



BARDU KOMMUNE

Arkiv :L13  
Arkivsaksnr :2020/206-70  
Saksbehandler: Thorstein Lundberg, Per Åke Heimdal, Stine Jakobsson Strømsø

## Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for Plan, levekår og utmark		
Kommunestyret		

### Detaljregulering - Datasenter Straumsmo

#### Innstilling

Framlagte forslag uten innigelser vedtas med følgende endringer:

1. Maksimal byggehøyde reduseres fra 20 m til 10 m. Maksimal kotehøyde reduseres tilsvarende.
2. BKB1 og 2 må ha en samlet utbygging på minst 60 % før oppstart av utbygging av BN2. Reguleringbestemmelsene endres i samsvar med dette

#### Vedlegg:

- 1 R1922137\_Plankart Rev 021123
- 2 R1922137\_Bestemmelser Rev 211123
- 3 R1922137\_Planbeskrivelse Rev 221123
- 4 ProsessInnsigelseStatsforvalteren
- 5 MottatteMerknader\_OffentligEttersyn
- 6 MotatteMerknader\_KommentarForslagstiller
- 7 R1922137\_InnstillingOffentligEttersyn
- 8 R1922137\_Plankart\_OffentligEttersyn
- 9 R1922137\_KU\_Landbruk
- 10 R1922137\_KU\_Landskap
- 11 R1922137\_KU\_Naturmangfold og vannmiljø
- 12 R1922137\_ROS-analyse
- 13 R1922137\_Flomfarevurdering
- 14 R1922137\_Områdestabilitet
- 15 R1922137\_Skredvurdering
- 16 R1922137\_Støyutredning
- 17 R1922137\_Trafikkanalyse
- 18 R1922137\_VAO-plan
- 19 Datasentre og reguleringsformål - Etterregistrert
- 20 Referat konsultasjonsmøte Hjertind

#### Andre dokumenter (ikke vedlagt):

## Oppsummering

Multiconsult har, på vegne av forslagsstiller Norkraft Prosjekt AS, oversendt forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for datasenter Straumsmo. Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av industri i området. Det ønskes primært å legge til rette for etablering av haller for datalagring. I tillegg er det aktuelt å åpne for etablering av annen kraftkrevende næringsvirksomhet. Området skal også tilrettelegges med nødvendige adkomstveier og øvrig teknisk infrastruktur.

Planområdet er avsatt til LNFR-område i kommuneplanens arealdel og tiltaket er ikke i samsvar med overordnet plan. Tiltaket kommer inn under § 6 b) i forskrift om konsekvensutredninger (KU) som utløser automatisk KU – plikt.

Planforslaget har vært lagt ut til offentlig ettersyn. Saken gjelder merknadsbehandling og behandling av planforslaget med endringer etter offentlig ettersyn.

## Saksopplysninger

### Planforslaget:

For nærmere redegjørelse av planforslaget vises det til vedlagte plandokumenter og saksframlegg til 1.gangsbehandling (vedlegg 7).

### Planprosess:

Det er gjennomført to informasjonsmøter mellom forslagstiller og kommunens øverste politiske- og administrative ledelse. Før oppstartsmøte den 27.02.20 var det avklart med ledelsen at det ikke var behov for politisk forhåndsgodkjenning før igangsetting av planarbeidet. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet 27.03.20. Grunneiere, naboer og berørte sektormyndigheter ble tilskrevet i brev datert 26.3.20, med svarfrist 12.5.20. Det kom 11 innspill/merknader til planarbeidet.

Innspillene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen. Planprogrammet ble fastsatt av PTU den 25.5.20 og det ble i den forbindelse avholdt befarings/åpent informasjonsmøte.

Planforslaget ble mottatt 14.3.22. Etter kommunens mottakskontroll og tilbakemelding ble reviderte dokumenter mottatt 21.4.22.

Plan-teknisk utvalg vedtok deretter at planforslaget skulle legges ut til offentlig ettersyn den 5.9.22. med frist for merknader 20.10.22. Det kom inn 9 merknader og 1 innsigelse til offentlig ettersyn.

Samlede høringsuttalelser følger som vedlegg. Innsigelsen ble fremmet av Statsforvalteren, og etter en del korrespondanse og endringer i plan, frafalt Statsforvalteren innsigelsen i brev datert 11.12.23.

