

Planinitiativ

Detaljregulering for gnr./bnr. 16/340 m.fl. - Tau Datasenter

Detaljregulering

Plan-ID: 202502

Strand kommune

Dato: 06.06.2025



Prosjektinformasjon

Prosjektets tittel:	Detaljregulering for gnr./bnr. 16/340 m.fl. – Tau Datasenter
Plan-ID:	202502
Dokument:	Planinitiativ
Prosjektnummer:	1450
Oppdragsgiver:	Tau Næringspark AS
Rådgiver:	Vial AS
Versjon:	2
Prosjektleder:	Kristin Yoon
Prosjektmedarbeider:	Lina Grønnevik Dahle, Camilla Huynh
Lagret:	P:\1450_Tau Næringspark\07_Beskrivelse\Plan\Planinitiativ

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av
0	06.06.25	Til oppstartsmøte	KY	LGD
1	03.07.25	Til planoppstart	KY	LGD
2	02.09.25	Revidert fremdrift før høring	KY	LGD

Innhold

1.	INNLEDNING	4
1.1.	Bakgrunn	4
1.2.	Ansvarlige	4
1.3.	Formålet med planen	4
1.4.	Planområdet og omgivelsene	4
1.5.	Plansituasjon og føringer	8
2.	PRESENTASJON AV PLANIDÉEN.....	11
2.1.	Funksjonell og miljømessig kvalitet	11
2.2.	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	11
2.3.	Utbyggingsvolum og byggehøyder	12
3.	VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE	13
3.1.	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	13
3.2.	Aktuelle utredningstema	13
4.	SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET	14
4.1.	ROS-sjekkliste	14
4.2.	ROS-analyse.....	17
5.	KONSEKVENsutREDNING	17
5.1.	Forskrift om konsekvensutredninger § 6, vedlegg I.....	17
5.2.	Tiltak som behandles etter andre lover.....	18
6.	PLANPROSESSEN OG SAMARBEID/MEDVIRKNING.....	18
6.1.	Vesentlige interessenter som berøres av planinitiativet	18
6.2.	Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart	18
6.3.	Medvirkningsprosess.....	18
6.4.	Fremdrift	19
7.	Vedlegg	19

1. INNLEDNING

1.1.Bakgrunn

Planinitiativet gjelder igangsetting med privat reguleringsplan for gård- og bruksnummer 16/340 m.fl. – Tau Datasenter, Breivikvegen, Tau, Strand kommune. Området er en del av Nordmarka industriområde og er regulert til næring og industri på både kommuneplan- og detaljreguleringsnivå.

Planinitiativet oversendes i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §§ 1 og 2, og prop. 149 L.

Notatet omtaler premissene for videre planarbeid og redegjør for forhold som er listet opp i § 1 punkt a) til l) i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl).

1.2.Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Vial AS
	Kontaktperson	Kristin Yoon
	E-post	ky@vial.no
Forslagstiller	Firma	Tau Næringspark AS
	Kontaktperson	Hogne Fjellanger
	E-post	hogne@taunaeringspark.no

1.3.Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for næringsbebyggelse, der det legges føringer og rammer for området. Det skal legges til rette for etablering av datasenter 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 videreføres, og det skal vurderes for eventuell sambruk i området.

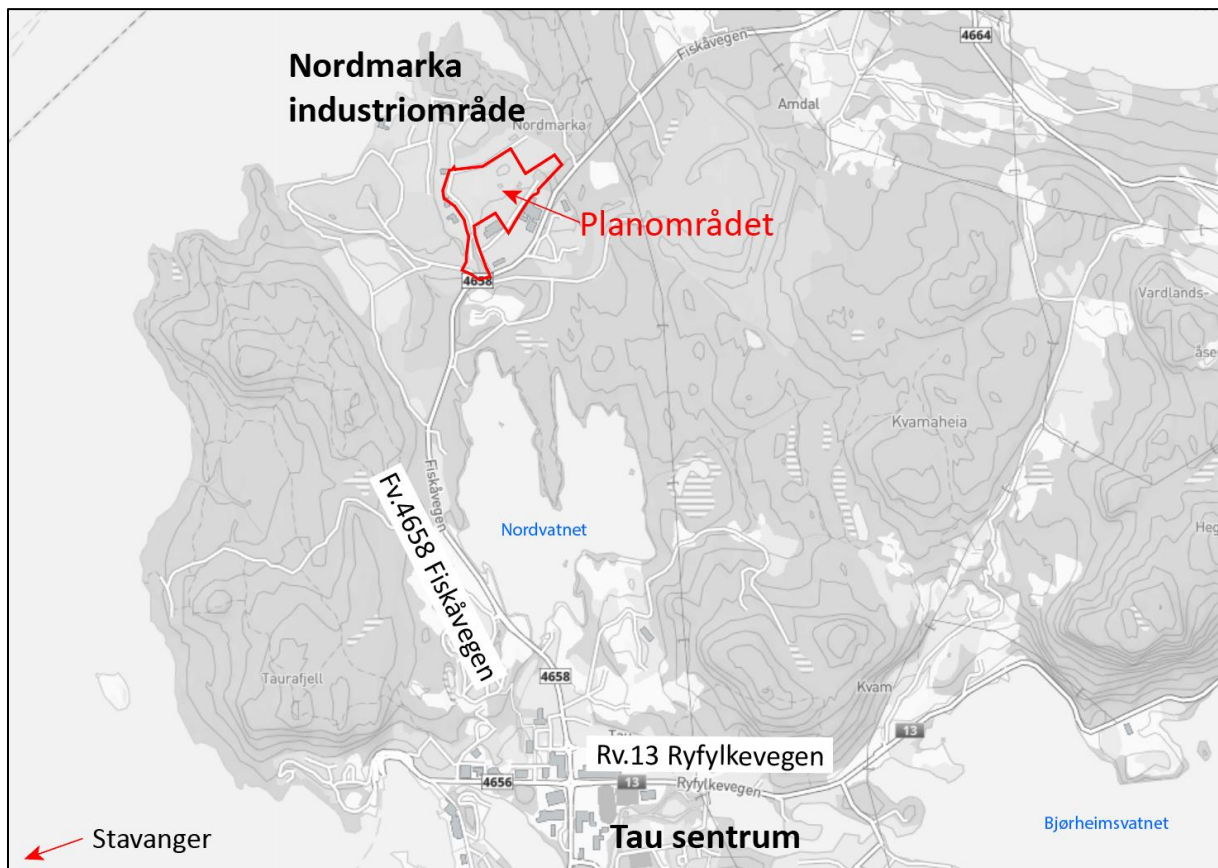
Det skal utarbeides supplerende konsekvensutredninger ved å etablere datasenter innenfor området, samt skal det reguleres eget arealformål for datasenter i tråd med den nye kart- og planforskrift som har ikrafttredelse 1. juli 2025.

