



Hustadvika kommune
Plan, byggesak og oppmåling

CONSULENTPARTNER AS

Eidemsbakken 1
6440 ELNESVÅGEN

Vår ref
2026/1687-3

Deres ref

Saksbehandler
Jannicke Hesthol Løvik

Dato
09.06.2026

Oppstartsmøte for planarbeid i Hustadvika kommune

Detaljregulering for Ås datasenter

Møtet

Tid: dag 03.06.2026 kl.10.00

Sted: Glassburet møterom, Hustadvika kommune

Til stede på møtet: Enhetsleder plan, byggesak og oppmåling Sølvi Egge, Arealplanlegger Jannicke Løvik, Konsulent Heidi Løkseth ConsulentParter AS og tiltakshaver Lars Naas Troll Housing AS

Formalia

Om planen

Plannavn: Detaljregulering for Ås datasenter

Planident: 202601

Saksnummer: 2026/1687

Plantype: Detaljregulering

Fagkyndig plankonsulent:

Navn: Consulentpartner AS ved Heidi Løkseth

Adresse: Eidemsbakken 1, 6440 Elnesvågen

Telefon: 97194715

E-postadresse: hl@consulentpartner.no

Tiltakshaver:

Navn: Troll Housing as (Lars Naas)
Adresse: Klempertåsvegen 104, 6440 Elnesvågen
Telefon: 48318800
E-postadresse: lars@trollhousing.no

Saksbehandler Hustadvika kommune:

Navn: Jannicke Løvik
Adresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen
Telefon: 41862280
E-postadresse: Jannicke.lovik@hustadvika.kommune.no

Gebyrmottaker:

Navn: Troll Housing AS
Adresse: Klempertåsvegen 104, 6440 Elnesvågen
Telefon: 48318800
E-postadresse: lars@trollhousing.no
Org. Nummer: 911678608

Planinitiativ

Forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven trådte i kraft 1.1.2018 med bakgrunn i lovendringene som kom 1. juli 2017.

Målet med planinitiativet er å etterstrebe flest mulige avklaringer og få flest mulige relevante synspunkter og problemstillinger opp på bordet i forkant av kunngjøring av planoppstart og identifisere mulige interessekonflikter.

Kommunen mottok planinitiativ fra forslagsstiller 13.05.2026 og revidert planinitiativ 02.06.2026

Sammendrag fra planinitiativet:

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 planen

Forslagsstillers beskrivelse: 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.

Kommunens tilsvare: Bruken av området vil dermed være masseuttak og datasenter. Det betyr at etterbruken av masseuttak vil være datasenter.

Formålene som skal brukes i planen vil være:

Masseuttak (1201) med bestemmelse om etterbruk?

Datasenter (1342)

Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm

Hensynssone teknisk infrastruktur (H370)

Oppstartsmøte:

Det er i dag konsesjon for masseuttak. Ut ifra driftsplanen er det 19 år igjen. Det er fortsatt ønskelig å ta ut noen masser. Masse som skal tas ut ønskes tatt ut før 8 år. Datasenter ønskes så fort så mulig. I møte diskuteres det om det skal reguleres til masseuttak med etterbruk datasenter, eller regulere direkte til datasenter.

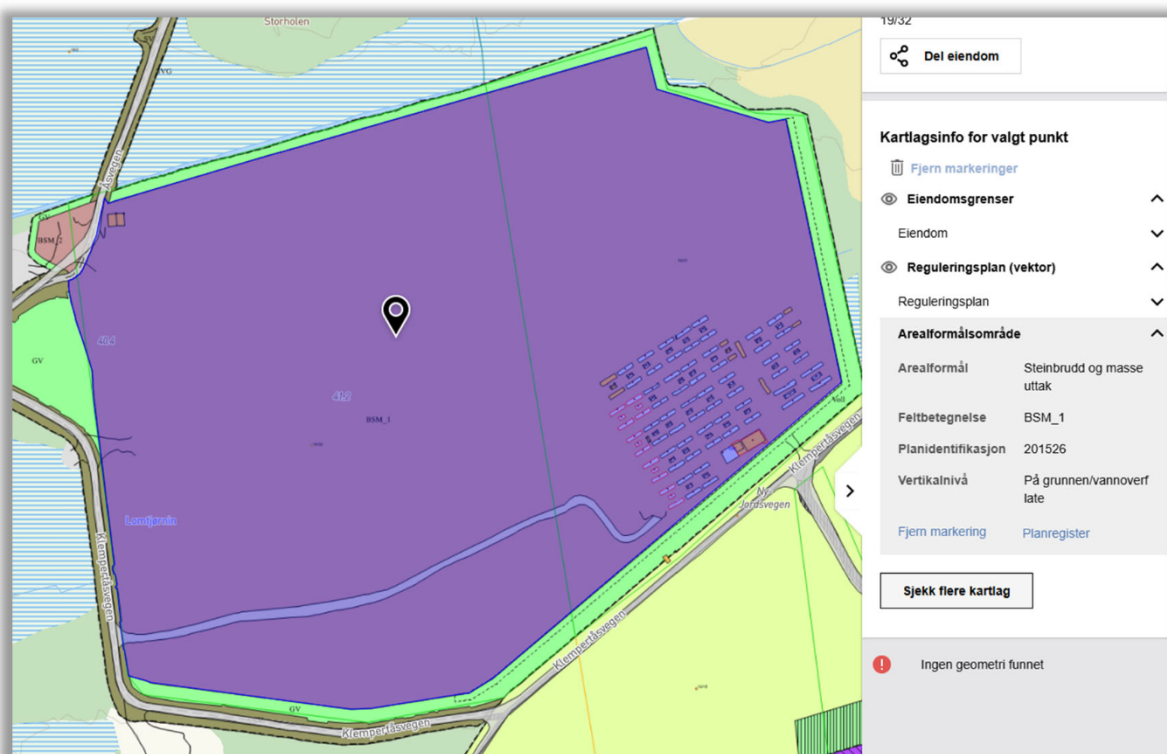
Kommunen har hatt dialog med Direktoratet for mineralforvaltning etter oppstartsmøte den 09.06.2026. Det ble diskutert om det er hensiktsmessig å regulere til datasenter eller masseuttak med etterbruk datasenter. I et masseuttak skal arealbruken være avklart i plan, altså så skal det være detaljregulert til masseuttak. Dersom det skal tas ut masser over lengre tid er det best å regulere til steinbrudd med ny etterbruk, dette for å ikke få en ulovlighet etter plan og bygningsloven. Dersom det er snakk om å ta ut masser i forbindelse med klargjøring av område for datasenter kan område reguleres til datasenter. Dette da uttak ikke vil foregå uttak over lengre tid.

