

Detaljregulering for datasenter Korgen

Reguleringsbestemmelser

Dato: 21.05.2024, rev. 28.05.2026, rev. 17.06.2026 etter vedtak i sak 34/2026

PlanID: 1832-2021004

Saksnummer:

1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette til for etablering av datasenter eller annen kraftkrevende næring. Øvrige arealer avsettes til ulike landbruksformål.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Dersom det under utbygging oppdages funn av kulturhistorisk verdi skal arbeidene stoppes og rette myndighet varsles i henhold til kulturminnelovens § 8, 2. ledd.
- b) Det tillates etablert nødvendig teknisk infrastruktur over og under bakken innenfor planområdet så lenge dette ikke er i konflikt med formålet.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg.

- a) Det skal opparbeides 0,6 parkeringsplasser pr. ansatt, samt 1 sykkelparkering pr. ansatt.
- b) I anleggsfasen skal det sikres at det ikke tilføres slam/sedimenter og organisk materiale til vassdragene. Det skal sikres at grøftevann og drensvann infiltreres i grunnen før det renner ut i vassdraget.
- c) Det skal ikke innføres eller spres fremmedarter ved opparbeiding av anlegget.
- d) Det er kun tillatt å benytte rene masser, dokumenterte masser. Massene skal ikke inneholde forurensning som kan medføre skade på jord, grunnvann eller vannforekomst.
- e) Overvann skal fordrøyes og infiltreres så nær kilden som mulig.
- f) Fyllinger mot bekker og elver skal sikres mot utglidning/erosjon.
- g) Fyllinger og skjæringer skal revegeteres med stedegne arter.
- h) Fyllinger/skjæringer tillates justert ut over byggegrenser og formålsgrenser, men ikke planavgrensningen.
- i) I anleggsfasen skal det etableres avskjærende grøfter for overflatevann for å unngå avrenning til resipienter. Om nødvendig skal filter, sedimenteringsdammer eller andre anordninger benyttes for å forhindre spredning av partikler.

- j) Tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse støy utover grensene i T-1442/21.
- k) Grunntrykk for bygg skal vurderes ut fra bæreevne i massene og setningsfare for bygg.

3.1.2 Næringsbebyggelse (NÆ1-NÆ4)

- a) Det tillates etablert bygninger for kraftkrevende næring, primært datasenter, men også andre former for kraftkrevende næring tillates.
- b) Det tillates etablering av tilhørende service- og støttefunksjoner, inkludert tekniske anlegg som er nødvendig for virksomhetens drift som nødstrømsanlegg, tankanlegg for drivstoff, kjøleanlegg, samt varmegjenvinningsanlegg. Nødstrømsanleggene tillates å ha eksosanlegg med høyde inntil 15 meter.
- c) Det tillates etablert nødvendige energianlegg.
- d) Høyden på nytt planert terreng er angitt på plankart. Høyden på terreng tillates justert med +/- 3 meter.
- e) Bygninger kan etableres med en maksimal mønehøyde på 25 meter.
- f) Tillatt utnyttelsesgrad er BYA= 70%.
- g) I forbindelse med etterfølgende prosjektering skal bebyggelsen gis nøytrale farger og materialer, slik at bebyggelsen får et avdempet uttrykk. Dette skal illustreres i forbindelse med prosjektering av bebyggelse. Bebyggelsen skal framstå som helhetlig med hensyn til utforming, materialvalg, samt lys- og fargebruk.
- h) Reflekterende materialer tillates ikke på fasader og tak, bortsett fra dersom det er nødvendig for solfangere eller solcellepanel.
- i) Utendørsbelysning innenfor planområdet skal begrenses til det som er nødvendig av hensyn til drift, sikkerhet og adkomst. Belysning skal være nedadrettet, avskjermet og plassert slik at strølys unngås.
- j) Det tillates etablert interne veier for områdets drift innenfor formålet. Interne veier skal anlegges med tette flater med fall mot avløp for avrenning til overvannssystem. Det skal etableres åpne grøfter langs interne veger. Grøfter skal beplantes for å øke evapotranspirasjonen.
- k) Det tillates etablert anlegg for overvannshåndtering innenfor formålet, i henhold til prinsipper i VAO-plan.
- l) Det tillates etablert støttemurer innenfor formålet, også utenfor byggegrense.
- m) Området tillates avsperrret for allmenn ferdsel av sikkerhetshensyn. Det kan settes opp sikkerhetsgjerde med inntil 4 meters høyde innenfor formålet. Det tillates etablert portvakt.
- n) Det tillates etablert nødvendig vannforsyning (for eksempel magasin/vanntårn for slokkevann) med tilhørende ledningsnett innenfor formålet.
- o) Det tillates trinnvis utbygging av området.
- p) Nettstasjoner tillates oppført innenfor de ulike utbyggingsområdene/tomtene.
- q) Tomter tillates fradelt.
- r) Overskuddsvarme fra datasenter skal, der det er teknisk forsvarlig, tilgjengeliggjøres for oppvarming av bygg og virksomheter i eller innenfor planområdet. Dersom overskuddsvarme ikke nyttiggjøres, skal dette begrunnes og dokumenteres i byggesøknaden.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Plassering av adkomstpiler er retningsgivende og adkomster tillates flyttet ved behov.

3.2.2 Veg (o_V1)

- a) Formålet omfatter eksisterende kommunal veg.

3.2.3 Veg (V2-5)

- a) Formålet omfatter private adkomstveier.

