

Stord, 20.12.2021_Rev. 07.06.2023

Vår ref.: 2021541000

Planinitiativ - Detaljregulering for næringsområde Gjerelvmoen

Det er ønske om å utarbeide en privat detaljreguleringsplan for næringsområde på Gjerelvmoen i Sørfold kommune. Hovedmålet med planarbeidet er å regulere området som vil legge til rette for ny næringsvirksomhet i kommunen; et høyteknologisk datasenter. Området og virksomheten vil være tilknyttet eksisterende strømnnett på Gjerelvmoen.

I forbindelse med oppstartsmøtet for planarbeid er dette notatet utarbeidet, i samsvar med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Dokumentet beskriver initiativet i forhold til kravene i § 1.

Planen blir utarbeidet av ABO Plan & Arkitektur Stord på vegne av tiltakshaver Northern DC AS. ISE AS, datterselskap av Indre Salten Energi AS, er engasjert i prosjektet som konsulent.

Bokstav A) Formål med planen, bokstav C) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, bokstav D) Utbyggingsvolum og byggehøyder, Bokstav E) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Intensjonen er å etablere et nytt næringsområde på Gjerelvmoen. Dette vil være tilknyttet eksisterende anlegg; Kobbvatnet og Gjerelvmø transformatorstasjoner og energinett (22 og 66 kV ledninger). Statnett har nylig investert betydelige summer, ca. 600 mill. kr, i regionalt kraftnett, koblingsstasjon og kraftstasjon, for å kunne forsyne fornybar kraft til industri og næring i området. Det er søkt om konsesjon for effektuttak fra det regionale nettet på 100 MW, med 50 MW i første trinn.



Figur 1 Illustrasjon av moglege utforming av datasenteret

En ønsker å regulere næringsområdet for å etablere et større bygg som vil huse nytt høgteknologisk datasenter med tilhørende tekniske anlegg, samt tilkomstvei fra Kobbvassveien og parkeringsplasser. Reguleringsplanen vil legge til rette for et datasenter i flere bygg på ca. 12.000 m² BYA til sammen, med en maksimal høyde på ca. 20 meter. Reguleringsbestemmelsene vil sette maks krav til bruksareal på 15.000 m², der bestemmelsene samtidig vil fastsette at bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan, jf. KMD si rettleiing Grad av utnytting.

Sørfold kommune skal kunne ha muligheten til overdra ca. 2 daa av arealet, for å utvikle egen næringsaktivitet. Det er p.t. uvisst hvilken type næring kommunen ønsker å utvikle. I sammenheng med dette skal kommunen også kunne overta ca. 2 MW av tildelt effektuttak.

Aktuell tomt i Sørfold kommune er godt egnet for tiltenkt formål da det er plassert i et kraftsentrum, med mye overskuddsenergi og sikker produksjon. Det er også kort vei til E6, ca. 3km, og kompetanse i regionen. Noen av fordelene for etablering av datasenter i Sørfold kommune er:

- Omkringliggende naturressurser som gir tilgang til kostnadseffektiv og fornybar energi
- Tilgjengelig personell med kompetanse i nærmiljøet samt i byer og tettsteder i nærheten
- Drivkraften og entusiasmen fra sentrale personer i fylket, lokalt næringsliv og en framoverlent kommune

I prosjektet er det også et mål å legge til rette for å gjenbruke overskuddsvarmen som vil bli et restprodukt fra datasenteret. Denne kan f.eks. brukes av eksisterende og fremtidige bygg i nærheten for å spare kostnader til oppvarming og kjøling. Energien kan på denne måten kunne brukes flere ganger. Tilgang på overskuddsvarme/energi kan gjøre Gjerelvmoen til et attraktivt område også for nyetableringer i fremtiden. Aktuelle virksomheter kan være veksthus for dyrking av lokale grønnsaker, landbasert fiskeoppdrett, tørking av trevirke mv. Dette vil kunne bidra til at virksomhetene får redusert sitt fotavtrykk og bli mer klimanøytrale – samtidig som en kan drifte mer lønnsomt. Her er tiltakshaver åpen for flere samarbeid og vil gå i dialog med bl.a. Innovasjon Norge. Statsforvalteren i Nordland har også et prosjekt for å styrke det tradisjonelle landbruket, der et av temaene var lokal grønnsaksproduksjon.