Med bakgrunn i det som ble diskutert i oppstartsmøte mener kommunen at det er hensiktsmessig å regulere til datasenter, da det ikke er planlagt uttak av masser over lengre tid.

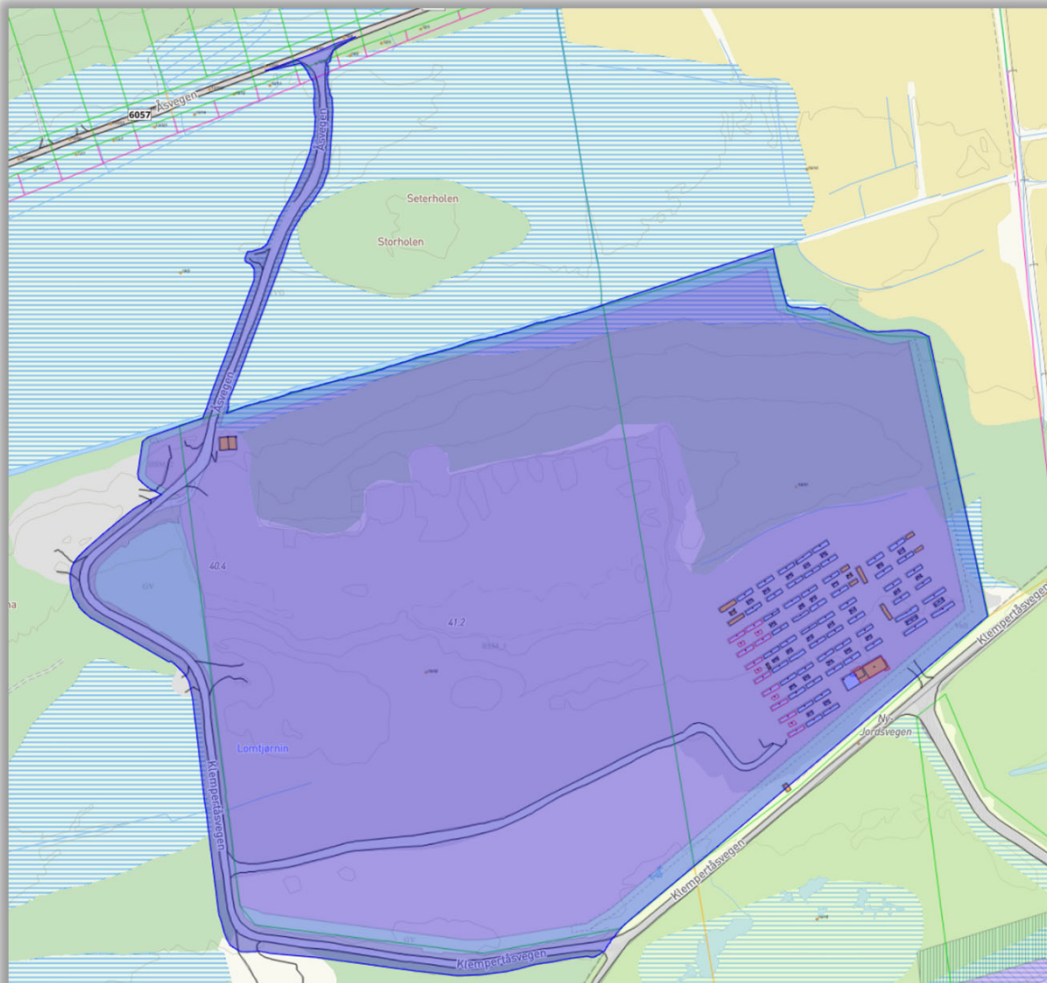
b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Forslagsstillers beskrivelse: 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 I) og vist i utklipp I)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.



Figur 1. Kartutsnitt som viser BSM_1 markert, BSM_2 ligger i nordvestre hjørne, kilde kommunekart.com



Figur 2. Kartutsnitt som viser planavgrensning for planen som ønskes endret, markert område. Kilde kommunekart.com

(Det er flere illustrasjoner i planinitiativet).

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. Bergskjæringer 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 tå ut masser i deler av det regulerede 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.

Kommunens tilsvare: Kommunen ønsker at hele det opprinnelige planområdet skal erstattes med ny plan. Dette for å få helhetlig planlegging mellom adkomst, masseuttak og datasenter.