3.2.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT1-17)

- a) Arealet er avsatt til annen veggrunn - teknisk anlegg.
- b) Områdene tillates benyttet til teknisk infrastruktur, grøfter, snødeponi, plassering av belysning mm.
- c) Det tillates etablert fyllinger/skjæringer innenfor formålet.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR 1-6)

- a) Området er avsatt til LNFR-formål.
- b) Nødvendig skjøtsel av vegetasjon er tillatt.

3.3.2 Landbruk (L)

- a) Området er avsatt til landbruk.

3.3.3 LNFR areal for spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse (LS)

- a) Området er avsatt til LNFR-formål med spredt bebyggelse.
- b) Eksisterende bebyggelse tillates videreført.
- c) Det tillates ikke etablert ny bebyggelse på oppdyrket mark innenfor formålet.

3.4 Hensynssoner (§ 12-6)

3.5.1 Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (H370)

- a) Hensynssonen omfatter restriksjonsområder omkring høyspenningsanlegg/kraftledning.
- b) Det tillates ikke etablert bebyggelse innenfor hensynssonen.
- c) Det tillates nødvendig skjøtsel av vegetasjon.

3.5.2 Bevaring naturmiljø (H560)

- a) Innenfor H560_1 er registrert naturverdier knyttet til Fagerengmyra. Sonen ivaretar disse samt en buffer på 10 meter omkring. Kantsonen rundt myra skal bevares som sammenhengende naturareal, for å sikre en funksjonell økologisk korridor for hjortedyr og fugl. Tiltak som forringer denne funksjonen, er ikke tillatt.
- b) Innenfor H560_2 er registrert naturverdier knyttet til «Soltunbekken». Sonen ivaretar en buffer på 10 meter.
- c) Tiltak innenfor H560_2 skal prosjekteres og gjennomføres slik at de ikke medfører forringelse av miljøtilstanden i vannforekomst 155-406-R Røssåga bekkefelt mellom

Korgen og samløp Bjuråga, eller er til hinder for oppnåelse av miljømålene etter vannforskriften.

- d) Eventuelle tiltak og utslipp som berører hensynssonene skal dokumenteres med naturfaglig vurdering utført av fagkyndig, som viser at tiltaket/utslippet ikke påvirker naturverdiene negativt.

4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse

- a) Søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse for anleggstekniske arbeider skal vedlegges dokumentasjon på at lokalstabiliteten er tilfredsstillende, og at eventuelle nødvendige tiltak vil bli gjennomført.
- b) Søknad om rammetillatelse/ett-trinns tillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges utomhusplan/landskapsplan i målestokk 1:200 eller annen hensiktsmessig målestokk. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunens bygningsmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis. Utomhusplanen skal vise atkomst, parkering, interne veger, beplantning, belysning, snødeponi, terrengbehandling, forstøtningsmurer, gjerder/porter.
- c) Søknad om rammetillatelse/ett-trinns tillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges godkjent situasjonsplan for vann- og avløpstekniske anlegg, samt redegjørelse for håndtering av overvann/avrenning. Anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for gjentakintervall på 100 år.
- d) Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse kan gis for ny bebyggelse skal det gjennomføres risikovurdering for brann i samråd med Hemnes kommune og lokalt brannvesen. Brannstrategi være godkjent av kommunen. Slokkevannsbehovet, behovet for etablering av brannvannstank/-magasin, behov brannvannsuttak rundt bygg, samt endelig plassering av brannkummer foretas i samråd med kommunen og lokalt brannvesen.
- e) Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse kan gis for ny bebyggelse skal beregninger av støy fra driftssituasjon være utført. Det skal redegjøres for hvilke tiltak som gjøres for å begrense støy til omgivelsene iht. rapport 10229169—01-RIA-RAP-001 Støylvurdering, Multiconsult.

4.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Søknad om igangsettingstillatelse skal vedlegges miljøoppfølgingsplan. Planen skal redegjøre for hvem som er ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, massetransport, transport til og fra området, riggområde, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Listen er ikke uttømmende. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Det skal i tillegg gjøres rede for hvordan intensiv bygge- og anleggsvirksomhet skal varsles til berørt reinbeitedistrikt, og for avbøtende tiltak for å hindre at reinsdyr kommer inn på anleggsområdet.
- b) Søknad om igangsettingstillatelse skal vedlegges plan for massehåndtering som angir evt. mellomlagring av masser, behov for tildekking, tiltak for å unngå avrenning og spredning av fremmede arter etc. Planen skal også beskrive håndtering av trevirke og annen vegetasjon.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse til terrenginngrep, masseuttak, masseoppfylling, etablering av tette flater eller tiltak som kan påvirke Soltunbekken, skal det foreligge

godkjent plan for håndtering av overvann, anleggsvann, erosjon, sedimenttransport og massehåndtering. Planen skal dokumentere hvordan tiltakene ivaretar vannmiljøet og miljømålene for berørt vannforekomst.

- d) Ved flytting av jordmasser skal det utarbeides plan for flytting av masser. Planen skal være godkjent av landbruksforvaltningen i kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.
- e) Før igangsettingstillatelse kan gis skal skilt og reklameinnretninger være godkjent av kommunen.
- f) Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge godkjent utslippstillatelse for avløp, samt for påslipp av oljeholdig avløpsvann.

4.3 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- a) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal parkering og sykkelparkering være opparbeidet.
- b) Før det gis ferdigattest skal ferdigmelding for vann og avløp være godkjent av rette myndighet.