1.4.Planområdet og omgivelsene

1.3.1. Planavgrensning og lokalisering

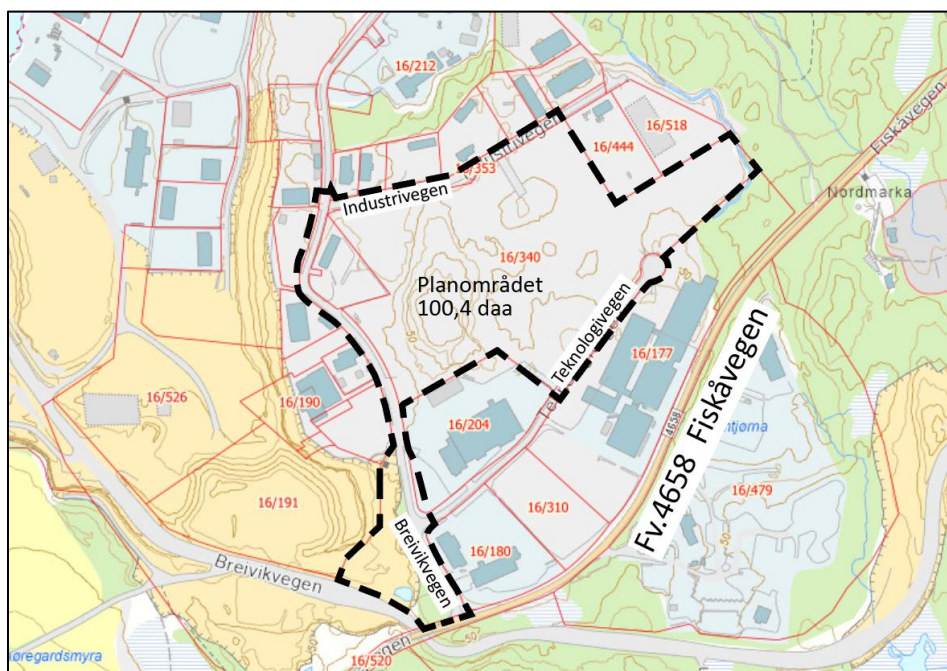
Planområdet er ca. 100,4 daa og ligger i den nordvestlige delen av Strand kommune med adkomst via Ryfylkevegen og Fiskåvegen. Planområdet ligger i Nordmarka industriområde, 3 km nord for Tau sentrum. Planområdet ligger på «øvre platå» i Nordmarka, ca. 250 m fra sjøen, avgrenset av Breivikvegen og eiendom 16/75 16/280, 16/268, 16/288, 16/323 i vest/sørvest og eiendom 16/322, 16/316, 16/439, 16/341. 16/342, 16/343, 16/525, 16/444 og 16/518 i nord og 16/204, 16/177, Teknologiveien og fv. 4658 Fiskåvegen og i sør/sørøst og grønnstruktur helt i øst.

Planområdet ligger kun 5 minutt fra Tau som nærmeste tettsted, og 15 minutt fra Jørpeland. Næringsparken i Nordmarka har en sentral beliggenhet også i forhold til Nord-Jæren, med kun 30 minutts kjøring fra Stavanger og ca. 40 minutt fra Forus og Stavanger lufthavn. Nordmarka har også tilgang på offentlig dypvannskai.



Figur 1 Oversikt over planområdet.

Planområdet omfatter hovedsakelig gnr./bnr. 16/340, 16/311, 16/353 og 16/75. Plangrensen følger eiendomsgrensen, men er justert noe for å inkludere areal knyttet til vegformål og svingradius. Dette er gjort med hensikt for å sikre nødvendig areal innenfor planområdet, og dermed omfatter eiendomsgrense 16/341, 14/439, 16/316, 16/322, 16/323, 16/288, 16/419, 16/268, 16/190, 16/177, 16/191, 16/280, 14/204 og 16/520 (fylkesvegen).



Figur 2 Planavgrensning og eiendomsgrenser.

1.3.2. Beskrivelse av planområdet

Dagens arealbruk:

Planområdet ligger i Nordmarka og er omringet av skog og industrivirksomhet. Dagens arealbruk er hovedsakelig industrivirksomhet, og planområdet er vist som åpen fastmark og er ubebygd areal.



Figur 3 Dagens arealbruk

Tilstøtende arealbruk:

Tilstøtende arealbruk er av bebyggd areal, samferdsel og skog. Det bebygde arealet benyttes til industrivirksomhet. Disse bedriftene kan grovt deles opp i elektronikk, maskinering/mekaniske verksted, transportbedrifter og bygg-entreprenører samt kontorvirksomhet tilknyttet dette.



Figur 4. Planområdet og eksisterende industrivirksomhet i Nordmarka, med omkringliggende skog og sjø.