Oppmåling:

Det er mange eiere her. Anbefaler at det er en eier og at eiendomsgrenser følger planavgrensning.

Brann:

Eget dokument om adkomst og brannslukke vann sendes over

Det er ikke tilstrekkelig slukke vann, dette må løses. Slukke vann fra åpen kilde er ikke godkjent løsning.

Adkomstveg må være ok

Elinett har en tank med vann i området, og nærmeste brannkum er toppen av Eidemsbakken.

Teknisk infrastruktur:

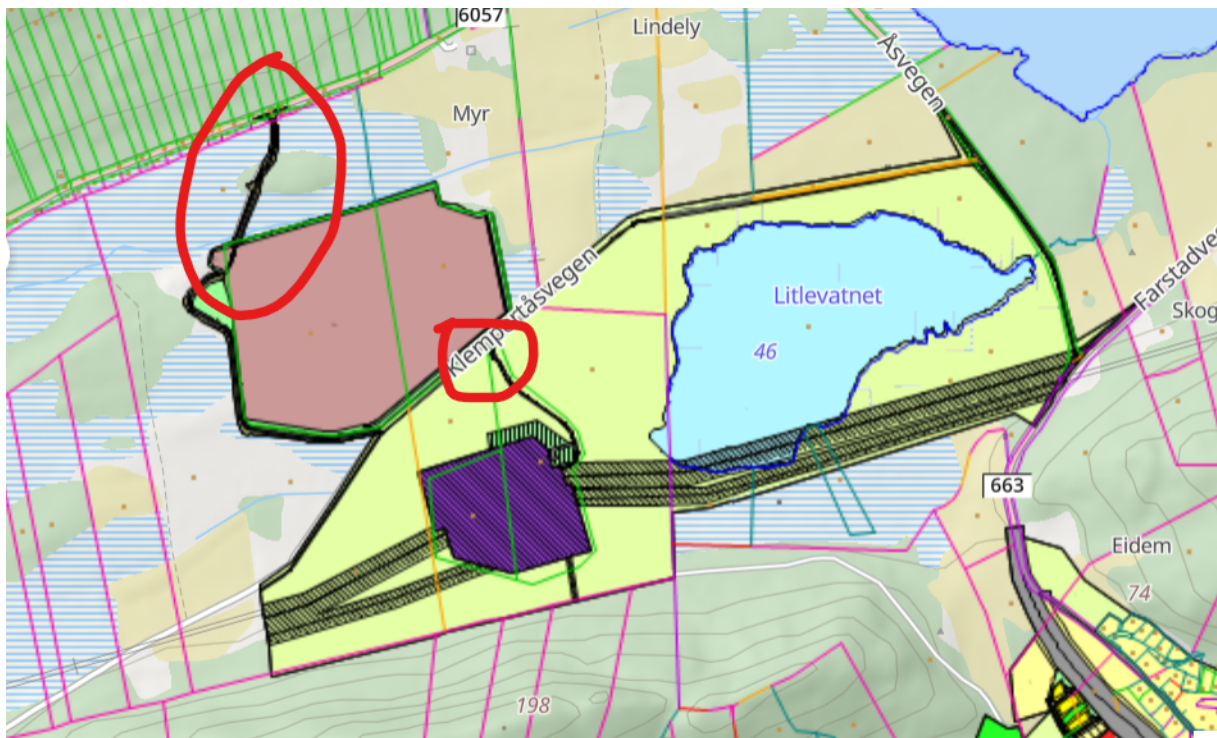
Datasenteret brukte mye vann i sommer, høydebassenget Hauglia ble tomt. Dette kommer til å bli verre. Dere må gå i dialog med OMYA som har vannledning fra Langvatnet. Dere kan kanskje koble seg på deres forsyning.

Det vil være restriksjoner på kommunalt drikkevann. (Mengde)

VA i dag er ok (forbruksvann). (50mm)

Overvann: Hvordan skal overvann håndteres?

Adkomst: Hvilken adkomst skal brukes? Sikre veirett.



Figur 3. Bilde viser mulige adkomster til planområdet.

Spillvarme:

Kommunen setter krav om at spillvarme skal gjenbrukes, eventuelt at dere resirkulerer vannet.

Masseuttak:

Dersom det skal være uttak mer enn 8 år skal det reguleres til masseuttak. (DMF) revidere driftsplanen slik at trinnvis etterbruk kan gjennomføres.

Oppstartsmøte:

Planområdet: Kommunen ønsker at hele planområdet fra 2015 erstattes. Dette for å ikke ha deler av gammel plan liggende igjen i basen, som ikke kan realiseres. Det er også ønskelig for å ha en helhetlig planlegging.

Adkomst: Det er adkomsten i nord som blir hovedadkomst. Det er likevel en adkomst i sør som er regulert i en annen reguleringsplan.

Eierforhold og eiendomsgrenser: Kommunen anbefaler at eiendomsgrenser og eiendomsforhold ordnes opp i, og at eiendomsgrenser følger planavgrensning.

Brann: Informert om kravene og den faktiske situasjonen i området i dag.

Teknisk infrastruktur: Informert om kravene og den faktiske situasjonen, oppfordrer til videre dialog med kommunen dersom det blir behov.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Forslagsstillers beskrivelse: 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.



Figur 4. Mulig plassering av planlagte bygninger.

Kommunens tilsvar:

Oppstartsmøte:

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Forslagsstillers beskrivelse: 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.

