



Til Tydal kommune

postmottak@tydal.kommune.no

Berkåk den 20.04.2026

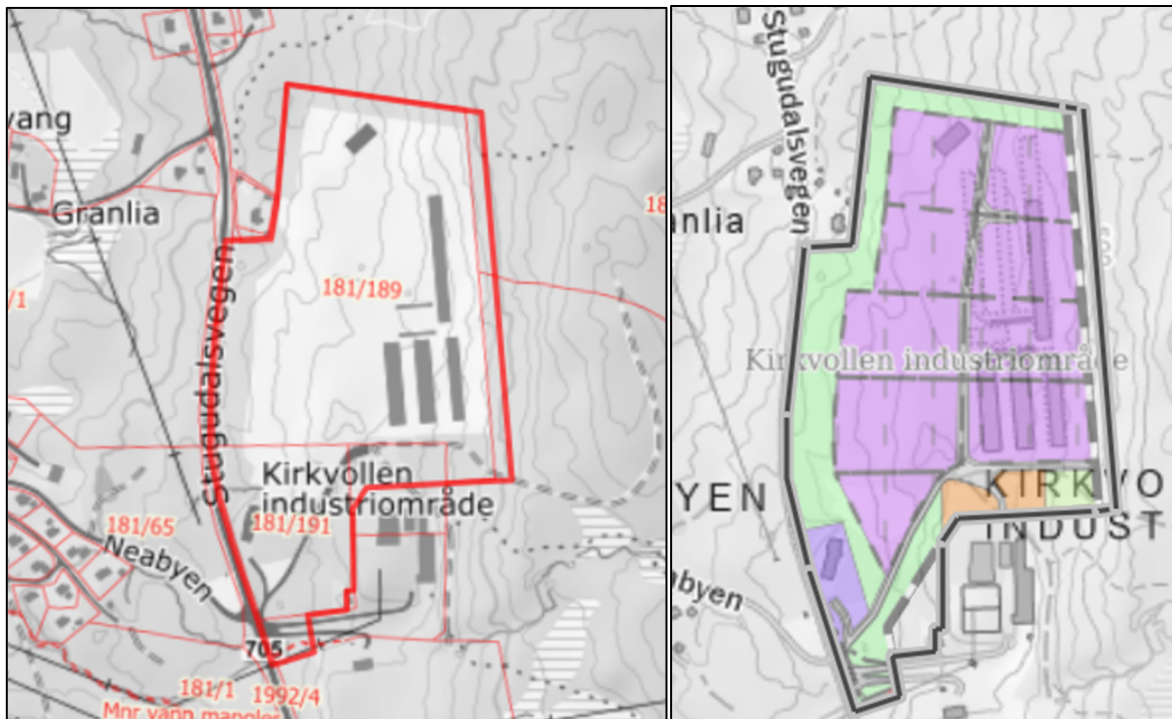
**PLANINITIATIV FOR OPPSTART AV REGULERINGSPLAN FOR KIRKVOLLEN
INDUSTRIOMRÅDE PÅ GBNR.181/189.181/191,181/202,181/65 TYDAL KOMMUNE**

Tydal data Center AS har tatt initiativ til endring av en reguleringsplan, som skal legge til rette for næringsbebyggelse på deres eiendom gnr. 181/189.181/191,181/202,181/65 i Tydal kommune. I kommuneplanens arealdel er arealet avsatt til *LNFR og næringsbebyggelse*.