Stedets karakter, struktur og bebyggelse

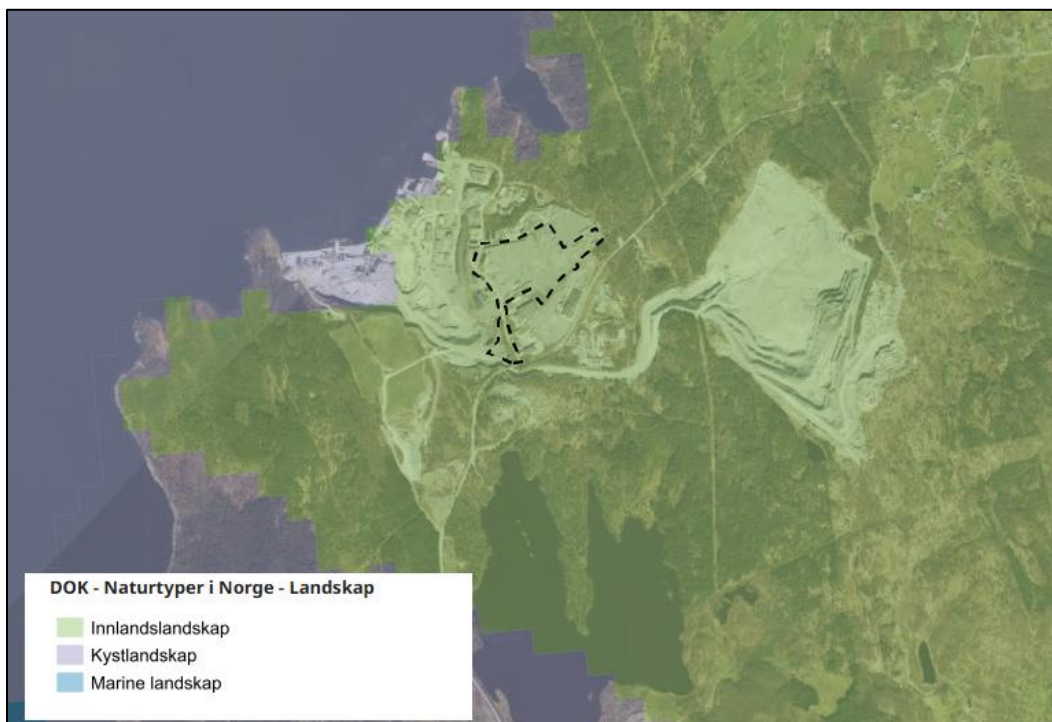
Dagens bebyggelse innbefatter ulike typer kontor, maskinering/mekaniske verksted, produksjonslokaler og lager. Eksisterende bygninger er oppført fra 80-tallet og fram til dag, og er typisk industri/næringsbebyggelse med rektangulær form. De fleste bygninger er i betong/stål.



Figur 5 Stedets karakter.

Landskap

Planområdet er et typisk industri- og næringsområde utenfor sentrum. Områdets estetiske kvaliteter er få, da området er i all hovedsak preget av dagens industri/næringsvirksomhet og den praktiske arealbruken knyttet til dette. Området var tidligere kupert skogsområde, men framstår nå flatt etter ferdig opparbeidelse og planering. I forhold til naturtyper er den registrert som «Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder».



Figur 6 Naturtyper i Norge – Landskap.

1.5.Plansituasjon og føringer

1.4.1 Statlige og regionale planretningslinjer:

Nedenfor er relevante planretningslinjer, rammer og føringer listet opp:

- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)
Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige og samordnede byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven) (2009)
Loven fastsetter krav og mål for ivaretagelse av naturtyper og arter. Loven omhandler prinsipper for offentlig beslutningstaking som skal legges til grunn for all arealplanlegging. Beslutninger skal bygge på kunnskap om naturmangfold (kunnskapsgrunnlaget).
Reguleringen skal ta hensyn til naturmangfold under planleggingen der det kreves tilrettelegging. Kravet vil bli undersøkt for innad og nær planområdet.
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)
Formålet med retningslinjene er å sikre at klima- og energihensyn vektlegges og blir en del av planleggingen. Planleggingen skal bidra til å redusere klimagassutslipp, styrke klimatilpasningen og sikre en effektiv og bærekraftig energibruk i tråd med nasjonale mål.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
Formålet med denne retningslinjen er å legge til rette for langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer.
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
Hensikten med denne retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging.

1.4.2 Regionale retningslinjer

- Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (2020-2050):
Regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke ble vedtatt 20.10.2020 (rev. 14.06.2023).
Retningslinjer om regionale næringsområder pkt. 5.3.3:
Nordmarka er avsatt som regionalt næringsområde for arealkrevende virksomhet (kategori III).
Område skal tilrettelegges for næringsbebyggelse med lav arbeidsplass- og besøksintensitet med tomteutnyttelse mellom 40-100 % BRA. Det skal likevel tas individuelle hensyn ved fastsetting av utnyttelse, der virksomheter med særlig behov for takhøyde eller behov for utendørs drift/lagring. Det pekes på å søke arealeffektive løsninger innenfor rammene av virksomhetens karakter.
- Regionalplan for grønn industri for areal- og kraftkrevende næring (2023):
Målet med planen er å legge til rette for verdiskaping og arbeidsplasser innen grønn industri som bidrar til et naturnøytralt lavutslippssamfunn. Bakteppet er det nasjonale målet om å kutte klimagassutslippene med 55 prosent, samt Parisavtalen hvor Norge har forpliktet seg til en ambisjon om å begrense den globale oppvarmingen til 2°C, og helst ikke mer enn 1,5°C. Dette er en omstilling til et lavutslippssamfunn som vil kreve dyptgripende endringer.

Regionalplan for grønn industri fokuserer på næringsvirksomhet som er viktige for å løse noen av utfordringene man står overfor i det grønne skiftet. Dette med vekt på blant annet kraftforedlende industri, maritim industri, samt mineraler og råmaterialer.

I planen står det blant annet at Rogaland skal ha nok fornybar energi til å gjennomføre det grønne skiftet, og innovative framtidsrettede løsninger skal sørge for effektiv energiutnyttelse.

