Elinett AS
Statnett SF
Hustadvika kommune
Barn og unges representant
Friluftsrådet
Naturvernforbundet
Grendeutvalg
Aktuelle naboer/hjemmelshavere ut fra liste
Eventuelt andre etter liste fra Hustadvika kommunes planavdeling

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning

Det vil bli lagt opp til og lagt til rette for informasjon og medvirkning i henhold til plan- og bygningsloven kapittel 5 om medvirkning i planlegging, samt §§ 12-8, 12-10, 12-11 og 12-12. Regelverket i plan- og bygningsloven sikrer bred medvirkning i hele planprosessen. Videre når planforslaget med tilhørende beskrivelse og bestemmelser skal behandles, vil det også være en åpen prosess i henhold til kravene i plan- og bygningsloven.

Uttaler/medvirkning

Alle uttaler vil bli forsøkt tatt hensyn til, vurdert og kommentert i planbeskrivelsen/planen før planforslaget behandles av kommunens planmyndighet.

l) Omfattes planen av forskrift om konsekvensutredning, hvordan ivareta kravene?

I forskriften § 6 b. heter det at reguleringsplaner eller tiltak nevnt i vedlegg I til forskriften både skal ha planprogram/melding og skal konsekvensutredes. Annen næring med underformål/presisering datasenter er ikke nevnt i vedlegg I. Men det er planlagt bygningsmasse som til sammen får en størrelse som er over 15000 m². Dersom bygningsmassen som er ≥ 15000 m² blir definert som næringsbygg trer kravet om både planprogram og konsekvensutredning inn.

Det finnes ingen klar definisjon i plan og bygningsloven på begrepet næringsbygg, men det brukes om bygninger som benyttes til erverv/kommersiell drift, sånn som kontor, industri, lager, produksjonsanlegg, handel med mer. Så lenge ingen av bygningen er bolig, fritidsbolig, offentlig tjenesteyting, kulturbygg eller lignende, så kan de regnes som næringsbygg. Eneste man kan holde utenfor er rene tekniske infrastrukturanlegg som for eksempel trafo- og koblingsstasjoner.

Dersom det er mulig å definere seg bort fra næringsbygg så er argumentene slik:

- 1) Byggene er primært tekniske anlegg og ikke bygg for ordinær næringsvirksomhet, men hovedsakelig serverhaller, teknisk infrastruktur (kjøling, UPS, transformatorer), samt sikkerhets- og støttefunksjoner. I tillegg er det lite menneskelig arbeidsplass-basert aktivitet (Plan- og bygningslovens skille mellom næringsbebyggelse og teknisk infrastruktur § 12-5 1. og 2.). Datasenterets bygninger er altså i hovedsak tekniske installasjoner for drift av digital infrastruktur, og skiller seg funksjonelt fra tradisjonell næringsbebyggelse som kontor, handel eller produksjonslokaler.
- 2) Datasenteret anses som et samlet anlegg og ikke bygg for næring. Bygningene inngår som en underordnet del av et samlet teknisk anlegg, og deres bygningstekniske utforming er fullt ut styrt av tekniske og sikkerhetsmessige krav, ikke av næringsmessig bruk.
- 3) Manglende ordinære næringsfunksjoner i bygningene. De skal ikke benyttes til kontor, produksjon av varer eller publikumstjenester, har lav bemanning og huser bare maskiner som fjernstyres. Kun relativt små deler får eventuelt en kontor- og administrasjonsfunksjon.
- 4) Anlegget får en samfunnskritisk funksjon sett i forhold til ordinær næring, et datasenter er en del av en nasjonal digital beredskap og understøtter viktige samfunnsfunksjoner.

Dersom bygningsmassen som er 15000 m³ eller større kan defineres som annet enn næringsbygg er det ikke nødvendig med planprogram/melding eller konsekvensutredning etter § 6.

Forskriftens § 7 sier at tiltak i vedlegg II som behandles etter blant annet energiloven alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding. I vedlegg II, punkt 3 a) nevnes industrianlegg for produksjon av elektrisk energi. Planen medfører tiltak som innebærer produksjon av elektrisk energi, men dette blir underordnet del av planen. Hovedformålet er «annen næring» herunder KI datasenter, hensikten med planen er altså ikke å produsere energi. Ut fra dette skal det ikke konsekvensutredes etter § 7.