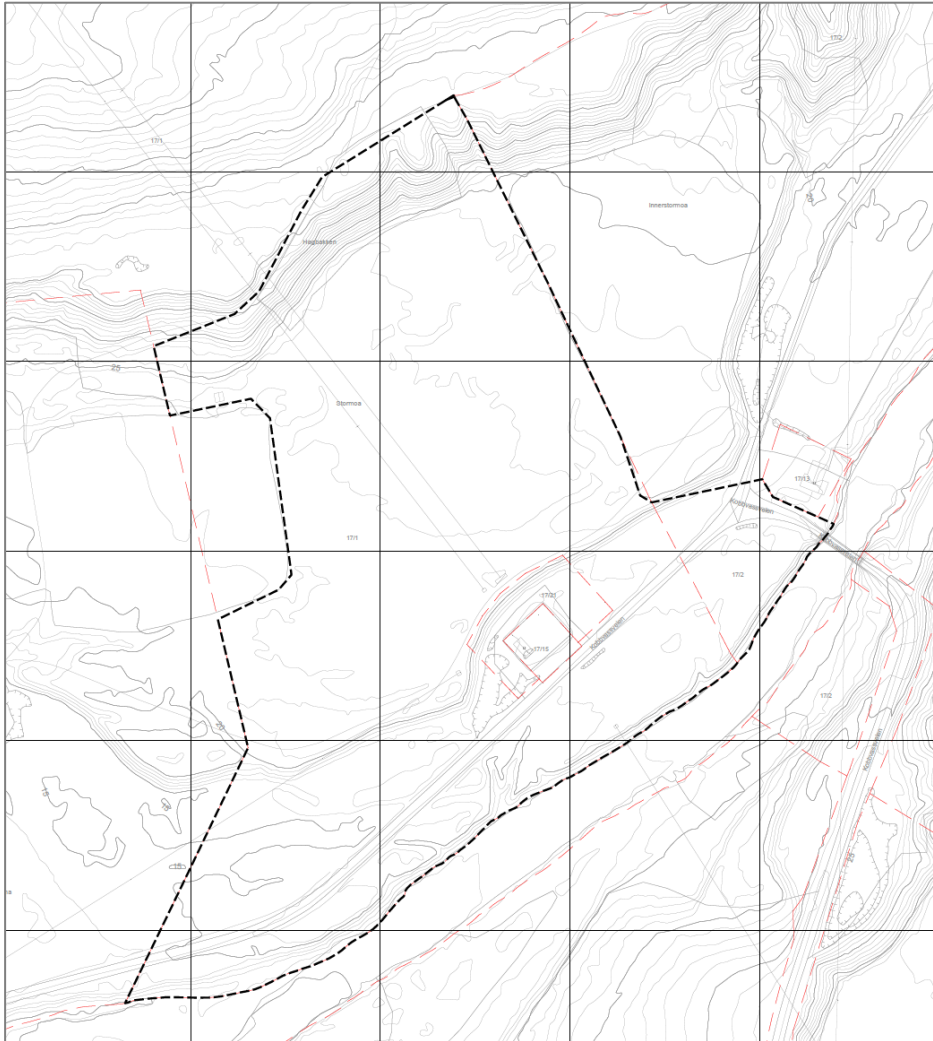
Tiltakshaver ønsker å bidra til vekst i lokalt næringsliv, tilflytting og økt kompetanse lokalt og i regionen. Etableringen av datasenteret vil medføre til direkte, indirekte og induserte verdiskapingseffekter i kommunen. Når det blir etablert teknologiske arbeidsplasser og etterspørsel av tjenester i kommunen, kan en forvente at dette vil påvirke arbeidsmarkedet på en positiv måte. Som f.eks. at yngre mennesker velger å bli værende i kommunen, at de som er ferdig utdannet ønsker å komme tilbake, samt tilflytting. Tiltakshaver ser for seg at datasenteret på Gjerelvmoen vil kunne generere ca. 20-30 arbeidsplasser direkte tilknyttet senteret, og ca. 40-70 indirekte arbeidsplasser. Det er viktig for tiltakshaver å skape lokale arbeidsplasser og bidra til lokalsamfunnet.