Videre står det at det er viktig å bygge ned minst mulig arealer. Gjenbruk og transformasjon av allerede brukte arealer bør prioriteres ved tilrettelegging for grønn industri. Etablering i eksisterende industriområder eller på frigjorte industriomter har den fordelen at en unngår nye inngrep i uberørt natur eller matjord.

1.4.3 Kommunale planer

- Retningslinje Næringsplan (2023-2027):

Næringsplanen legger vekt på å tiltrekke næringsaktører, særlig innen opplevelses- og kulturbasert næring. Planen anbefaler at området fremmes som et attraktivt næringsområde med fokus på grønn industri og innovative løsninger, som kan bidra til økt økonomisk attraktivitet og arbeidsplasser i regionen.

- Kommuneplan for Strand kommune 2012 – 2022:

I gjeldende kommuneplan (2012-2022) for Strand kommune har planområdet formål næringsvirksomhet - nåværende og framtidig (området N3) med krav om felles planlegging. Området helt i øst er friområde med hensynssone friluftsliv. Området som skal reguleres til næring samsvarer med kommuneplanen.

Hovedmål for næringsutvikling i kommuneplanen:

- Videreutvikle og legge til rette for nye næringsområder i Nordmarka.
- Tilrettelegge for et styrket og konkurransedyktig næringsliv.

Delmål for næringsutvikling i kommuneplanen:

- Avsette areal i kommuneplan
- Differensiering av næringsområder
- Legge til rette for mangfoldig næringsutvikling.

Regulere og opparbeide tilstrekkelig areal og infrastruktur og samarbeide med næringslivet.

- Forslag til Kommuneplan for Strand kommune 2024-2036:

Ny kommuneplan for Strand kommune er under utarbeidelse, hvor gjeldende kommunedelplan for Nordmarka skal inngå i ny kommuneplan. Forslag til ny arealdel ble andregangsbehandlet 29. april 2025, og det ble vedtatt noen formålsendringer i plankartet og endringer i planbestemmelsene i forhold til arealplanen som lå ute til høring i fjor.

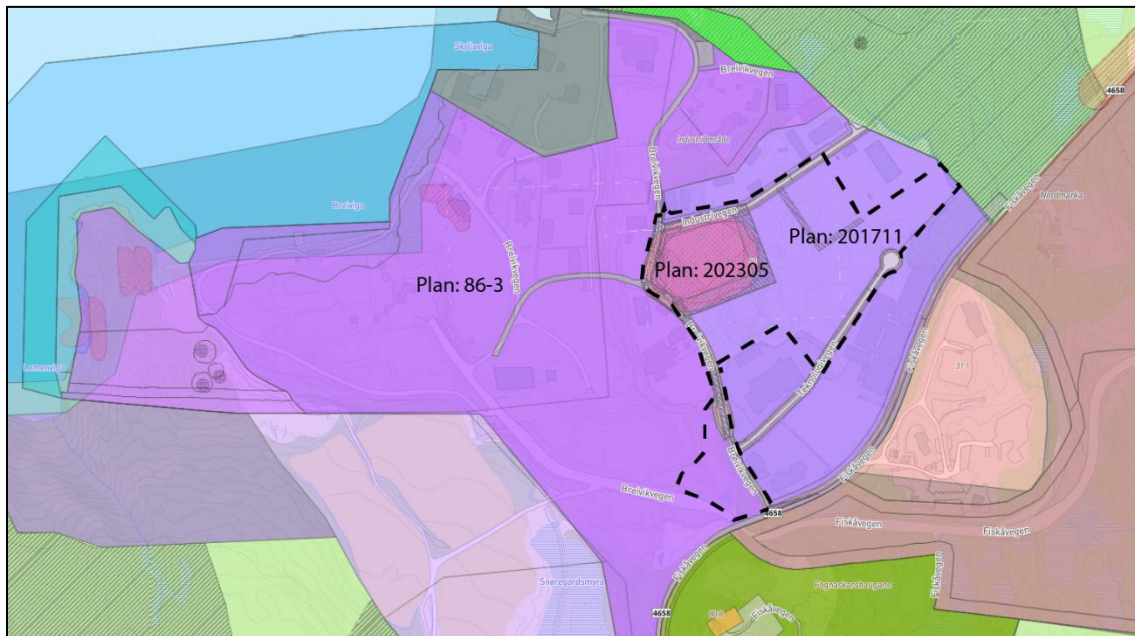
I forslag til ny arealdel i kommuneplanen omfattes deler av Nordmarka industriområde, inkludert planområdet for 202502, av faresone for kvikkleireskred, H310. I tilhørende bestemmelser er det krav om at det skal gjennomføres nødvendige lovpålagte utredninger i forbindelse med reguleringsplanarbeid.

Nordmarka industriområdet omfattes av bestemmelsesområde #1, med rekkefølgekrav om at før det kan gis igangsettingstillatelse til næringsbygg innenfor #1, skal følgende tiltak i tilknytning til overordnet infrastruktur være sikret etablert:

- Utbedring av kryss på Fiskåvegen i avkjørselen ned til Nordmarka.

- Etablering av gang- og sykkelveg fra plangrensen til områdeplan for Taumarka og frem til og med grensen mellom næringsområde og friområde nord for Nordmarka fyllplass.
- Kommunedelplan for Nordmarka 2016-2050:
Kommunedelplanen for Nordmarka 2016-2050 ble godkjent 23.01.2019. Hele området for Tau Næringspark ligger innenfor område N4. Delmål 1 i planen er: *Kommunedelplanen skal sikre næringslivet i regionen tilstrekkelig tomteareal med etterspurte kvaliteter frem til 2050. Det er et overordnet mål at Nordmarka med utvidelse av tilrettelagte tomteareal fram til 2050 fortsatt skal framstå som et sammenhengende regionalt næringsområde.*
I kommunedelplanen beskrives det hvordan historien til Nordmarka næringsområde går tilbake til slutten av 1970-årene da de første bedriftene ble etablert nærmest fylkesvegen. I 1985 ble det etablert steinbrudd og pukkverk innenfor området. Det totale arealet avsatt til nåværende eller fremtidige næringsvirksomhet er på ca. 960 dekar. Ca. 250 dekar av dette arealet brukes til veg til steinbruddet øst for planområdet, pukkverk, masselager og utskipingshavn for masse. Nordøst for industriområdet er det et større område med formål og hensynssone friluftsliv.