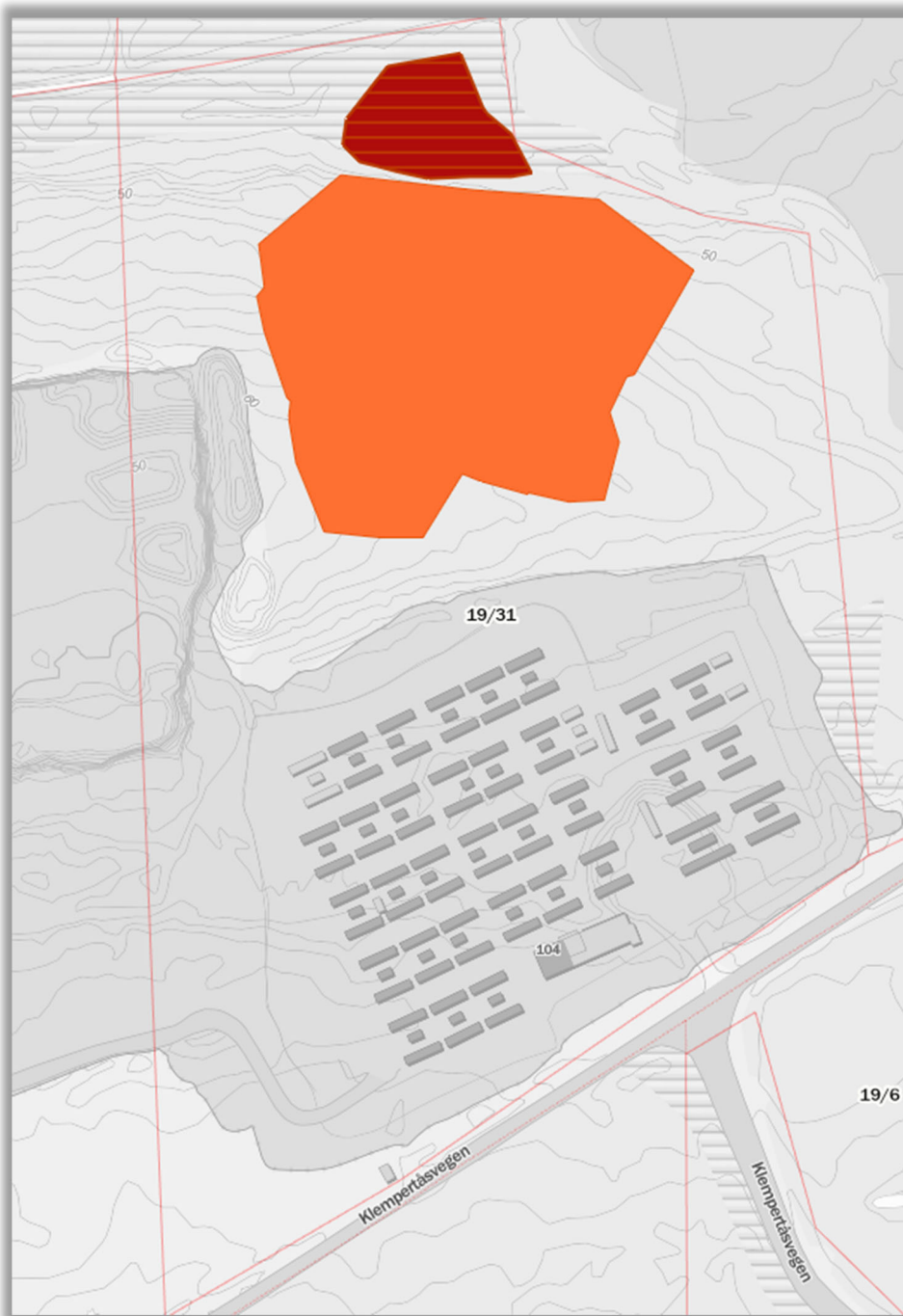
Forskriftens § 8 sier at tiltak eller planer nevnt i vedlegg II til forskriften skal konsekvensutredes, men bare hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Etablering av annen næring med underformål KI datasenter er ikke nevnt eksplisitt i vedlegg II. Ut fra dette skal ikke planendringen konsekvensutredes. Men, vi gjør i dette tilfellet slik vurdering: Formålet med forskriften, som framgår av § 1, er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning ved planlegging og gjennomføring av tiltak som kan medføre vesentlige virkninger. Samspillet mellom formålet med forskriften, ordlyden i § 8 «vesentlige virkninger for miljø eller samfunn» og vurderingskriteriene i § 10, gjør at man likevel bør vurdere om planendringen kan utløse vesentlige virkninger.