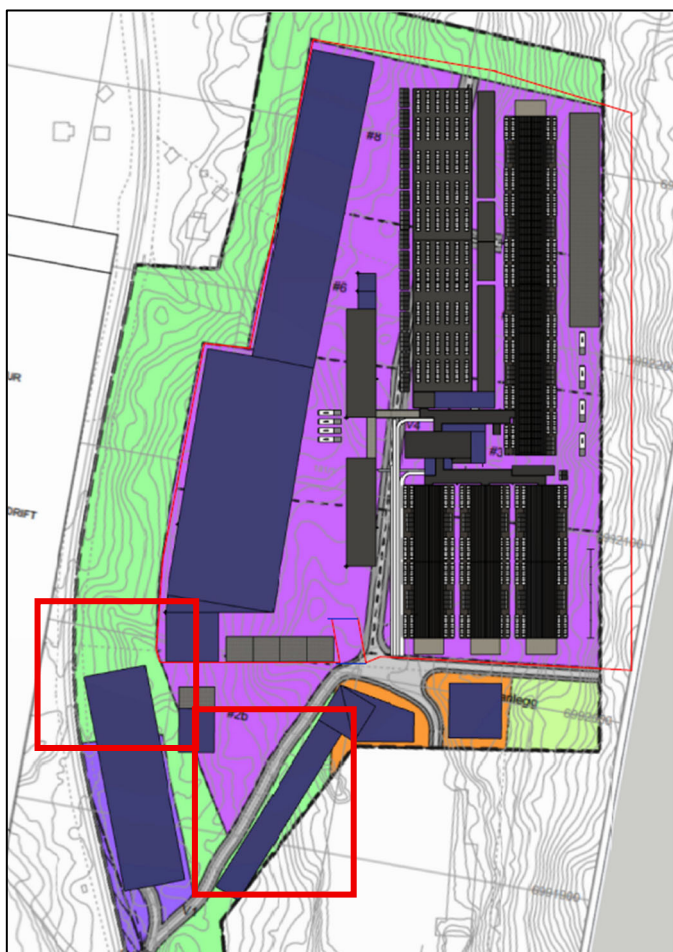
Planarbeidet tar utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan for dette området, men det ønskes en økning i bebygd areal som tillates og en mindre endring av plangrense i forhold til gjeldende plan. I tillegg ønskes det å gå bort i fra utbyggingstrinnene gjeldende plan legger opp til. Det er derfor behov for å endre reguleringsplanen, og endringene utløser krav om konsekvensutredning. Plankontoret KO (kommunalt oppgavefelleskap) er engasjert som plankonsulent for å bistå i reguleringsarbeidet.

Planinitiativ

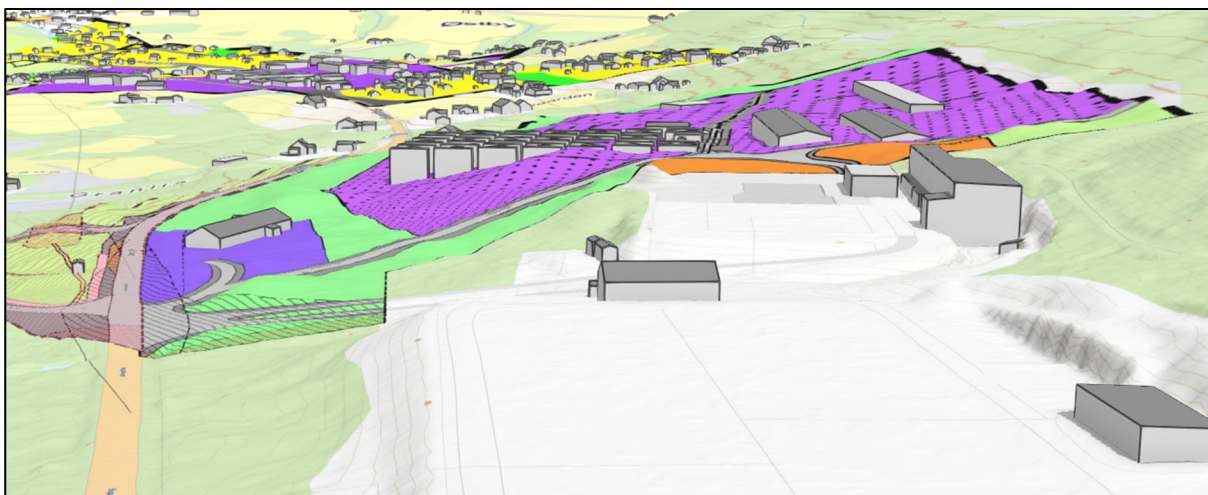
I tråd med § 1 i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*, fremmes et *planinitiativ* med forslag til premisser for planarbeidet, i henhold til punktene (a-l) i denne bestemmelsen.



