



STRAND KOMMUNE

Dato: 27.06.2025

Deres ref.:

Vår ref.: / / LILMAR

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR NORDMARKA NÆRINGSOMRÅDE MED DATASENTER

Sted: Strand Rådhus

Tid: 20.06.2025, kl 9-11

Deltakere:

Kristin Yoon, Vial

Rune Jonassen, Vial

Hogne Fjellanger, Tau Næringspark

Eli S. Willumsen, Strand kommune

Åge Eivind Aslaksen, Strand kommune

Martin Lillesand, Strand kommune

Bakgrunn

Gnr./bnr. 16/340 m.fl. er en del av Nordmarka industriområde, og er regulert til næring og industri i både kommuneplan- og detaljreguleringsnivå. 1.juli i år trer ny kart- og planforskrift i kraft, og datasenter blir da eget reguleringsformål.



Figur 1 Skråfoto av aktuell eiendom i Nordmarka industriområde

Nordmarka industriområde ønsker å legge til rette for muligheten for etablering av datasenter innenfor industriområdet i tillegg til dagens tillate arealformål. Området er i dag regulert til industri-, lager-, engros-/proffhandels-, forretningsformål, samt et mindre område i vest for hydrogenanlegg. Formålene i gjeldende reguleringsplan ønskes videreført, men at man i tillegg også åpner for datasenter, alene eller i kombinasjon med andre formål.

Som bakgrunn for oppstartsmøtet har Vial utarbeidet planinitiativ datert 17.06.2025

Overordnede føringer

Planområdet ligger innenfor Kommunedelplan for Nordmarka, vedtatt april 2019. Ved utarbeidelse av reguleringsplanen skal kommunedelplanens føringer legges til grunn. Når ny kommuneplan blir vedtatt vil denne ha med seg også området for Nordmarka industriområde. Det bør derfor ses også til ny kommuneplan ved utarbeidelse av reguleringsplanen, siden kommuneplanen forventes å bli vedtatt før reguleringsplanen.

Denne typen næringsområder er en begrenset ressurs i Strand kommune, og det er derfor ønskelig at området utnyttes effektivt. Dette er også en føring i gjeldende kommunedelplan.

Krav om konsekvensutredning med planprogram

Strand kommunen vurderer at planforslaget omfattes av KU-forskriftens §6 b og skal konsekvensutredes, og skal ha planprogram. Datasenter er, etter at den nye planforskriften trer i kraft, et nytt planformål. Eiendommen 16/340 er på 72,3 daa og N4 ønskes effektivt utnyttet. Kommunen vurderer det som trolig at planforslaget vil kunne komme til å åpne for en utnyttelse over 15000 m² BRA næringsareal som er nevnt i vedlegg I punkt 24 – Næringsbygg med et bruksareal på mer enn 15000 m².

Selv om det senere i prosessen vurderes at fiktive plan ikke skal telles med i BRA ved beregning av planens utnyttelse, så vurderer kommunen at fiktive plan skal telles med ved vurdering om planen omfattes av tiltak i vedlegg I eller ikke.

Energi, Håndtering av kjøling og Overskuddsvarme

Energi, kjøling og håndtering av overskuddsvarme blir viktige tema i KU og generelt i utarbeidelsen av reguleringsplanen. Det må som del av planarbeidet ses på ulike løsninger for kjøling, også kjøling fra sjø. Aktuelle traseer for kjøling fra sjø bør inngå som en del av vurderingen.

Det bør også ses på om/hvordan overskuddsvarmen fra datasenteret kan brukes som en ressurs for andre aktører i nærområdet (næringsområdet på Kvia utenfor Nærbø kan være et eksempel på hvordan det som er avfall er hos en aktør er ressurs for en annen aktør). Det må lages et eget notat/rapport om kjøleløsninger som kan være aktuelle for planområdet, dette selv om planen blir vedtatt før man har en konkret aktør som ønsker å etablere seg.