1.4.4 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer



Figur 1. Gjeldende reguleringsplaner innenfor og ved planområdet (Arealplaner.no).

Planid 201711: Detaljreguleringsplan for næringsområde Nordmarka nord-øst

Gjeldende reguleringsplan vedtatt 19.02.2020. Det primære målet med planen er å sikre areal til etablering av næring i Nordmarka. Reguleringsplanen tillater etablering av industri, lager, engroshandel/proffhandel, med tilhørende nødvendige kontorfasiliteter. Tillater maks. 70 %-BYA.

Planid 202305: Endring for detaljregulering for næringsområde Nordmarka nordøst

Vedtatt 13.06.2024. Hensikten med reguleringsendringen er å tilrettelegge for hydrogenanlegg og en fyllstasjon for hydrogen på Tau næringspark. Planen tilrettelegger for næring/industriformål, herunder industri, lager, engroshandel/proffhandel, tilhørende kontorarealer, samt hydrogenanlegg og nødvendige hensyns- og faresoner.

Reg.plan indre område Nordmarka, planid 86-3 (vedtatt 16.04.1986)

Sørlig del av planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan for indre område Nordmarka. Det er en eldre reguleringsplan som tilrettelegger for industri, veg og havneformål.

1.4.5 Tilgrensende planer

- Plan 1130201409: Detaljregulering for Norstone Tau (vedtatt 23.09.2015).
- Plan 10-2: Nordmarka Trial (vedtatt 28.04.2010).
- Plan 86-3-M1: Mindre reguleringsendring for veg i Nordmarka (vedtatt 22.02.2013).
- Plan 202301: Detaljregulering for gang- og sykkel Torgerkrossen – Tøgjevågen FV 4658 (kunngjort oppstart av planarbeid 07.11.2023).

2. PRESENTASJON AV PLANIDÉEN

2.1. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Området skal nyttes til næringsbebyggelse med middels arbeidsplass og besøksintensitet med høy arealutnyttelse. Næringsområdet er i dag tillatt å legges til rette for industri, lager, proffhandel, og lite publikumsrettet offentlig tjenesteyting med tilhørende nødvendige kontorer. Det er et mindre område i vest med tillatt formål som hydrogenanlegg. Alle næringsområder og deres formål skal videreføres med kombinert arealformål for datasenter, der det kan bygges datasenter med tilhørende støttefunksjoner for hele området.

Planområdet er en del av et større industriområde Nordmarka. Nordmarka industriområde har egen kommunedelplan, som ble utarbeidet for å regulere utvidelse av næringsområdet i Nordmarka med formål om å legge til rette for økt verdiskapning og sysselsetting i kommunen. Nordmarka er avsatt som regionalt næringsområde for arealkrevende virksomhet (kategori III). Formål som ønskes etableres i omsøkt reguleringen vil være i tråd med gjeldende planer og rammeverk for området, og det vil legges føringer som underordner funksjonell og miljømessig kvalitet som øvrige industriområder på Nordmarka.

2.2. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Hovedformålet med planendringen er å vurdere og tillate etableringen av datasenter innenfor gnr./bnr.16/340 og 16/311. Dagens regulerte formål som næring/industri og hydrogenanlegg vil videreføres, slik at fleksibiliteten for bruket av området vil øke. Denne endringen vil gjøre næringstomten mer attraktivt for utbygging innen arealkrevende næringsvirksomheter.

Datasenter er sett på som samfunnskritisk infrastruktur og det settes høye krav til sikkerhet og driftssikkerhet. Etableringen av datasentervirksomhet vil kreve etablering av tilhørende infrastruktur og støttefunksjoner som er nødvendige for bygg og drift av virksomheten. Det vil være behov for etablering av energianlegg for tilstrekkelig strømforsyning, eventuelle lagring av drivstoff for nødstrømsanlegg og nødvendig teknisk infrastruktur. Det skal vurderes for å avsette areal for etablering av energianlegg på eiendommen gnr./bnr. 16/75 innenfor planområdet, slik som tomten har vært vurdert for i tidligere saksgang. Endelig plassering av energianlegget skal avklares med netteieren under planprosessen.

Innenfor områder for industri/næring legges det opp til et næringsområde der aktuelle virksomheter kan kjøpe tomt etter behov. For å sikre fleksibilitet i forhold til kjøper og markedsituasjonen, er tomtegrenser derfor ikke regulert for store deler av planområdet. Mulighet for variasjonen i tomtestørrelser innenfor planområdet gjør at det kan egne seg for flere typer næringsvirksomhet. Store, dype tomter er ideelle for industri- og lagervirksomhet med behov for større bygg og god plass utendørs til manøvrering, varehåndtering, lagring osv., mens mindre/småtomter egner seg bedre til kontor og småskala-virksomheter uten spesielle krav til logistikk eller håndtering av produkter eller materialer.

Innenfor industriarealet som er regulert til industri og hydrogenanlegg med tilhørende bygninger og anlegg skal inngå som en del av planen sammen med tilhørende faresoner og hensynssoner. Det skal i

planarbeidet vurderes for risiko- og sårbarhet knyttet til sambruk av området med kritisk infrastruktur og formål med tilknyttet brann- og eksplosjonsfare. Området er allerede konsekvensutredet for etablering av hydrogenanlegg i gjeldende reguleringsplan.

Tilhørende adkomst, internveg og parkeringsplass for næringsarealet vil inngå innenfor arealformålet.