Tilbud om konsultasjon etter Sameloven ble sendt ut 12.01.24 til Hjerttind reinbeitedistrikt og Saarivuoma sameby. Begge ønsket i utgangspunktet konsultasjon, men Saarivuoma har i ettertid uttrykt at det ikke er nødvendig da de anses som lite berørt av planforslaget. De har heller ikke benyttet muligheten til å gi en uttalelse til planforslaget. Konsultasjon med Hjerttind ble gjennomført 15.03.24. Godkjent referat vedlagt (vedlegg 20)

### Merknadsbehandling offentlig ettersyn:

- *Direktoratet for mineralforvaltning, datert 06.10.22*  
Kommunedirektøren er enig med forslagstillers kommentar. Uttak av grusressursene før utbygging vil senke terrenget og øke faren for flom i avsatte byggeområder. For øvrig er prioriterte uttaksområder avsatt i kommuneplanens areald.

- *Arva AS, datert 12.10.22*

Kommunedirektøren er enig med forslagstillers kommentar. Merknadene er ivaretatt i plan.

- *Statens vegvesen, datert 18.10.2022*

Kommunedirektøren er enig med forslagstillers kommentar. Merknadene blir ivaretatt i plan.

- *Statsforvalteren i Troms og Finnmark, datert 18.10.2022 (innsigelse)*

Se eget vedlegg gjeldene dialog med Statsforvalteren om innsigelsen knyttet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, hensynet til jordvern, hensynet til naturmangfold og planbestemmelsene. Merknader blir ivaretatt i plan.

- *Norges vassdrag- og energidirektorat, datert 28.10.2022*

Kommunedirektøren er enig med forslagstillers kommentar. Merknadene blir ivaretatt i plan.

- *Troms og Finnmark fylkeskommune, datert 30.10.2022*

Kommunedirektøren er enig med forslagstillers kommentar. Merknadene blir ivaretatt i plan.

- *Naturvernforbundet i Troms, datert 20.10.2022*

Kommunedirektøren er enig med forslagstillers kommentar. Merknadene blir ivaretatt i plan.

- *Vilhelm Kjelsvik, datert 14.10.2022*

Både Strømsmoen og Straumsmoen er godkjent som offisielle navn av Kartverket. Straumsmoen stammer fra historiske matrikler og eiendommene 27/1 og 27/3 er benevnt som hhv. Straumsmoen nedre og -øvre. Straumsmo er innarbeidet i alle plandokumentene og det vil være lite hensiktsmessig å endre navnet på plan. Dersom det ikke er ønskelig at navnet benyttes for ettertiden må det fremmes navnesak til Kartverket.

- *Anne Gardsteig Strømsmo og Per Strømsmo, datert 18.10.2022*

Kommentar til navnebenevnelsen se ovenfor. Kommunedirektøren er enig med forslagstillers kommentar i forhold til støy og at dette er forhold som er ivaretatt i plan.

- *Lars Mogaard, datert 19.10.2022*

Kommunedirektøren har forståelse for at det ikke ønskes en arealkrevende næring som dette i området. Denne type etableringen vil gi konsekvenser uansett hvor det lokaliseres, men graden av påvirkning vil variere ut ifra beliggenhet og områdets beskaffenhet. Gjennomførte utredninger viser at konsekvensene samlet sett ligger marginalt på den negative siden av 0-alternativet i dette området. Avsatte byggeområder i planforslaget er

redusert med ca. 30 % etter offentlig ettersyn slik at de negative virkningene på området vil reduseres i forhold til opprinnelig forslag. Det vises ellers til vurderinger som er tatt inn nedenfor.

## Vurdering

### *SAMFUNNSMESSIGE FORHOLD*

#### 1. Kraftforbruk

NVE har anslått at alle datasentre som kan komme i Norge, kan komme til å ha behov for hele Norges energioverskudd alene. Elektrifisering av sokkel og erstatning av fossile energikilder vil ha behov mye kraft og man kan se for seg konkurranse mellom strøm til det grønne skiftet og strøm til datasentre. NVE har gjort en [beregning av energiforbruk til datasentre](#).

#### 2. Arbeidsplasser og lokal verdiskaping

Et annet moment er i hvilken grad datasentre skaper arbeidsplasser og verdiskaping i forhold til kraftforbruk. Her er det svært sprikende uttalelser alt etter hvem man spør. It-bransjen selv opererer med langt gunstigere tall enn andre bransjer som konkurrerer om samme begrensa kraftleveranse.

Man bør da vurdere å legge mest vekt på utredninger gjort av presumtivt mer objektive kilder. I følgende lenke vises det til en [artikkel](#) som presenterer flere synspunkter/kilder på vurderingen av effekt på arbeidsplasser og lokal verdiskaping der denne uenigheten kommer tydelig fram. Her nevnes også en vurdering gjort av Menon Economics AS for Nordland Fylkeskommune. Kommunedirektøren mener at denne bør tillegges større vekt enn bransjenes uttalelser. Kort fortalt så kommer datasentre i Menon sin beregning langt dårligere ut med tanke på arbeidsplasser/lokal verdiskaping enn annen kraftkrevende industri sammenliknet med bransjens egne beregninger. Når man vurderer lokal verdiskaping må man også i et slikt regnestykke evt tap av annen type verdiskaping som et datasenter forhindrer, for eksempel innen landbruk, eller annen nærings-/industrivirksomhet på samme areal.