Kommunens tilsvaer: Hensiktsmessig å ha forskjellige høyder på administrasjonsbygg og industri.

Oppstartsmøte: Oppfordre til å planlegge at det skal bli så skånsomt for omgivelsene som mulig.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Forslagsstillers beskrivelse: 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.

Kommunens tilsvaer: Vegadkomst må sikres i plan.

Oppstartsmøte:

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Forslagsstillers beskrivelse: 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 bebygget. 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.



Figur 5. 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.

Kommunens tilsvare: Støy, kjølevann, spillvann og strømkapasitet må redegjøres for.

Oppstartsmøte: Vegetasjonsskjerm er viktig for å skjerme innsyn.

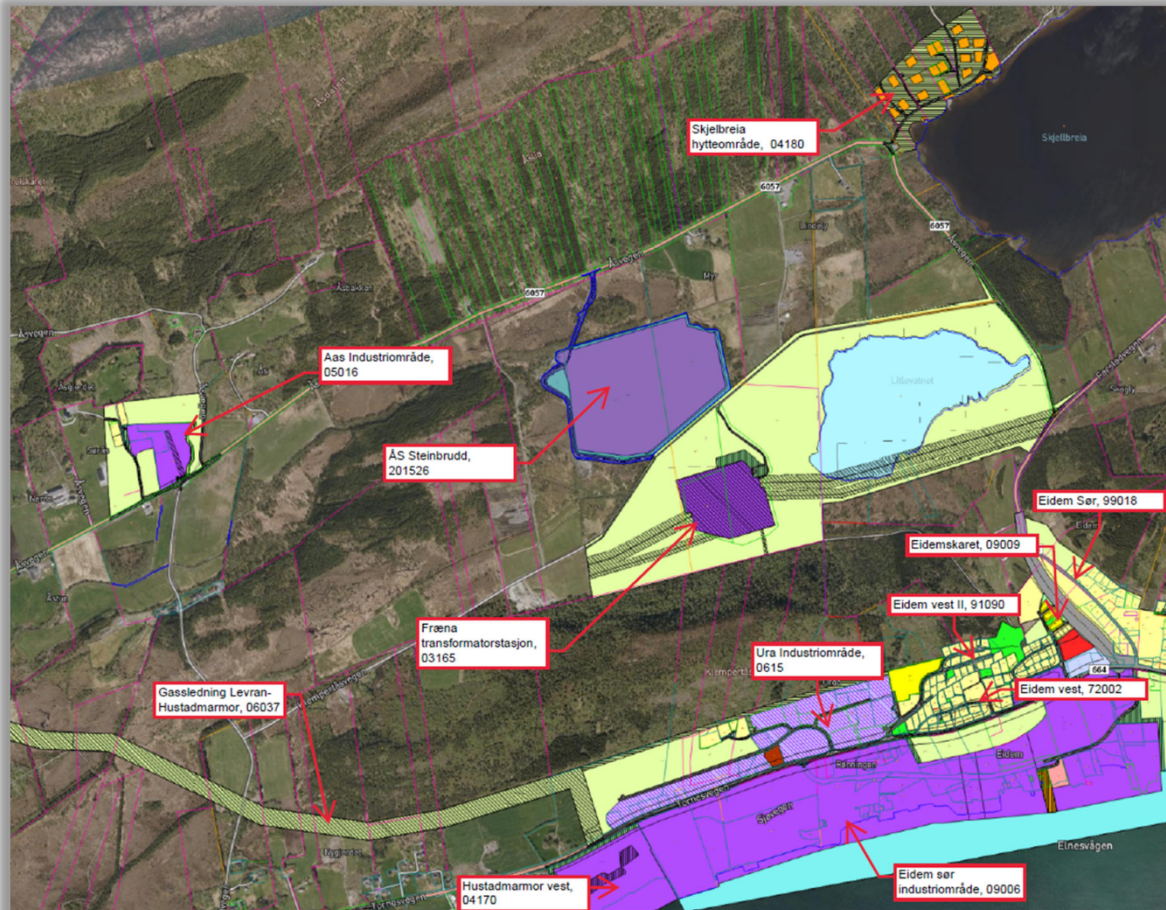
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Forslagsstillers beskrivelse: 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.