Behov for elektrisitet til eventuelt datasenter, og om dette utløser behov for ny trafo må også utredes som en del av reguleringsplanen. Trafo bør få eget formålsfelt, og plassering av evt. ny trafo vil være et viktig tema å få utredet i løpet av planprosessen. Det skal vurderes og ulike plasseringer, og fordeler og ulemper ved de ulike plasseringene dokumenteres. Dersom 16/75, som er kommunens eiendom, vurderes som plassering av trafo, så må det avklares med kommunens eiendomsavdeling at de ønsker å selge eiendommen til dette formålet.

Alternative plasseringer for trafo omtales tydeligere i planinitiativet og planprogrammet

Adkomst til området

Både Industrivegen i nord og Teknologivegen i sør skal være med i planområdet og vurderes som atkomstveger til ulike deler av planområdet. I forbindelse med atkomst for brannbil bør det sikres to atkomster.

Medvirkning

Strand kommune vil anbefale at det utover minimumskravene i PBL avholdes utvidet medvirkning i forbindelse med varsel om oppstart (og høring av planprogram). Dette har sammenheng med at datasenter har vært mye fokus på datasenter i kommunen, og at planområdet ligger nær et mye brukt friluftsområde. Interesseorganisasjoner og aktører som kan tenkes å engasjere seg i planprosessen bør inviteres til et slikt informasjonsmøte/medvirkningsmøte.

Prosess i forhold til planprogram / Fremdrift

Vial setter opp en ny fremdriftsplan som også har med seg at det skal utarbeides planprogram som skal på høring. Det er krav i Strand kommune at utlegging av planprogram til høring skal politisk behandles. Det ble fra forslagstiller uttrykt et ønske om behandling av utlegging av planprogram i august, førstegangsbehandling av planforslaget i november og endelig planvedtak i april 2026.

Plangrense

Plangrensen kan følge avgrensningen vist i planinitiativet, men må også ha med seg Teknologivegen. Planområdet vil også ha med seg området for hydrogenanlegget. Det er ønskelig fra forslagstiller at hydrogenanlegg skal fortsatt være mulig å etablere innenfor det samme området. Det nye planforslaget bør i tilfelle ha med seg relevante bestemmelser fra plan 202305.

VA

Dersom vann skal være kjølemiddel så må vann til kjøling bli sjøvann, siden det ikke er vanlig å bruke kommunalt vann til kjøling.

Slokkevann - kommunen har påtatt seg ansvaret for å ordne det. Ikke bekreftet at det er ok. Ventil på Fogn må steges hvis alarmen går.

Plannavn og PlanID

Planforslaget får følgende plannavn og planID:

PlanID: 202502

PlanNavn : Detaljregulering for gnr./bnr. 16/340 m.fl. – Tau Datasenter

KU- tema

Vial vil utarbeide forslag til planprogram. Det er viktig at temaene opplistet i forskriftens § 21 er grundig omtalt/vurdert. Dersom det er noen tema som vurderes som ikke relevante, så må begrunnelsen for hvorfor de ikke er relevante fremgå av planprogrammet.

Det ble i møtet gjennomgått de ulike temaene i §21 og de fleste var relevante for dette planarbeidet. Planprogrammet må omtale hvordan de ulike temaene skal utredes i KU.

Andre stikkord fra diskusjonen:

- Miljømål - Sirkulærøkonomi, husholdering med arealene
- Friluftsliv - Tøggjevågen
- Landskap - høye bygg, påvirkning - illustrasjoner fra ulike vinkler, bakkenivå, utkikkspunkt
- Grønne tak av visuelle hensyn, solceller

- Velge materialer som demper effekten
- Forurensing - støy, diesel, kjøling, lys
- Overvannshåndtering
- Energi - konsekvenser for strømnettet
- Fiberløsning

Rekkefølgekrav

Som rekkefølgekrav skal det legges inn G/S Tau – Nordmarka. Sikre påkobling ned Breivikvegen til planområdet.

Med hilsen

Martin Lillesand
Rådgiver, arealplanlegger
Plan og Forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.