2.3. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Planlagt tiltak

Det skal legges til rette for at det kan etableres høye etasjer for bedrifter som trenger store produksjons- og datalagringshaller. Det planlegges å tillate maks. mønehøyde på 40 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Enkeltelementer som kraner og piper, kan tillates utover denne høyden.

Maksimal utnyttingsgrad er inntil maks %BYA=70%.

Ikke-plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 1000 m² BRA (bruksareal).

Endring fra gjeldende plan - Utnyttelse

I gjeldende reguleringsplan gis det tillatelse for maks utnyttelse lik 70% BYA for hver tomt, og maks byggehøyde er 20 m, fra planert gjennomsnittlig terreng rundt bygning. Inntil 10 % av tillatt bebygd areal kan bygges med en byggehøyde på 40 m. Plan 202305 tillater maks. 20 m byggehøyde i felt BN og maks. 15 m byggehøyde i felt BI for hydrogenanlegget. Bestemmelsene angir ingen spesifikke krav til beregning av maks BRA, og dermed skal beregningsregler i TEK17 følges. Med gitte forutsetninger, tillates det maks. ca. 371,6 daa BRA med tenkte plan for avsatte næringsområder innenfor planavgrensningen.

Industri- og næringsbebyggelse krever ofte høye etasjer grunnet flere tekniske og funksjonelle krav. For spesiell type næring, som datasenter, vil det være vesentlig del av designet å sikre høye etasjer for driftssikkerhet, effektivitet, og fleksibilitet i forhold til datalagring, kjøling og ventilasjon, samt øvrig teknisk infrastruktur. Dermed er det i videre planprosess ønskelig å legge til rette for høyere maks tillatt bebyggelseshøyde enn i gjeldende plan. Tiltakets virkninger på landskapsbildet skal vurderes som en del av planforslaget. Det vil imidlertid sikres at økning av byggehøyde ikke skal tillate vesentlig økning av tillatt bruksareal, og ev. muligheter for redusering av bebygd areal (BYA) skal fremgå av planforslaget. Vurdering av utnyttelse skal fremlegges på grunnlag av utarbeidet landskapsanalyse og sikkerhet og tekniske krav for utbyggingstiltak.

3. VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE

3.1. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Forhold til analyse av området/nærområdet og generelle virkninger utenfor planområdet

Planområdet er i dag en del av et større industriområde, Nordmarka. Området er regulert til næring/industri i overordnede planer og etablering av datasenter/industri/hydrogenanlegg vil være i tråd med kommunens strategi og satsning for å legge til rette for økt verdiskapning og sysselsetting, samt regionale retningslinjer om plassering av arealkrevende næring på Nordmarka. Det er ingen luft- og støyfølsom bebyggelse innenfor eller i nærheten av planområdet. Mindre deler av planavgrensningen grenser til grønnstruktur i nordøst.

Omgivelser og landskap

I planområdet er det i dag næringsbebyggelse samt et stort område som er allerede sprengt ut og under opparbeidelse til næringstomter. Eksisterende masseuttak og øvrig industri- og næringsbebyggelse med store utbyggingsvolum dominerer landskapsbilde på land og fra sjøen. Gjeldende reguleringsplan for området tillater maksimal mønehøyde lik 20 meter, samt 10 % av bebyggelsen som tillates å være 40 meter høye. Tomten ligger noe lavere enn kjørevegen og grøntområdet, og er noe skjermet fra sjøen. Med tomtens beliggenhet i et større industriområde og terrenghelning, vil tomten skjermes noe av omkringliggende bebyggelser og vil ikke være spesielt eksponert fra land eller sjø. Videre vurdering av virkninger på landskapsbildet med økt tillatt mønehøyde vil være en del av planarbeidet.

Naturmangfold

Det er ingen registrerte inngrepsfrie naturområder i planområdet. Det er imidlertid observert to gråmåker, som er en sårbar art (VU), sentralt i området i juni 2024.

Kulturverdier

Det er ingen registrerte kulturminner eller -miljøer i planområdet.

3.2. Aktuelle utredningstema

Området er allerede regulert til næring, og det er utført konsekvensutredning tilknyttet etablering av hydrogenanlegg innenfor avsatt areal. Det vil i videre planarbeid utredes for viktige temaer tilknyttet etablering av datasenter i planområdet. Aktuelle utredningstemaer vil være naturmangfold, økosystemtjenester, miljømål, friluftsliv, landskapsbilde, luftforurensning, støy, transportbehov og energibruk og -løsninger. VA-rammeplan og risiko- og sårbarhetsanalyse vil også være en del av planforslaget. Nærmere vurdering av tiltaket etter KU-forskriften og punktene i § 10 redegjøres i kapittel 5.

4. SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET

4.1. ROS-sjekkliste

For å få en rask oversikt over risiko og sårbarhet i planområdet er det tatt en gjennomgang av uønskede hendelser i form av en sjekkliste.

Forhold som kartlegges		Vurdering		Utrednings-punktnr/ Kommentar
NATURRISIKO				
Sikkerhetsklasse for tiltak i planområde	Oppgi sikkerhetsklasse eller akseptkriterie etter konsekvens: F1- liten, F2 middels, F3 stor	Ja	Nei	F1/F2/F3
Skred/ras/ ustabil grunn (snø, is, stein, leire, jord og fjell)	Er området utsatt for snø- eller steinskred?		x	Området er ikke utsatt for stein eller snøskred. Dette viser NVE sine aktsomhetskart. Utrede ikke videre.
	Er området geoteknisk ustabil? Er det fare for utglidning/setninger på tilgrensende område ved masseutskifting, varig eller midlertidig senking av grunnvann m.v.?		x	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred (under marin grense). Det er fjell i grunnen i planområdet. Vurderes ikke videre.
Flom/stormflo	Er området utsatt for springflo/flom i sjø?		x	Planområdet ligger på kote +40. Ikke aktuelt.
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, (lukket bekk?)	x		Mindre område mot friluftslivsområde i øst omfattes av aktsomhetssone for flom fra tilgrensede bekk/vannsig.
	Kan drenering føre til oversvømmelser i nedenforliggende områder?		x	
Radon	Er det radon i grunnen?		x	Liten til middels.
Ekstremvær	Kan området være ekstra eksponert for økende vind/ekstremnedbør som følge av endring i klima?		x	Området er en del av innlandslandskap, vurderes ikke å være betydelig eksponert for kystklima. Området er likevel nær tilknyttet til sjø som resipient uten å være utsatt for stormflo.
Lyng/ Skogbrann	Vil skogbrann/lyngbrann i området være en fare for bebyggelse?		x	Sannsynligheten for at skog/lyng brann skal nå planområdet vil ikke øke som følge av planen og sannsynligheten anses som svært liten. Det vil være barrierer med veg og asfalt mellom bebyggelse og skog. Skogbrann utredes ikke videre.
Regulerte vann	Er det åpent vann i nærheten, med spesiell fare for usikker is eller drukning.		x	