Figur 1. Planområdet er på kartutsnittet til venstre vist med rød markør, Kilde: NIBIO Kilden. Til høyre er nytt planområde vist med svart strek på bakgrunnskart med gjeldene reguleringsplan, Kilde: Gislink 13.04.26.



Figur 2. Skisse tegnet av DCI med grovt anslag på nye bygninger. Skissen er tegnet opp på plankartet for gjeldene reguleringsplan. Rød linje viser ca. plassering på gjerde. Merk at plangrensen er tenkt utvidet østover og at området for næringsbebyggelse endres noe slik at bygningene innenfor de to røde firkantene kommer innenfor kombinert formål næringsbebyggelse/energianlegg. Se punkt c for skisse.



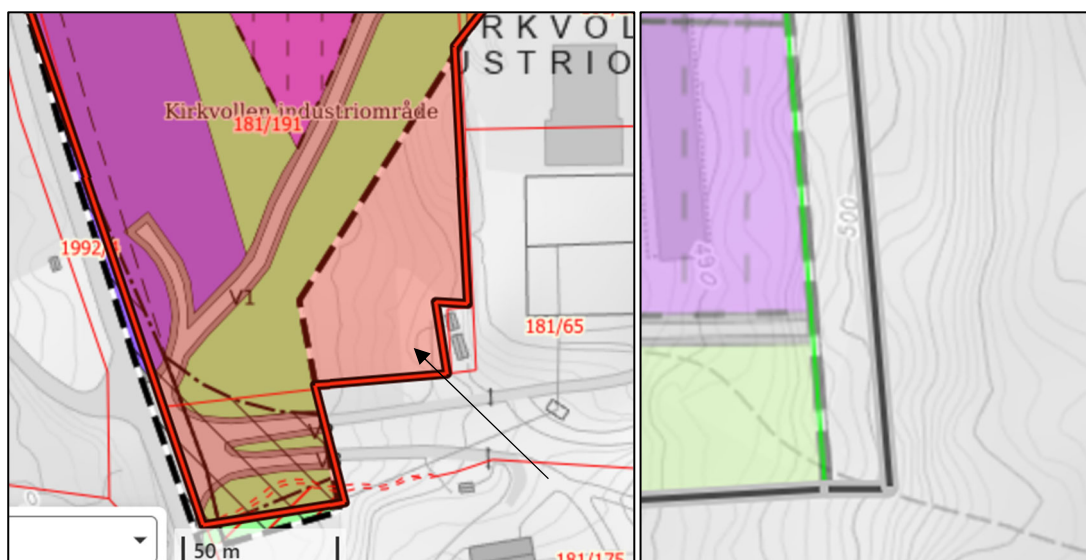
Figur 3. 3D skråbilde av planområdet sett fra Stuggudalsvegen, sør for planområdet.

<https://tydal.maps.arcgis.com/home/webscene/viewer.html?webcene=634b309e8c6f40789ca5d245140d95fd>

a) Formålet med planen

Formålet med planen er å sørge for funksjonell drift og utvikling av Tydal Data Center AS. Kommende byggetrinn 3 sørger for mulighet til å gå over fra kryptovaluta til KI-lagring. Dette er en industri i hurtig utvikling, og det er nødvendig med en fleksibel plan som gjør det mulig å utvikle driften i takt med utviklingen i denne industrien.

Endringen av reguleringsplanen innebærer å gå bort fra utbygging etter rekkefølgen bestemt av bestemmelsesområder i gjeldende plan, og få en større utnyttelse enn 15 000 m² BRA som gjeldende plan angir. Det ønskes også enn høyere tillatt gesimshøyde, og en utvidelse av planområdet slik at område for sikringsgjerdet blir innenfor plangrensen. I tillegg ønskes det at hele eiendommen i sørdelen av planområdet tas med i reguleringsplanen. Se kartutsnitt under:



Figur 4 På bilde til venstre viser pilen areal for utvidelse av planområdet i sør. På bildet til høyre viser man at plangrensen langs østsiden utvides med 15 meter. Kilde Gislink 13.04.26.