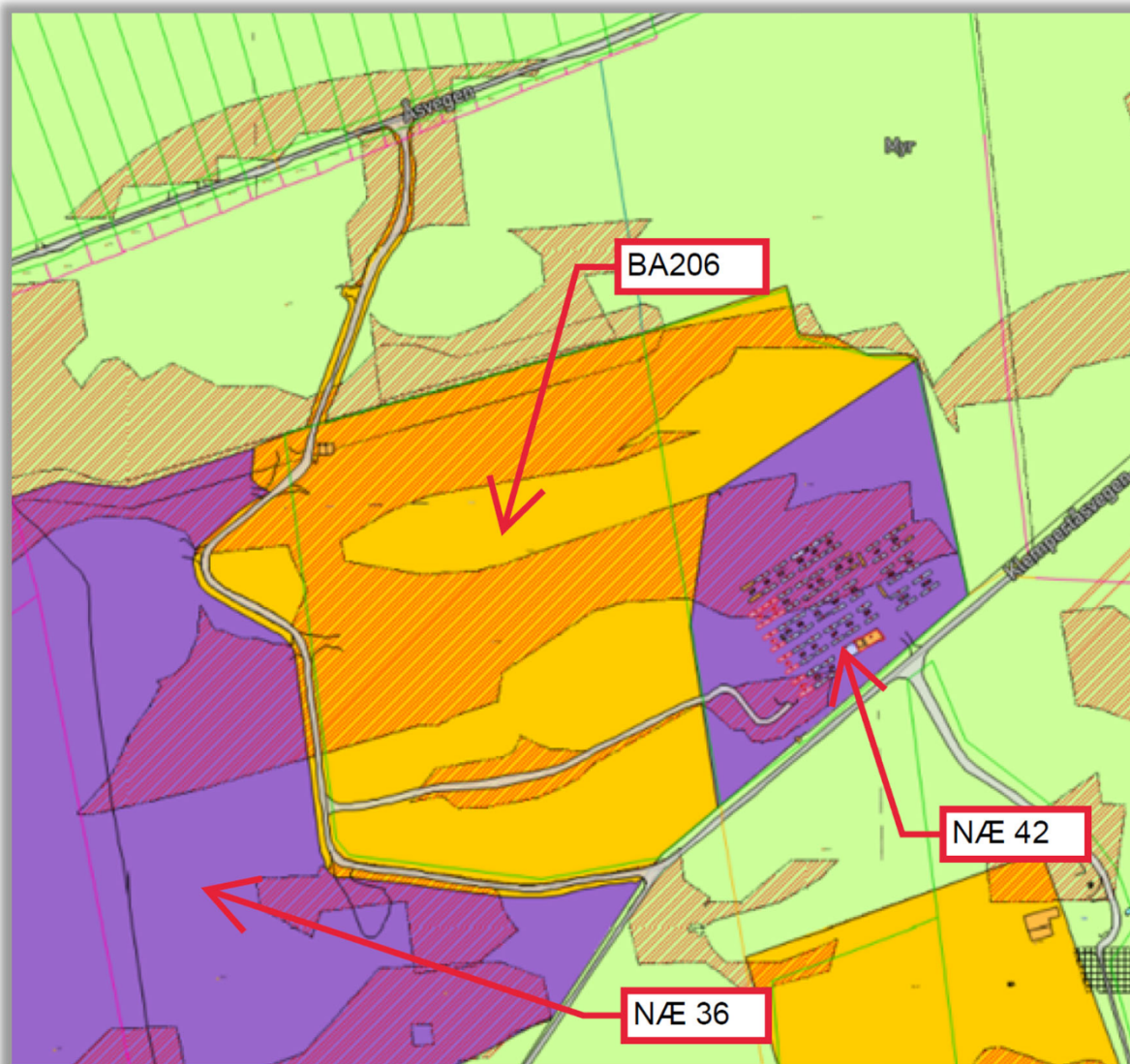
Figur 6. Markert område kan det tas ut omtrent 75000m³ masser. Kilde kommune kart.com med påtegninger.

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.



Figur 7. 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.



Figur 8. 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.

Kommunens tilsvarende: Planinitiativ er i tråd med ny kommuneplan for Hustadvika kommune.

Oppstartsmøte:

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Forslagsstillers beskrivelse: 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, registret 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.

Kommunens tilsva: Kommunen har sjekket i relevante kartdatabaser. Det følger med en tiltaksanalyse med referatet. Kommunen er enig i det som er listet opp i planinitiativet. Kommunen sine funn går på det samme. Oppsummert må dette tas hensyn til i planarbeidet:

- Det er sårbare fuglearter i området.
- Fremmede arter i området, noe som er typisk i masseuttak. Det er viktig å hindre spredning av disse.
- Utvalgte naturtyper
- Naturtyper verdsatte
- Vannforekomst - Torneselva bekkefelt
- Jord og flomskred, flom samt kvikkleire aktsomhet innenfor planområde, vurderes i ROS-analyse
- Vannkapasitet må avklares
- Strøm må avklares.

Det er viktig naturmangfold i området som også er rødlistet. Dette tyder på at kartlegging og konsekvensutredning kan være aktuelt. En eventuell kartlegging og konsekvensutredning kan være grunnlaget for hvordan planens kan utformes videre, er det for eksempel noen områder som kan reguleres til naturområde.

Oppstartsmøte:

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Forslagsstillers beskrivelse: 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.

Kommunens tilsvare: Det må utarbeides en risiko og sårbarhetsanalyse for å avdekke risikoelementer innenfor planområdet. Avbøtende tiltak skal innarbeides i reguleringsplanen. (Kart og/eller bestemmelser)

Dersom flom dekker veien burde flom også vurderes. Ved referatet vil det følge en tiltaksanalyse.

Oppstartsmøte:

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om oppstart

Forslagsstillers beskrivelse:

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

Kommunens tilsvaer: Liste med aktuelle høringsinstanser vil bli sendt med referat. (Mal Eierliste og liste over høringsparter i plansaker Hustadvika kommune, samt eierliste med navn parter som skal varsles)

Oppstartsmøte: Liste med varslingsparter vil bli sendt etter møtet. Vedlegg: Parter som skal varsles.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Forslagsstillers beskrivelse: 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.

Kommunens tilsvaer:

Oppstartsmøte: Medvirkning etter reglene i plan- og bygningsloven, og kanskje informasjonsmøter ved behov.

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt

Forslagsstillers beskrivelse: 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.