Viser også til en [rapport utarbeidet for KMD i 2020](#):

#### 3. Eiendomsskatt

Det er slutt på at datasentre skattelegges som «verker og bruk», dvs at det nå skal betales kun for areal av bygg og ikke for produksjonsutstyr (servere) såkalt maskinskatt.

Å beregne inntekter i form av eiendomsskatt er ikke enkelt. Det kommer i stort monn mye av hva man legger til grunn for en takst, dvs type bygg og beregning av bruksarealet (BRA). I **eksemplet nedenfor** legges følgende premisser til grunn:

- Full utbygging innenfor byggegrensene med fastsatt utnyttingsgrad jfr plankartet, totalt BRA på 64 290 m<sup>2</sup> pr etasje alle 3 områder samlet.
- Jfr TEK17 § 5-4 beregnes 1 etasje pr 3 m, dvs totalt 7 etasjer dersom det bygges 20 m høyt. Det gir BRA på 450 030 m<sup>2</sup> og 3 etasjer om det bygges 10 m høyt som gir BRA på 192 870 m<sup>2</sup>
- Byggene takseres innenfor kategorien **isolert lagerbygning** med sats kr 2250/m<sup>2</sup>. Samme sats gjelder for kategorien Industri og verksted. Andre kategorier gir andre satser.
- Skattesats 7 ‰.

Skatteanslag for alternative byggehøyder 20 m (7 etasjer) og byggehøyde 10 m (3 etasjer):

Byggehøyde	Antall etasjer	BRA (m2)	Skatt (kr)
20	7	450030	7 087 925
10	3	192870	3 037 702

Denne måten å beregne eiendomsskatten på, ved å øke etasjeantallet og tilsvarende BRA for hver 3 m, forutsetter at lokale rammer og retningslinjer for eiendomsskatt i Bardu kommune korrigeres, slik at det ikke beregnes kun for grunnflaten.

Takst for næringstomta kommer i tillegg og der beregnes taksten med kr 250,-/m2 . Med totalt 64 290 m a kr 250 og skatt på 7 ‰ blir det kr 112 507,-.

## **PLANFORSLAG**

Planavdelinga er av Kommunedirektøren bedt om å beskrive 3 mulige utfall der ett av disse er et nullalternativ:

1. Vedtak av planforslaget slik det foreligger etter offentlig ettersyn uten innsigelser
2. Vedtak av planforslaget med følgende begrensninger:
  - a. Redusert bygningsvolum i form av høyde
  - b. Rekkefølgekrav til utbygging også av område BN2 i plankartet
3. Planforslaget vedtas ikke

### 1. Vedtak av framlagte planforslag etter off. ettersyn

Statsforvalteren har trukket sin innsigelse for alle forhold det var rettet innsigelse mot. Planforslaget har en maksimal byggehøyde på 20 m jfr bestemmelsene. Det har rekkefølgebestemmelser som setter krav til at utbyggingen påbegynnes sør/sørøst i område BKB. Det er i tillegg satt en minimums utnyttingsgrad på 30 %. Dette for å hindre at det startes avskoging/utbygging av område det ikke blir behov for. Det er imidlertid ikke rekkefølge- bestemmelser som styrer forholdet mellom BKB og område BN2 lengst vest (fiolett på kartet).

Reguleringsformålene har kun hovedformål der alle typer næring kan tillates, og det er ikke satt spesifikke underformål som avgrenser typer næring. Det er jfr juridisk utgreiing fra Kommunaldepartementet til Statsforvalteren i Nordland (vedlegg 19) ikke tillat med negativ avgrensning av formål, som f.eks «datasenter tillates ikke». «En reguleringsplan gjelder i utgangspunktet regulering av fysiske ressurser og ikke aktivitet og virksomhet som sådan» (Ot.prp. nr 32 (2007-2008 s. 233). Det kan gis rekkefølgebestemmelser om at tiltak ikke kan etableres før et visst antall MW eller TW er etablert i et område.

I framlagt planforslag, som følge av endring gjort etter offentlig ettersyn, legger avsatte byggeområder beslag på totalt 149,5 da. Opprinnelig var forslaget på 232 da.