Mot øst utvides plangrensen med 15 meter for at sikringsgjerde skal tas med i planområdet, da det er søkt om dispensasjon for å sette opp dagens gjerde utenfor plangrensa i gjeldende plan. Det er behov for et lengre sikringsgjerde i videre byggetrinn og planavgrensninga må ta høyde for dette.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

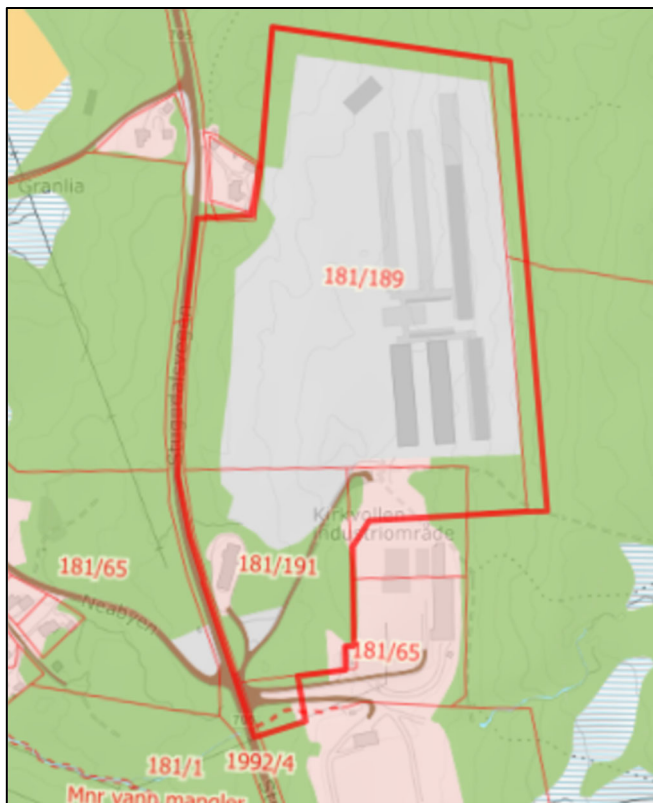
Området er arrondert og det er høye skjæringer med gjerde på toppen av disse skråningene. Skjæringene slik de er blitt opparbeidet, og plasseringen av gjerdet slik det er oppført, er ikke utredet i gjeldende plan. Det er behov for større gjerde med støttepilarer, som vil gå ytterligere utover eksisterende plangrense.

Planområdet ble arrondert i byggetrinn 1, og det er etablert støyvoller for å redusere støy fra industriområdet til nærliggende bebyggelse. Det er planlagt overkapasitet på kjøleanlegget i byggetrinn 3 som det vil bli sendt inn byggesøknad for iht. gjeldende plan. Overkapasiteten på kjøleanlegget skal bidra til å redusere eksisterende støy fra anlegget, men støy må utredes for utvidelsen av anlegget.

Utvidelsen av anlegget, med tanke på utnyttelse og byggehøyde, vil kunne ha påvirkning på områder utenfor planområdet pga. visuell påvirkning.

Planendringen vil også kunne føre til økt trafikk noe som påvirker både selve planområdet og omkringliggende områder.

Økt utnyttelse av planområdet fører til at det blir en økning av overskuddsvarme fra kjøleanleggene. Dette er tenkt og utnyttes ved å etablere et nærvarmeanlegg.