Bokstav B) Planområdet

Planområdet er 68,8 daa, og omfatter hele/deler av gbnr. 17/1, 2, 15 og 21. Se utsnitt planavgrensning under. Det er her tatt med tilstrekkelig areal for å vurdere to ulike tilkomstveier – i fra sørvest og i fra nordøst. Det skal være en tilkomstvei, og planområdet vil reduseres når denne er valgt. I dag er det etablert et sommerfjøs og skogsveier tilknyttet en nedlagt gårdsdrift, samt trafostasjon og kraftledninger i planområdet. Planarbeidet vil sikre tilkomsten til utenforliggende arealer som disse veiene betjener, samt trafostasjonen.

Det er etablert bussholdeplass (Kobbvatnet) ved E6, med avganger mellom Leirfjord skole og Mørvikneset og mellom Sortland og Bodø. Den kommunale veien som går i fra E6 til planområdet har en bredde på ca. fem meter. Det er veibelysning langs veien, men det er ikke etablert fortau i området. Fartsgrensen er 50 km/t. Det er ikke registrert trafikkmengde på veien. På E6 er trafikkmengden 1.300, med 24% andel lange kjøretøy. Fartsgrensa er her 80 km/t. Det er ikke registrert trafikkulykker i området.

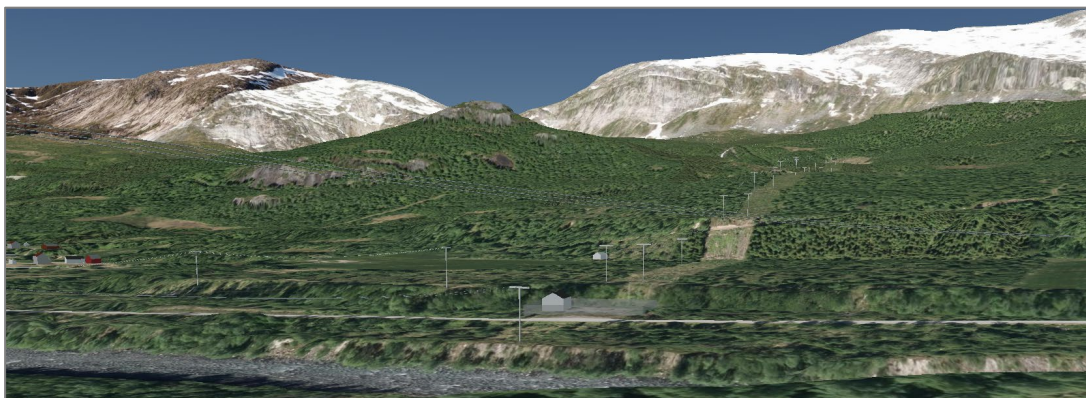
En venter ikke at planen vil få særlige virkninger utenfor planområdet. Det vil være noe nyskapt trafikk til næringsområdet, som i driftsfase vil være til/fra jobb for de ansatte.