Terrengformasjoner	Finnes det terrengformasjoner som utgjør en spesiell fare (stup etc.)		x	
<u>VIRKSOMHETSRISIKO</u>				
Tidligere bruk	Er området (sjø/land) påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter? • Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering? • Militære anlegg, fjellanlegg, • piggtrådsperringer? • Gruver, åpne sjakter, steintipper etc? • Landbruk/gartneri?		x	
Virksomheter med fare for brann og eksplosjon	Er nybygg i området uforsvarlig? Vil nybygging utgjøre en økt risiko for omliggende bebyggelse dersom spredning?		x	Hydrogenanlegg er allerede utredet i egen plan, tilhørende brann- og eksplosjonsfaresoner vil reguleres videre.
Virksomheter med fare for kjemikalieutslipp eller annen akutt forurensing	Er nybygg i nærheten uforsvarlig?	x		Datasentervirksomhet er ansett som kritisk infrastruktur. Det vil i planarbeidet vurderes risiko- og sårbarhet iht. nærhet til hydrogenanlegg, og vurderes mot kartlagte sikkerhetssoner.
	Vil nybygging legge begrensinger på eksisterende virksomhet?	x		Datasentervirksomhet er ansett som kritisk infrastruktur og det settes høye krav til sikkerhet og driftssikkerhet.
Høyspent	Går det høyspentmaster eller jordkabler gjennom området som påvirker området med magnetiske felt?	x		Det planlegges å avsette areal for energianlegg.
	Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?		x	
<u>TRAFIKK</u>				
Ulykkespunkt	Er det kjente ulykkespunkt på transportnettet i området? Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnettet?		x	Det er registrert én ulykke i krysset ved Breivikvegen og fv.4658 Fiskåvegen i 2008, og to ulykker lenger nord på fv.4658 i 2007 og 2012. Registrerte hendelser er forholdsvis eldre og ikke av samme årsak.
Farlig gods	Er det transport av farlig gods gjennom området? Foregår det fyllings/tømming av farlig gods i området?	x		I forbindelse med sikring av nødstrømsanlegg, kan det bli behov for lagring av drivstoff i området, og etterfylling. Dersom det velges kjølesystem med kjølegass, kan de anses som farlig gods.

				Etablering av hydrogenanlegg etter gjeldende plan 202305, vil det være transport av farlig gods tilknyttet virksomheten.
Myke trafikanter	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnettet for gående, syklende og kjørende innenfor området? (Ved kryssing av vei, dårlig sikt, komplisert trafikkbilde, lite lys og høy fart/fartsgrense?) • Til barnehage/skole • Til idrettsanlegg, nærmiljøanlegg • Til forretninger • Til busstopp		x	For veier i industri- og næringsområder med fartsgrense 50 km/t, og er det ikke automatisk krav om fortau/GS-veg. Behovet for gang- og sykkelanlegg skal vurderes særskilt. Det er ikke registrert uønskede hendelser med myke trafikanter i området.
Støy- og luftforurensning	• Er området utsatt for støy? • Er området utsatt for luftforurensning? f.eks. eksos fra biler, utslipp fra fabrikker? • Er området utsatt for svevestøv fra piggdekk/masseuttak eller lignende?	x		Området er allerede sprengt ut og vil ikke medføre betydelige anleggsstøy eller luftforurensning. Det er eksisterende industrielle aktiviteter i området, samt relativt kort avstand til masseuttak. Dersom det blir behov for nødstrømsanlegg med fossilt brennstoff kan det være potensielle kilder for luftforurensning.
Ulykker i nærliggende transportårer	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området i forbindelse med? • Hendelser på vei • Hendelser på jernbane • Hendelser på sjø/vann/elv • Hendelser i luften		x	Området har kun én avkjørsel fra fv.4658, men har god tilgang i sjø og kaianlegg, samt ligger med åpen tilgang i luften. De er likevel ikke i umiddelbar nærhet som øker risikoen for påvirkning.
<u>SAMFUNNSSIKKERHET</u>				
Kritisk infrastruktur	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området? • Elektrisitet • Tele, data, og TV-anlegg • Vannforsyning • Renovasjon/spillvann • Veier, broer og tunneller (særlig der det ikke er alternativ adkomst) • Finnes det alternativ tilgang/forsyning ved brudd/bortfall?	x		Datasenter er kritisk infrastruktur som krever robust strømforsyning og kjølemedium for drift.
Høyspent/Energiforsyning	Vil tiltaket endre (svekke) forsyningssikkerheten i området?		x	Med avsatt areal for ny transformatorstasjon, vil

				det øke forsyningssikkerheten i området.
Brann og redning	Er det spesielle fare for terror eller kriminalitet i området? (ved plassering av utsatt virksomhet i området) • Er tiltaket i seg selv et sabotasje/terrormål? • Er det terrormål i nærheten?	x		Datasenter er kritisk samfunnsinfrastruktur, mens hydrogenanlegg er relativt stort anlegg over grenseverdien for storulykkanlegg.
Skipsfart 1	Er det planlagt en sjønær utbygging? Vil dette får konsekvenser for farleder eller strømforhold?		x	
Skipsfart 2	Er det fare for at skipstrafikk fører til: • Utslipp av farlig last • Oljesøl • Kollisjon mellom skip • Kollisjon med bygning • Kollisjon med infrastruktur		x	