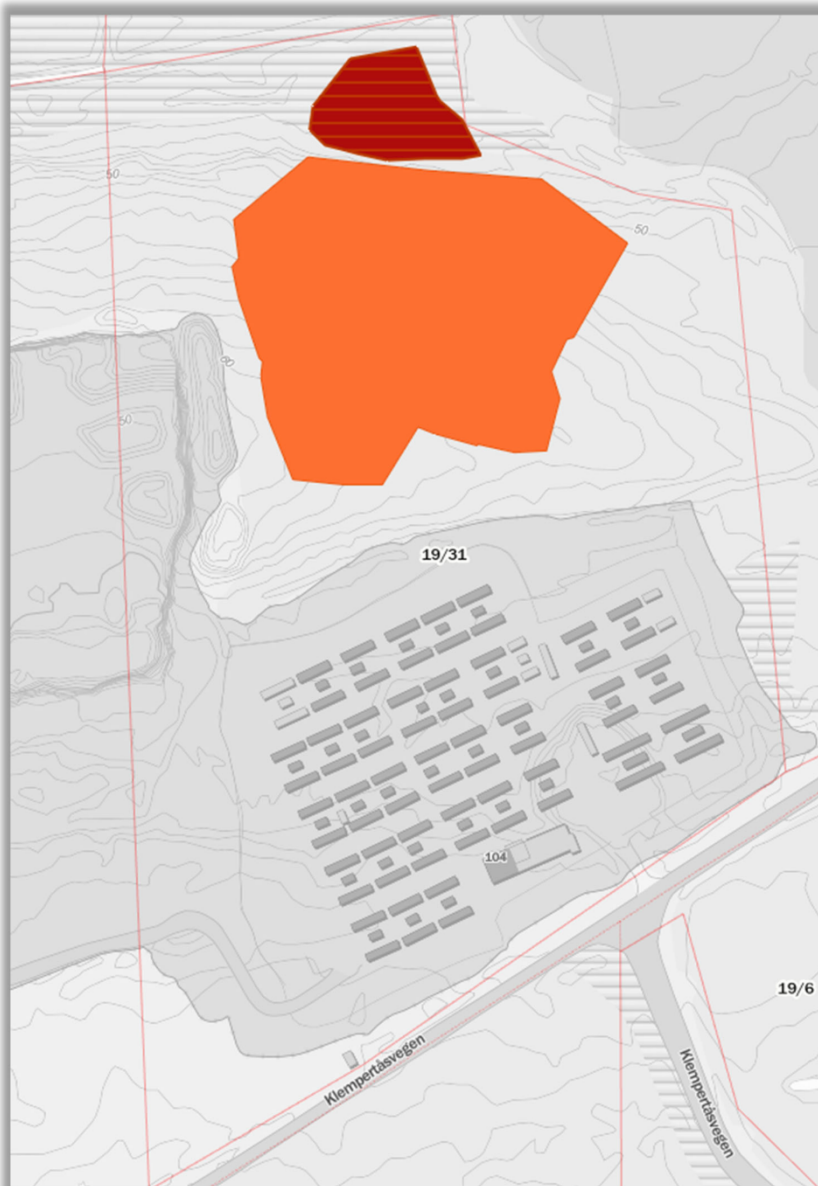
Forskriftens § 8 sier at tiltak eller planer nevnt i vedlegg II til forskriften skal konsekvensutredes, men bare hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Etablering av annen næring med underformål KI datasenter er ikke nevnt eksplisitt i vedlegg II. Ut fra dette skal ikke planendringen 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.



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.

Kommunens tilsvare: Kommunen mener at datasenter er næring, og at tiltaket derfor faller inn under næringsbygg som nevnt i konsekvensutredningsforskriften vedlegg I nummer 24.

Konsekvensutredningsforskriften § 6 bokstav b beskriver planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. I bokstav b står det Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Datasenter er ikke konsekvensutredet i den tidligere reguleringsplanen.

Vedlegg I nummer 24: Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennnyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).

Datasenter er en type næring, og tilhørende bygg vil derfor falle inn under denne bestemmelsen.

Naturmangfold burde konsekvensutredes.

§ 13, første ledd - For planer etter plan- og bygningsloven skal forslagsstiller utarbeide et forslag til planprogram for planer etter § 6 første ledd bokstav a og b. Prosessreglene for planprogram beskriver i forskriften § 14, 15 og 16

Oppstartsmøte:

Kommunen konkluderer at planen skal konsekvensutredes, jf. konsekvensutredningsforskriften §6 bokstav b. Tiltaket faller inn under vedlegg I nummer 24.

Naturmangfold er relevant tema.

Det skal utarbeides planprogram.

Planstatus og tilgrensende planer

Området er i dag omfattet av reguleringsplan Ås Steinbrudd, planID: 201526. Kommunen ønsker at hele reguleringsplanen erstattes. Den er en tilgrensende reguleringsplan i området: FRÆNA TRANSFORMATORSTASJON planid: 03165. Det kan være aktuelt å bruke adkomsten som er regulert i denne planen.

Brann og redning

Ta kontakt med finn.viken@hustadvika.kommune.no for vurdering av tilstrekkelig slokkevannsforsyning, løsning for adkomstveg og oppstillingsplass.

Brann og redning sin uttale skal ligge vedlagt og være innarbeidet i oversendt planforslag til kommunen før det kan sendes på offentlig ettersyn.

Offentlig infrastruktur i området: Ta kontakt med stian.hustad@hustadvika.kommune.no for vurdering av kapasitet på brannslukkevann, informasjon om muligheten til å kople seg på kommunale VA-anlegg, samt godkjenning av skisse for avkloakking og overvannshåndtering.

Kommunalteknikk sin uttale skal ligge vedlagt og være innarbeidet i oversendt planforslag til kommunen før det kan sendes på offentlig ettersyn.