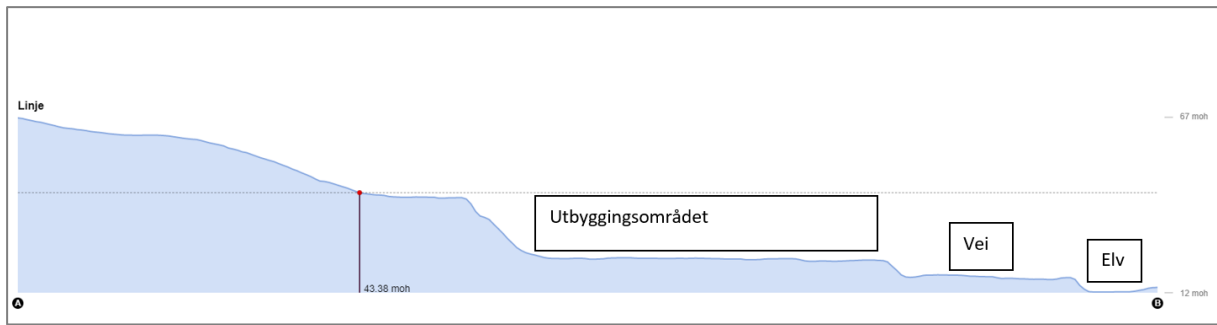
Figur 2 Utsnitt planavgrensning

Bokstav F) Tiltaket sin virkning på, og tilpasning til, landskap

Det aktuelle området ligger på ca. kote +21, der bakenforliggende terreng strekker seg opp til et tversgående høydedrag på ca. kote +43, videre opp til Tullhaugen på kote +213 og videre oppover i mer storskala fjellformasjoner. Planlagt bygg være ca. 20 meter høyt, dvs. byggehøyde på ca. kote + 41. En vil ta utgangspunkt i kommuneplanens bestemmelser til landskap og estetikk. Virkninger på landskap (nær- og fjernvirkninger, silhuett-virkninger) skal vurderes og illustreres i planen.



Figur 3 Utsnitt 3D-kart som viser planområdet og landskapet. Kommunekart.com



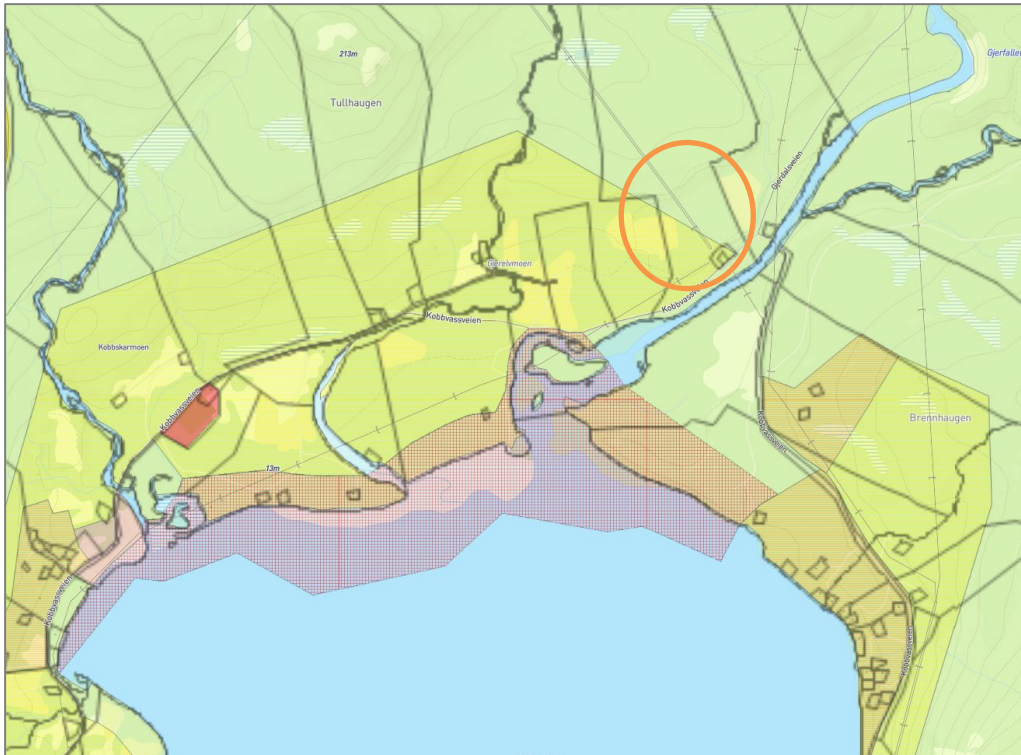
Figur 4 Terrengsnitt. Kommunekart.com



Figur 5 Illustrasjon av mogleg plassering og utforming av datasenteret

Bokstav G) Forholdet til kommuneplan etc.