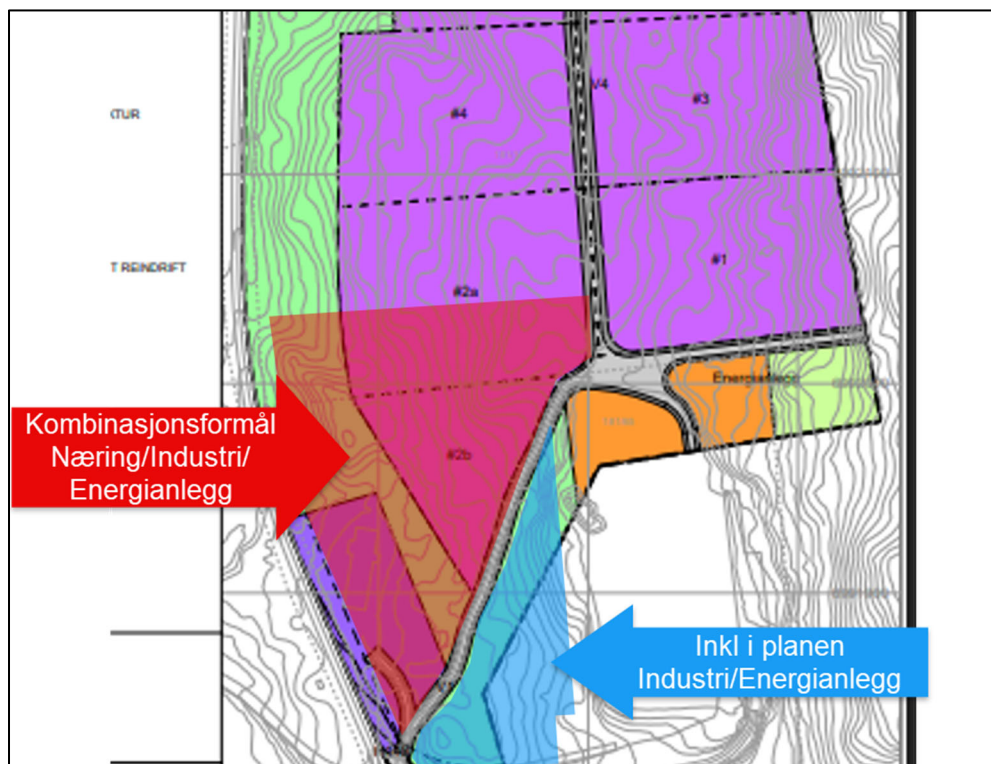
Figur 5. Planomriss oppå AR5 kart, NIBIO 13.04.26

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Tydal Data Center AS planlegges for framtidig utbygging i flere utbyggingstrinn. Etter kommende byggetrinn 3 vil maksimal utnyttelse på 15 000 m² BRA være oppnådd. Det søkes derfor endring av plan for å kunne planlegge videre drift og utvikling av datasenteret med større fleksibilitet enn det som gjeldende plan gir rom for.

Reguleringsplanen vil omfatte følgende arealformål:

- **Næringsbebyggelse** for område for datalagringscenter, lagerhaller, datalagringsanlegg, containere for nødstrøm med batteri og dieselaggregat. Interne kjøreveger og parkering for ansatte er også inkludert i formålet.
- **Kombinert næringsbebyggelse/energianlegg** innenfor dette arealformålet kan det etableres nærvarmeanlegg for å koble seg på bl.a. anlegget Kirkvolltippen næringsområde legger til rette for. I tillegg kan det etableres trafoer, kontor, datalagringscenter, lagerhaller, datalagringsanlegg og parkeringsplasser for besøkende innenfor området. Deler av fremføring av høyspent fra Statkraft kan komme innenfor kombinasjonsformålet. Port for å komme inn til området etableres også innenfor dette arealet. Kartutsnittet under viser hvor det er ønsket kombinasjonsformål. Dette er en utvidelse av arealformål for bebyggelse i forhold til gjeldende plan pga. behov for plass til elanlegg og for nærhet til vegen for nærvarmeanlegget.



Figur 6 viser områder hvor det er tenkt kombinert formål samt hva som er planlagt i utvidelsen av planområdet i sør.