Sentrale grunneiere og eiendomsgrenser

Sentrale grunneiere i planinitiativet (GID):

Møre og Romsdal fylkeskommune

Aas Malvin Emil

Johan Angel Agnetli

Hans Anders Håset

Jan Trygve Olufsen

Dersom det er uklare grenser i/langs planområdet oppfordres det til at grensene blir klarlagt gjennom en oppmålingsforretning. (For eksempel der formålsgrensen skal følge eiendomsgrense. Uklare eiendomsforhold kan også skape hindringer/forsinkelser ved realisering av reguleringsplanen).

Planområdet i forhold til naturmangfold

Som nevnt under punkt h er det treff på sårbare arter i området.

Sårbare fuglearter i området som er rødlistet

Fremmede arter i området, noe som er typisk i masseuttak. Det er viktig å hindre spredning av disse.

Utvalgte naturtyper – lav kvalitet.

Naturtyper verdsatte - Stor verdi og svært stor verdi

Det er gjort treff på en sårbar art som er unntatt offentlighet i eller i område rundt planområdet.

T2-16 rundskriv om innsigelser

Naturfareutredninger

Fra 01. januar 2025 skal alle naturfareutredninger for flom, skred i bratt terreng og kvikkleire meldes inn til NVE i henhold til Plan og bygningsloven §2-4 og forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger. Grunnundersøkelser sendes til NGU via NADAG.

Frist for å melde inn er 3 måneder etter at rapport er godkjent av uavhengig kvalitetssikrer eller oppdragsgiver. Det som blir meldt inn vil bli teknisk gjennomgått av NVE, som så oppdaterer den offentlige kartdatabasen. NVE gjennomfører ingen faglig kontroll eller vurdering av det som blir meldt inn før det blir lagt ut.

<https://www.nve.no/naturfare/utredning-av-naturfare/meld-inn-naturfareutredninger/>

Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag

Kommuneplanens arealdel §2.2.1 har byggeforbudssone 100 meter fra sjø og 50 meter for innsjø/vann. Langs vassdrag gjelder byggeforbud minimum 20 meter langs vassdrag med nedbørsfelt under 20 km² og minimum 50 meter langs vassdrag med nedbørsfelt over 20 km².

For planområdet gjelder følgende:

Oversikt over nedbørsfelt finnes på NVE sine nettsider (REGINE). Legg inn kartutsnitt og kommenter hva som er gjeldende for området.

<https://www.nve.no/kart/kartdata/vassdragsdata/nedborfelt-regine/>
<https://temakart.nve.no/tema/nedborfelt>

Plandokumenter

Plankart	
Navn på planen: Detaljregulering for Ås datasenter	

Detaljeringsgrad: En detaljregulering skal vise takvinkel, høyde, parkeringsplasser, garasje, vegløsning, inn- og utkjøring til feltet, renovasjonsanlegg (søppelhåndtering), eventuelt plassering av nettstasjon, område for eksisterende og framtidig vegetasjon, behandling av eksisterende vegetasjon, vise grøntområder, lekeområder, anlegg som pumpeanlegg, støttemurer og lignende samt konsekvenser for naboeiendommer, der faren for økt støyinnfall og tap av utsikt skal vurderes spesielt. Plankartene kan ha lavere detaljeringsgrad om punktene over ivaretas i reguleringsbestemmelsene.	
Avgrensing av planområdet:	
Planforslaget må tilfredsstillе de nasjonale kvalitetskravene til en digital reguleringsplan, jf. Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister (NPAD). Sjekkliste for tekniske krav til reguleringsplan oversendes etter oppstartsmøte.	
Dersom innlevert planforslag ikke tilfredsstillер kravene spesifisert i sjekklisten over karttekniske krav til reguleringsplaner, vil planutkastet bli returnert forslagsstillер som må korrigerе planutkastet før ny oversendelse til kommunen.	
Planen skal vise tilkomst til offentlig veg Ev. kommentar: Adkomst i nord	
Dersom planområdet ligger i tilknytning til sjø, skal også tilgrensende sjøareal reguleres. Ev. kommentar: ikke relevant	
Husk å regulere inn byggegrenser, både langs sjø- og vassdrag og veg. Dersom byggegrense mot offentlig veg ikke kommer frem av plankart eller bestemmelser, slår Veglovens § 29 inn. Dersom byggegrense mot sjø- og vassdrag ikke kommer frem av plankart eller bestemmelser, gjelder byggeforbudet i 100-meters-beltet.	
Digitale grunnkart kan bestilles her.	
Reguleringsbestemmelser	
Reguleringsbestemmelsene må være i samsvar med reguleringsplankart og planbeskrivelse. Hustadvika kommune bruker regjeringen.no sin mal for reguleringsbestemmelser med noen tillegg. Oversendes etter oppstartsmøte.	
Planbeskrivelse	
Hustadvika kommune bruker regjeringen.no sin sjekkliste for planbeskrivelse. Oversendes etter oppstartsmøte.	
ROS-skjemaet	
Vær oppmerksom på at det skal krysses av for «Ja» bare dersom det er knyttet risiko til emnene på lista. Dersom «Ja», må det innarbeides avbøtende tiltak i planen (rekkefølgekrav og evt. i plankartet).	

Alle maler oversendes i etterkant av oppstartsmøtet. Ta kontakt med

saksbehandler for adresseliste til melding om oppstart. Forslagsstiller utarbeider forslag til avisannonse, varslingsbrev og kart med planavgrensning (også SOSI-format). Dette sendes til kommunen for godkjenning før oppstart kan varsles.