Det aktuelle arealet er ikke omfattet av område- eller detaljreguleringsplan. I kommunedelens arealdel er området avsatt til LNF-område med spredt boligbebyggelse og LNF-område. Lenger sør, ved Kobbvatn er det bandlagt et areal til friluftsområde. Sørøst for aktuelt areal går Gjerdalselva, som er avsatt til vannareal for allment friluftsliv. Planområdet går ikke inn i friluftsområdet eller elva, og areal langs elva på sørøstsiden av Kobbvassveien vil avsettes til grøntformål.



Figur 6 Utsnitt kommuneplanens arealdel

Bokstav H) Vesentlige interesser

Vurderinger av virkninger av planforslaget vil bli sett opp mot referansesituasjonen; dagens planstatus og faktisk arealbruk i området. Forslag til utredningstema og vurdering av mulige virkninger av planforslaget:

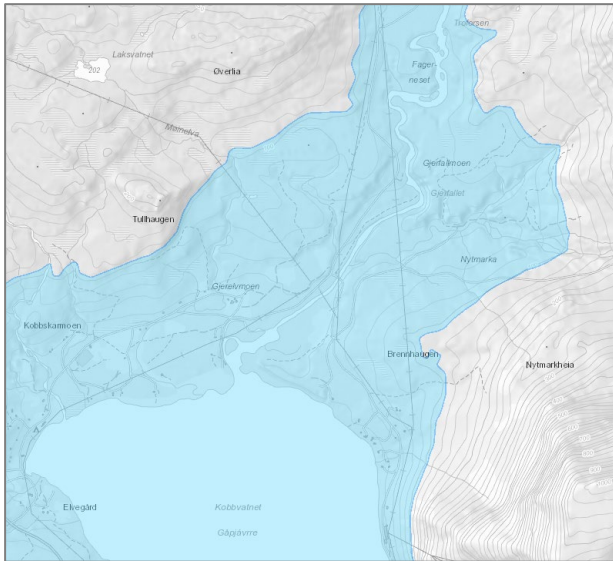
Tema	Mulige virkninger
Naturmangfold	<p>Miljødirektoratets Naturbase viser at aktuelt areal ikke er omfattet av vern (nasjonalpark, naturreservat mv.) etter naturmangfoldlova. Det er ingen registrerte utvalgte naturtyper eller prioriterte arter etter loven i området. Det er ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse i området. Det er en registrert naturtype innenfor planområdet; Gjerdalselvas utløp i Kobbvatnet, som er av naturtype deltaområde. Denne strekker seg inn i planområdet, og er totalt 1.795 daa. Vi vurderer at denne er avgrensa av Kobbvassveien. I Artsdatabankens Artskart er det registrert gaupe i området, som er vurdert å være sterkt truet (EN) i Norsk rødliste for arter 2015. Det er registrert maskerte data for jerv (EN) i området. Forvaltningsområde for gaupe og jerv går inn i området, som betyr at disse rovdyra skal ha prioritet over beitedyr. Det er også registrert oter (VU) og elg i området. Kobbvassdragnet er regulert, og er ellers lakseførende, med anadrom strekning nedenfor aktuelt areal.</p>
Landskap	<p>Dette temaet omhandler estetiske verdier i landskapet, den visuelle opplevelingen av omgivelsene, og endringer som følge av tiltaket. Landskapets karakter og planforslagets visuelle påvirkning på landskapet skal synliggjøres. Virkninger for naboer og nær- og fjernområde skal vurderes i planframlegget.</p> <p>Det er ikke registrert verdifulle eller utvalgte kulturlandskap i området. I det nasjonale referansesystemet for landskapsregioner inngår planområdet i region 32, Fjordbygdene i Nordland og Troms, underregion Indre Folda. Området er kategorisert som NiN-landskapstype Relativt åpent dallandskap under skoggrensen, som er beskrevet slik;</p>