4.2. ROS-analyse

Sjekklisten for vurderte risiko og sårbarhet for plantiltaket er tilknyttet virksomhetsrisiko, trafikk og samfunnssikkerhet. Området berøres også av aktsomhetssone for flom helt i nordøst mot friluftslivsområdet, samt delvis aktsomhetssone for kvikkleireskred som vurderes som liten risiko. Det er ingen vurderte øvrige risiko og sårbarhet tilknyttet naturrisiko. Flere av ROS-temaene er allerede vurdert i gjeldende reguleringsplaner for området, mens andre utløses av datasenter som kritisk samfunnsinfrastruktur og nærhet til hydrogenanlegg som er storulykkanlegg.

5. KONSEKVENsutREDNING

5.1. Forskrift om konsekvensutredninger § 6, vedlegg I

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) § 6 og § 8 skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvensutredes. Planforslaget omfattes av følgende punkt i vedlegg I, iht. § 6 i KU-forskriften:

24. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennnyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².

30. Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i Vedlegg I der utvidelsen eller endringen i seg selv overstiger størrelseskriteriene i vedlegget.

Formålet med planforslaget er å videreføre gjeldende næring- og industriformål, samt tilrettelegge for datasenterformål med tilhørende funksjoner. Det planlegges å øke tillatt maksimal takhøyde fra 20 m til 40 m. Dette skyldes virksomhetens tekniske krav og behov for høye etasjer, men vil medføre økning i totalt bruksareal med tenkte plan. Næringsbebyggelsen forventes å overstige et bruksareal på 15 000 m² i tillegg til det som nå er tillatt innenfor området. Planlagt tiltak beskrives nærmere under kapittel 2.

Det vurderes at planendringen omfattes av § 6, og at det er krav om KU med planprogram. Krav om konsekvensutredning følges opp ved utarbeiding av et forslag til planprogram, som skal fastsettes av Forvaltningsutvalget i Strand kommune. Planprogrammet skal klargjøre premisser og rammer for planarbeidet, opplegg for medvirkning, hvilke alternativer som er vurdert og behovet for utredning videre i planforslaget og konsekvensutredning.

5.2. Tiltak som behandles etter andre lover

Det legges til rette for en ny transformatorstasjon innenfor området. Tiltaket omfattes av energiloven, og skal dermed konsekvensutredes uten melding, jf. Forskrift om konsekvensutredning § 7. Konsekvensutredning utarbeides som en del av en konsesjonssøknad for transformatorstasjonen, og skal dermed ikke vurderes i reguleringsplanarbeidet. Dette gjelder også for eventuell tilrettelegging for gjenbruk av restvarme, der dette omfattes av energiloven.

Planarbeidet vil vurdere muligheter for videre behandling og håndtering av overskuddsvarme fra datasenternæring. Videre vurderinger for etablering av fjernvarmeanlegg omfattes av energiloven og det utløses konsesjonsplikt for anlegg over 10 MW ytelse. På lik linje som for transformatorstasjon, utløses konsekvensutredningsplikt uten melding for fjernvarmeanlegg og utredes som en del av en konsesjonssøknad. Det er usikkerheter knyttet til eventuell mottaker, plassering og oppførelse av anlegget. Utnyttelse av overskuddsvarmen må avklares videre i en konsesjonssøknad som søkes av mottaker.

6. PLANPROSESSEN OG SAMARBEID/MEDVIRKNING

6.1. Vesentlige interessenter som berøres av planinitiativet

Tilgrensede naboer vil bli varslet på vanlig måte.

6.2. Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart

- Strand kommune
- Berørte grunneiere, festere og naboer
- Statsforvalter
- Fylkeskommune
- Andre fagmyndigheter (i henhold til kommunens varslingslister)
- Andre lag og organisasjoner (i henhold til kommunens varslingslister)

6.3. Medvirkningsprosess

Varsel om oppstart sendes til alle berørte interessenter som nevnt ovenfor. Det varsles i en lokalavis. Varselet kunngjøres også på kommunens hjemmeside. På hjemmesiden gjøres planinitiativet, planprogram og referat fra oppstartsmøtet tilgjengelig. Frist for uttalelse er satt til **17.10.2025**.

Det forventes at planforslaget, som inkluderer planbeskrivelse, plankart og bestemmelser med tilhørende vedlegg, legges ut på høring og offentlig ettersyn i januar 2026. Forventet vedtak er i april/juni 2026, som kan variere etter innkomne innspill under merknadsprosessen.

6.4. Fremdrift

Foreløpig framdriftsplan legges til grunn for planprosess.

Tabell 1 Fremdrift.

Tema	Antatt tid	Medvirkning	Politisk behandling
Varsel om oppstart og høring av planprogram	03.sept-17.okt 2025	Nabovarsling/høring (6 uker), kunngjøring. Infomøte i høringsperioden, 24.sept.	Forvaltningsutvalget
Fastsette planprogram	29.okt 2025		Forvaltningsutvalget
Detaljreguleringsforslag med KU 1.gangsbehandling planforslag	Jan.2026		Forvaltningsutvalget
Høring planforslag	Jan-feb 2026	Offentlig høring (6 uker). Infomøte i høringsperioden.	
2.gangsbehandling planforslag	April/mai 2026		Forvaltningsutvalget
Vedtak av plan	April/juni 2026		Kommunestyret

7. Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Vedlegg 1 – Planavgrensning
2. Vedlegg 2 – Stedsanalyse, datert 06.06.2025
3. Vedlegg 3 – Notat_Kjølesystem, datert 27.08.2025