Det er registrert betydelig lokal motstand mot planforslaget. Dette er begrunnet i usikkerhet i forhold til støy, usikkerhet mht kjølevann i elva og ikke minst massiv bygningsmasse med maks tillatte høyde 20 m. Etter at arealet er redusert må man forvente at hele volumet vil bli utnyttet i et datasenter som er et lager og der volum er avgjørende for lagringskapasitet. Jo større volum jo større vil kraftbehovet også forventes å være. I tillegg til nevnte lokale motstand er det også registrert betydelig skepsis til å bruke så mye kraft på relativt få arbeidsplasser.

### 2. Vedtak av planforslaget med endringer

Med redusert byggehøyde vil man redusere totalt volum lagringskapasitet. I forhold til datalagring vil dette medføre redusert kraftforbruk. I tillegg blir det et langt mindre dominerende i forhold til landskapet både fra avstand og nært innpå. Man bør ned til 10 m for at skogen skal ha en dempende virkning (på avstand). Der møne- og gesimshøyde ikke er fastsatt i planbestemmelser, gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd, som angir maksimal gesimshøyde til 8 meter og maksimal mønehøyde til 9 meter. Dette sammen med trehøyden i området kan være retningsgivende dersom kommunestyret ønsker å redusere bygningshøyden.

Kommunedirektøren mener at man kan legge til rette for næring/kraftkrevende industri i dette området uten å tillate 20 m høye bygg (innstillingens pkt 1) For et datasenter vil en reduksjon i byggehøyde nødvendigvis gi et mindre lagervolum, men f.eks 10 m byggehøyde er tilstrekkelig for det meste av industri. I tillegg kommer evt tekniske installasjoner over tak.

Kommunedirektøren mener at det også bør settes rekkefølgekrav til utbygging i område BN2 (innstillingens pkt 2). Dersom dette ikke gjøres kan man teoretisk starte og bygge ut hele området BN2, før man i det hele tatt har startet opp i BKB1 og det er det ikke logikk i. Bakgrunnen for bestemmelsen i BKB1 er at man ikke skal avskoge mer areal enn hva som viser seg å være nødvendig i forhold til etablert virksomhet. Dette bør da gjelde for begge områder.

### 3. Planforslaget vedtas ikke

Planforslaget er ikke i samsvar med KPA (kommuneplanens arealdel), og kommunen kunne innledningsvis og senest ved behandling av planprogrammet ha avvist å fremme planforslag. Tilbakemeldingen fra kommunens ledelse i e-post av 11.02.2020 fra rådmannen til leder avdeling plan og utvikling var at reguleringsprosessen kunne settes i gang, noe som ble meddelt videre til tiltakshaver Norkraft. Å si ja til regulering binder ikke kommunestyret til å vedta en reguleringsplan. Ingen har noen garanti for at et planforslag som fremmes blir vedtatt. Kommunestyrets vedtak om å vedta eller endre en reguleringsplan kan påklages, men det er kun *positive* vedtak som kan påklages. Det betyr at det ikke er klagerett på vedtak om ikke å vedta plan jfr pkt 3.8 i Reguleringsplanveilederen fra KMD.

### **Økonomiske konsekvenser**

Planforslaget er av privat karakter, og i seg selv forventes å ikke ha direkte innvirkning på kommunens økonomiplan. Dersom planen realiseres med utbygging vil det komme eiendomsskatt jfr vurderinger gjort ovenfor med forbehold om den usikkerhet som der er nevnt.

### **Klima- og miljømessige konsekvenser**

Rydding og nedbygging av skogsområdet, utslipp av kjølevann og støy vil kunne ha klimatiske og miljømessige konsekvenser. Disse er nærmere beskrevet i vedlagte konsekvensutredninger. Evt bruk av vann til kjøling skal konsesjonsbehandles etter vannressursloven og de miljømessige konsekvensene vil der bli utredet. Sannsynligvis vil det være mest effektivt og også miljømessig mest gunstig med delt løsning med hovedvekt på vannkjøling om sommeren og luftkjøling om vinteren.

Landskapsmessig vil en utbygging med 20 m høye bygg bli et svært stort inngrep, både på kortere og lengre avstand. Reduksjon av høyde reduserer denne virkningen, og det antas at også negativ effekt av viftestøy reduseres om man kommer under trehøyde, slik det er innstilt på. I forhold til klimapåvirkning så vil det kunne ha gunstig påvirkning (globalt) dersom dette erstatter energibruk fra fossile kilder. Men dersom denne kraftbruken konkurrerer om kraft til annen elektrifisering med større klimamessig virkning vil det kunne ha negativ virkning. Det er derfor svært vanskelig og med stor usikkerhet å vurdere. Kommunedirektøren har ingen merknader utover dette.

Stine Jakobsson Strømsø  
kommunedirektør