	<i>Landskapstypen omfatter dallandskap der dalformen er relativt åpen og middels sterkt nedskåret fra omkringliggende åser, fjell og/eller slettelandskap. Områdene ligger under skoggrensen, og de delene av landskapet som ikke er dominert av vann, vassdrag og våtmarker og evt. jordbruk og bebygde områder, er normalt dekket med skog. Områdene har mindre tydelig innsjøpreg, og ingen vann/innsjøer som er større enn 2 km². Områdene har normalt både elver og mindre innsjøer. Landskapet er i liten grad preget av menneskelig aktivitet, bebyggelse og infrastruktur, selv om enkelte bygninger og linje-inngrep som veier og kraftledninger kan forekomme.</i>
Nærmiljø, folkehelse, friluftsliv barn- og unge, støy	I offentlig tilgjengelige databaser er det ikke registrert interesser knyttet til nærmiljø, barn og unge i det aktuelle området. Arealene rundt er vist som kartlagte friluftslivsområder, der Tullhaugen friluftsområde, som er totalt 3.614 daa, ligger like nord for planområdet. Gjerdalen er mye brukt som friluftsområde hele året. Avhengig av hvilken kjølingsmetode som velges for data-senteret, skal støy vurderes. Virkinger for barn og unge, naboer og nærområde skal vurderes.
Kulturminne Kulturmiljø	Det er ikke registrert kulturmiljø eller automatisk freda kulturminne i området. Det er noen registreringer (ikke freda) ved Holmen ved Kobbvatnet (krigsminner fra andre verdenskrig). Det er ikke registrert verna bygninger eller SEFRAK-bygninger i planområdet. Potensiale for nye funn skal avklares i planprosessen.
Naturressurser	I temakart til kommuneplanens arealdel 2007 er området vist som viktig jordbruksområde/kulturlandskapsområde, og økonomisk nyttbar skog. I NIBIOs Kilden er det vist fulldyrka mark i området, som ligger like utenfor planområdet. Det er vist løvskog av middels bonitet på aktuelt areal. Det er ikke registrert mineralressurser eller grus- og pukkrressurser i området. NGU syner grunnvannsressurs i området. Planen sine virkninger på naturressurser skal vurderes.
Fiskeri og ferdsel på sjø	Ikke relevant ettersom planområdet ikke ligger til sjø. Se omtale av laksefisk over.
Samfunnsvirkning Sosial infrastruktur	Formålet med reguleringsplanarbeidet er å legge til rette for en ny næring, og ca. 20-30 arbeidsplasser i kommunen og regionen. I tillegg vil det være ringvirkninger i området, se omtale over. Planområdet ligger ca. 40 km unna Straumen, 70 km unna Fauske, 90 km fra Bodø og 115 km fra Narvik. Vurdering av samfunnsvirkninger, samfunnsøkonomisk og sosial bærekraft, av planframlegget skal gjennomføres.
Reindrift og urfolk sine rettigheter	Aktuelt areal ligger i Nordland reinbeiteområde, i reinbeitedistriktet Stájggo Hábmmer. Leder Per Labba var med på befaring i forbindelse med tidligere planer i området, og vil involveres i planprosessen. Reinbeitedistriktet har ikke utarbeidet distriktsplan. I temakart til kommuneplanens arealdel 2007 er området vist som vårbeite, og i NIBIOs Kilden er området vist som vårbeite og høstbeite. Det er ikke kartfestet trekk- eller flyttlei, oppsamling, svømmelei/transport, gjerder eller beitehager i området. Det er vist et mobilt arbeidsgjerde like sørvest for planområdet. Aktuelt areal er ikke brukt til reinbeite, men reindriften er en arealavhengig næring, og en må sikre medvirkning. Det må også tas hensyn til den samiske folkegruppas rettigheter.