Vår vurdering av dette er:

Tiltaket gjelder omregulering fra steinbrudd og masseuttak, som er et inngrepsintensivt formål, det vil si at landskap, terrengformer og naturverdier allerede er påvirket. Området består altså ikke bare av uberørt natur, men store deler av arealet er allerede vesentlig teknisk påvirket. I forbindelse med planarbeidet for gjeldende plan ble det utført konsekvensutredninger. Tema som ble vurdert var: Kulturminner og kulturmiljø, naturmangfold, friluftsliv, landskap, forurensning, vannmiljø, jordvern, transportbehov, energiforbruk og energiløsninger samt beredskap og ulykkesrisiko.

Det er ikke behov for nye veganlegg som tilkomst til området, og planen innebærer ingen nye arealbeslag utover eksisterende planområde. Selve masseuttaksområde foreslås til å bli mindre, og man kan blant annet la være å berøre den utvalgte naturtypen slåttemyr «Seterholen sør» som ligger nordøst på planområdet. Naturtypen er ifølge miljødirektoratets naturbase og faktaark kritisk truet (CR). Likeledes er det aktuelt å bevare naturtype med stor verdi «Seterholen sør 2», gammel furuskog med stående død ved. Begge disse ligger nord for det allerede etablerte datasenteret og er vist på kartutsnittet nedenfor. Det minste

området, markert med mørk rød farge, er slåttemyren. Begge disse arealene vil i nytt planforslag inngå i naturformål eller lignende.



Utklipp l)1: hentet fra miljødirektoratets naturbase kart den 19.03.2026.

Når det gjelder trafikkavvikling og mengden tungtransport vil denne gå ned sammenlignet med dagens formål steinbrudd og masseuttak. Sammenligner vi med etterbruken som per i dag er planlagt til landbruk vil trafikkavvikling og belastning være noe større ved et eventuelt KI datasenter. Men det er altså ikke behov for ny veginfrastruktur.

Sammenlignet med steinbrudd og masseuttak medfører KI datasenter en betydelig nedskalering av miljøbelastning i drift. Dette kan oppsummeres med følgende stikkord:

- Støy – mindre og mer stabil
- Støv – ingen problematikk knyttet til dette
- Sprenging – allerede utført, noe gjenstår.
- Store terrenginngrep – allerede utført, men noe gjenstår
- Tunge kjøretøy, masseforflytning både inn- og ut av bruddet – andelen tungtrafikk antas å bli vesentlig mindre.

Som nevnt gir KI datasentre utfordringer sett i forhold til kraft og energi, noe som kan ha innvirkning for energitilgangen for samfunnet.

Tiltakshaver har søkt om 15 MW, N-0 tilkobling, som betyr ensidig mating, direkte fra Viklandet trafostasjon i Sunndalen (420 kV) (Statnett SF).

I tillegg skal det søkes om et uttak på 100 MW fra 132 kV forsyningen.

I tillegg er et KI datasenter avhengig av å ha nødstrømsaggregat i tilfelle strømbrytning, dette er planlagt i form av flere dieselaggregat som til sammen kan produsere 10 MW strøm. Disse vil bli plassert i egne bygninger på området.

Altså representerer tiltaket samlet sett en nedskalering av miljøbelastningen, og vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 8. KU-plikt foreligger derfor ikke.

Ber om at vi blir kontaktet med forslag til møtetidspunkt, eventuelt om dere ønsker mer informasjon før møtet.

Med hilsen
ConsulentPartner AS

Heidi Løkseth