Forslagsstiller skal dokumentere svar fra kontaktpersoner i kommunen når det gjelder kapasitet kommunale VA-anlegg, godkjent skisse for avkloakking og overvannshåndtering, brann/ulykkesberedskap samt vurdering skolekapasitet og barnehagekapasitet dersom dette er aktuelle problemstillinger.

Andre tema det skal tas stilling til i oppstartsmøtet jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, §2	Ja	Nei
Hvordan skal det tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet? Kommentar: Se punkt i, j og k i planinitiativet. Kanskje aktuelt med informasjonsmøter. Kanskje et møte med brann og redning i Hustadvika kommune Vurdering av løsning for atkomstveg (bredde og stigning) og oppstillingsplass sendes til Finn Kjetil Viken på finn.viken@hustadvika.kommune.no Se også Retningslinjer for tilrettelegging for brann og redningstjenesten	x	
Omfattes planen av forskrift om konsekvensutredning? Evt opplegg for arbeidet frem til en slik utredning foreligger? Kommentar: Ønsker avklaring på hvilke tema som skal konsekvensutredes. Naturmangfold skal vurderes, men det ønskes også innspill i planprogrammet.	x	
Skal det utarbeides andre utredninger om bestemte temaer? Hvem skal utarbeide disse? Kommentar:		x
Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15? Kommentar: Vi får se etter hvert.		
Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet? Kommentar: Tiltakshaver ønsker veiledning ved behov.		

Er det behov for senere dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen? Kommentar: Ja, trolig med brann og redning, samt tekniske tjenester	x	
Fins det en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet? Kommentar: Etter hvert		
Kan det være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningslovens § 12-8 andre ledd? Kommentar: Nei		x
Er saken aktuell for regionalt planforum? Pr nå mener kommunen nei, men vi ser etter oppstart og planprogram.		x
Er kravet til fagkyndighet oppfylt? Kommentar: Ja, basert på innlevert planinitiativ. Hustadvika kommune viser til «Kvalitetskrav til fagkyndige i reguleringsprosesser» som vil være gjeldende i videre reguleringsprosess.	x	

Prosessene videre

Informasjonsflyt: Kommune og forslagstiller med kopi til tiltakshaver.

Ved melding om oppstart skal kommunen (postmottak) stå som kopimottaker av innspill.

Kommunens gebyrforskrift vil til enhver tid være gjeldende. Forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, Hustadvika kommune, Møre og Romsdal.
FOR-2024-11-28-3015.

Kommunen avslutter planarbeidet/saken hvor det ikke har vært fremdrift eller ved manglende oppfølging fra forslagsstiller på 12 måneder. Kommunen har anledning til å avslutte en sak/gi avslag på bakgrunn av at vilkår om fagkyndighet ikke oppfylles. Varsel om oppstart må kunngjøres innen 6 måneder etter oppstartsmøtet. Dersom kommunen ikke har mottatt komplett planforslag innen 24 måneder etter første oppstartsmøte, avsluttes saken og det må det meldes ny oppstart på planarbeidet.

Manglende oppfyllelse av krav

Dersom planforslaget (kart, bestemmelser og planbeskrivelse) er mangelfullt, eller forslagsstiller ikke tilfredsstiller kravene gitt i første gangs tilbakemelding, vil det tilfalle et gebyr for utarbeidelse av skriftlig tilbakemelding om mangler i

plandokumentene. Dette for hver mangelfulle innsending, utover første gangs tilbakemelding jf. det til enhver tid gjeldende gebyrforskrift. Gebyret/gebyrene fastsettes på grunnlag av de satsene som gjelder på det tidspunkt komplett planforslag er mottatt av kommunen. Ved innsending av reviderte dokumenter må planforslaget oversendes i én komplett innsending.

Behandling etter offentlig ettersyn

Ved omfattende endringer gjennomfører forslagsstiller påkrevde utredninger og endringer i planen etter instruks fra administrasjonen i kommunen. Dersom planforslaget må endres, gjelder samme krav til kvalitet og dokumentasjon som ved første innsendelse av planforslaget.

Annonse

Annonse i avis skal bruke Hustadvika kommunes mal med logo. Romsdals Budstikke har mal arkivert.

Med hilsen

Jannicke Hesthol Løvik
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk og har derfor ingen håndskrevet signatur

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken.

- 1 Kommunens vurdering av fagkyndighet etter pbl sist revidert 20.11.23
- 2 Mal for oppsett av reguleringsbestemmelser
- 3 Retningslinjer for brannsløkkevann
- 4 Sjekkliste for planbeskrivelse
- 5 Sjekkliste tekniske krav til reguleringsplan
- 6 Tiltaksanalyse_11_8_27_5_2026
- 7 Vedlegg til mal for ROS analyse Hustadvika kommune
- 8 Begrepsavklaring og veiledning masseuttak, deponi og lagring av masser
- 9 Mal for oppsett av reguleringsbestemmelser
- 10 Mal for ROS analyse Hustadvika kommune
- 11 Sjekkliste for planbeskrivelse
- 12 Masseuttak, deponi og lagring av masser
- 13 Parter som skal varsles
- 14 Planinitiativ 01.06.2026
- 15 Eierliste_9_8_5_6_2026 (1)
- 16 Mal Eierliste og liste over høringsparter i plansaker til konsulent
- 17 10.2.2. Retningslinjer for krav til adkomst (1)