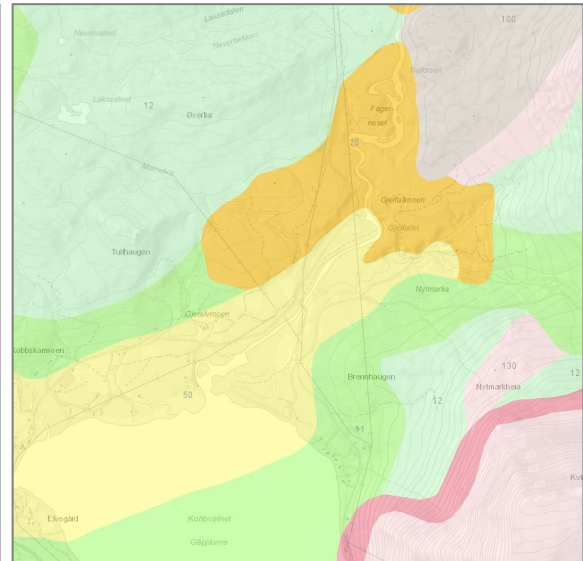
Bokstav I) Samfunnstrygghet, ROS

NVE Atlas viser at området ikke ligger innenfor flom- eller skredfarezone, eller aktsomhetsområde for skred, jord- og flomskred eller snøskred og steinsprang. Det er ingen registrerte skredhendelser, ustabile fjellparti, eller fareområde for kvikkleire i området.

Det er registrert aktsomhetsområde for flom tilknyttet til elva og vatnet. Maksimal vannstandsstigning er i NVE Atlas vist som 7,15. Vassdraget er regulert, der det av hensyn til vassdragsmiljøet og opplevelingen av dette er fastsatt en minstevassføring på 1500 l/s om sommeren. Om vinteren er det sett vilkår om slipp av 350 l/s forbi kraftverksinntaket.



Figur 7 Utsnitt aktsomhetskart for kvikkleire. NVE Atlas



Figur 8 NGUs Løsmassedatabase

Det er registrert mulig marin leire i området, som må undersøkes ut mht. områdeskred av kvikkleire i forbindelse med planarbeidet. I NGU sin løsmassedatabase er området registrert med elve- og bekkeavsetning (fluvial avsetning), vist med gul farge i figur over. NIBIO definerer løsmassetypen slik;

Materiale som er transportert og avsatt av elver og bekker. De mest typiske formene er elvesletter, terrasser og vifter. Sand og grus dominerer, og materialet er sortert og rundet. Mektigheten varierer fra 0,5 til mer enn 10 m.

I følge NIBIO sin liste over løsmassetyper og deres klassifikasjon mht. sannsynlighet for marin leire (kvikkleire), er muligheten for marin leire i elve- og bekkeavsetning stor. Vi vurderer derfor at det blir behov for en utredning av fare for områdeskred, jf. NVE sin veileder nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred», som gir en stegvis prosedyre.

Det skal gjennomføres ROS-analyse som del av planarbeidet, inkl. vurderinger av beredskap og ulykkesrisiko. Virkninger av ROS-tema for området skal vurderes, og det skal vurderes hvordan tiltakene vil kunne påvirke området. Det er ikke planlagt nye kartlegginger for å gjennomføre ROS-analysen, utover marin leire.

Bokstav J) Hvilken offentlige organ og andre interesserte som skal varsles ved oppstart, Bokstav K) Prosesser for samarbeid og medvirkning

De vanlige instansene som skal varsles i forbindelse med oppstart:

- Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune, NVE, m.fl.
- Grunneiere og naboer i området
- Sametinget og reinbeitedistrikt, ev. siidaer, siidaandeler, reineiere og aktiv medvirkning for grupper av den samiske befolkningen
- Fauske og Sørfold JFF
- Salten regionråd, Sørfold næringsforum
- Velforeninger o.l. - ønsker innspill fra kommunen om aktuelle lokale lag og organisasjoner
- Statkraft
- Kobbvatnet utmarkslag
- Statskog

I arbeidet med detaljreguleringa er det ønskelig med medvirkning fra ulike grupper som har interesse av planarbeidet, i samsvar med krav til medvirkning i plan- og bygningslova. En vil som minstekrav holde seg til pbl. sine krav til medvirkning, kunngjøringer og høringer. Det vil også sikres aktiv medvirkning fra reindriftsnæringa og evt. krav om medvirkning fra andre som følge av merknader til varsel om oppstart.

Bokstav L) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. gir at en i planinitiativet skal vurdere om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det blir tatt stilling til om, og på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres.

Tiltaket er ikke i tråd med kommuneplanen. Det er planlagt for næringsvirksomhet med tilhørende teknisk anlegg og kontor. Forskrift om konsekvensutgreiing § 4 gir at forslagsstilleren skal vurdere om planen blir omfattet av §§ 6-8, og vi har gjort følgende vurdering;

- § 6: Planen er ikke omfattet av 6; planer og tiltak som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning. Dette ettersom planen ikke vil omfatte tiltak i vedlegg I, eller følgelig tiltak i vedlegg I som blir behandlet etter andre lover enn pbl.
- § 7: Planen er ikke omfattet av § 7, planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding. Planen inneholder ikke tiltak i vedlegg II som blir behandlet etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringslova, eller skal vedtas av et departement.
- §§ 8 og 10: Etter en samlet vurdering vurderer vi at planen blir omfattet av § 8; planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom de får vesentlige virkninger for miljø og samfunn. KMDs veileder Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven gir at avsetting av til område til industriformål i detaljregulering vil kunne komme inn under Vedlegg II, 10. Infrastruktur a) Utviklingsprosjekter for industriområder. Ettersom det i planen vil settes av areal til næring/industri vil planen utløse krav om konsekvensutredning jf. § 8 a), ettersom kriterium i § 10 bokstav d) vil slå ut; *større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet.*

I tabellen under er vurderingene våre etter kriterium i § 10 satt opp.

Kriterium § 10	Foreløpig vurdering
Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:	
a) størrelse, planområde og utforming	Ikke i tråd med KPA. Størrelsen på planområdet og bygg, eller utforming, utløser ikke automatisk krav om KU, men ny arealbruk som omdisponerer areal avsatt til LNFR.
b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser	Se omtale over. Arealet er i dag avsatt til LNF/LNF-spredd utbygging. Det er ikke dyrka mark innenfor planavgrensningen. Det er registrert reinbeite i området, som ligger innafor reinbeitedistriktet Stájggo Hábmer.
c) avfallsproduksjon og utslipp	Ikke aktuell ettersom det ikke er planlagt for slike virksomheter i planområdet.
d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer	Ikke aktuell ettersom nye bygninger og anlegg skal prosjekteres etter TEK17. Det skal gjennomføres ROS-analyse i planarbeidet.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:	
a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	Ikke aktuell ettersom slike verdier ikke er registrert i området.
b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og område som er særlig viktige for friluftsliv	Se omtale av jerv og gaupe, samt reindrift/samisk utmarksnæring over.
c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.	I tråd med Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing, samt Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (tilpasset regionale forhold). Ikke aktuell; Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø, Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Med tanke på barn- og unges interesser, er det ikke areal for lek i området, og det blir dermed ikke nødvendig å skaffe erstatningsareal. En vil vurdere ytterligere tilrettelegging for allmenheten, men ettersom dette er nærings- og industriområde vil allmenheten sin tilgang være avgrenset. Barn- og unges interesser i planlegginga, jf. rikspolitiske retningslinjer, skal ivaretas.
d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	Planen omdisponerer ikke dyrka eller dyrkbar mark, men LNFR-areal. Dette er areal som består lauvskog med middels bonitet. Det har ikke vært landbruksdrift i området siden 1960-talet. Det er reindrift i området, men aktuelt areal er ikke brukt til beite. En skal like vel ivareta næringa sitt arealbehov, og være i dialog med næringa om planen.
e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	Ikke aktuelt.
f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Ikke aktuelt.
g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Ikke aktuelt.
h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom	Området er omfattet av aktsomhetsområde for kvikkleire, og grunnforholdene skal kartlegges som del av planarbeidet.

Ut fra en foreløpig vurdering er det ikke nødvendig med planprogram eller melding, ettersom planen ikke er omfattet av § 6 i konsekvensutredningsforskrifta, men at krav om konsekvensutredning blir hjemlet i § 8 jf. § 10. Uavhengig av om kommunen konkluderer med at planarbeidet blir omfattet av KU-forskrifta eller ikke, skal planforslaget sine tiltak vurderes i forhold til samfunn og miljø, samt ROS.

Med vennlig helsing
ABO Plan & Arkitektur Stord AS
Berit Haga Vikanes

Vedlegg

1. Forslag planavgrensning