- **Kjøreveg** inntil området. Det ønskes ikke å regulere veg inni området, da det ønskes en fleksibilitet hvor interne veger anlegges.
- **Energianlegg** I dette arealformålet omfattes:

- Transformatorer.
- Fremføring av høyspent fra Statkraft. Etablering av høyspentframføring fra Statkraft søkes etter eget lovverk av Høyspent AS.
- **Midlertidig rigg og anleggsområde**
Midlertidig brakkrigg for ca. 140 personer med overnatting og kontor. Brakkeriggen vil ha behov for å stå minst ca. 2 år. Dersom det ikke blir tilgjengelig boliger for de ansatte kan behovet bli over flere år.
- **Vegetasjonsskjerm.** Areal mellom veg og anlegg for datalagringssenter, for å dempe støy og innsyn.
- **Støyskjerm.** Dersom støyutredningen kommer frem til at dette kreves.
- **Sikringsgjerde** for gjerde med port rundt anlegget. Dette er både viltgjerde på østsida samt sikringsgjerde rundt hele anlegget, for å hindre at uvedkommende kommer inn på anlegget.
- **LNFR** for adgang til skogområde fra adkomstveg.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Gjeldende kommuneplan gir ingen føringer for utbyggingsvolum eller byggehøyder for næringsområder.

Det planlegges med fremtidig utvidelse med tekniske, logistikk- og administrative bygg med opptil 30 m gesimshøyde. I tillegg vil det være behov for tekniske anlegg på tak på opptil 5 m. Det behøves ytterligere plass for transformatorstasjoner og datahaller for hardware.

Det er planlagt BYA på 80 000 m² totalt på området for næringsbebyggelse, inkludert det som allerede er utbygd og byggetrinn 3. Allerede utbygd areal utgjør 11 835,13 m² BRA og med byggetrinn 3 blir det til sammen opp mot 15 000 m² BRA, som er like under grensa til hva det kreves konsekvensutredning for jf. Forskrift om konsekvensutredning vedlegg I pkt. 24. Det arealet det legges opp til å åpne for ytterligere bebyggelse, utgjør grovt beregnet 65 000 m² BRA. Som er beregnet ved å trekke fra det som det vil bli sendt inn byggesøknad for byggetrinn 3 fra 80 000 m² BYA (som er ønsket for i endringen av reguleringsplan). I realiteten vil det kunne bli noe mer, dersom det skal være flere etasjer og noe mindre dersom det skal være kun én etasje, da BRA på grunnflaten er noe mindre enn BYA.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Støy: Planområdet ble arrondert allerede i byggetrinn 1, i 2021/22. Det er etablert støyvoller rundt hele industriområdet for støydemping. Støyforhold skal utredes, men det forventes foreløpig ikke økt utvendig støy fra datasenteret med planendringen. Nye kjøleanlegg i byggetrinn 3 er planlagt med overkapasitet, nettopp for å redusere eksisterende støy fra anlegget.

Trafikk: Foreløpig antas noe økt trafikk som følge av planforslaget.

Bestemmelser: det må i bestemmelsene gis føringer for å sikre at hensyn til natur og landskap blir tatt. Det er i gjeldende plan lagt opp til at det skal gjøres vurderinger av dette i situasjonsplan, men reguleringsplanen mangler føringer for hvordan dette skal gjøres i bestemmelsene.

Av tiltak som er planlagt i planområdet som vil påvirke landskapet og ha behov for bestemmelser er:

- Det vil bli behov for ytterligere terrassering av terrenget innenfor planområdet, det settes bestemmelser for maks høyde på disse i bestemmelsene.
- Det vil bli behov for å bytte ut masser på deler av området. Det settes krav i bestemmelsene om rene masser og dumping av masser som tas ut.
- Det vil bli behov for å ha kjeller på flere av de nye bygningene innenfor området. Det settes bestemmelse om at det tillates kjeller på enkelte bygninger der dette er mulig, man må i planarbeidet vurdere områdets egnethet til å ha kjeller på bygningene bla i forhold til grunnvann.

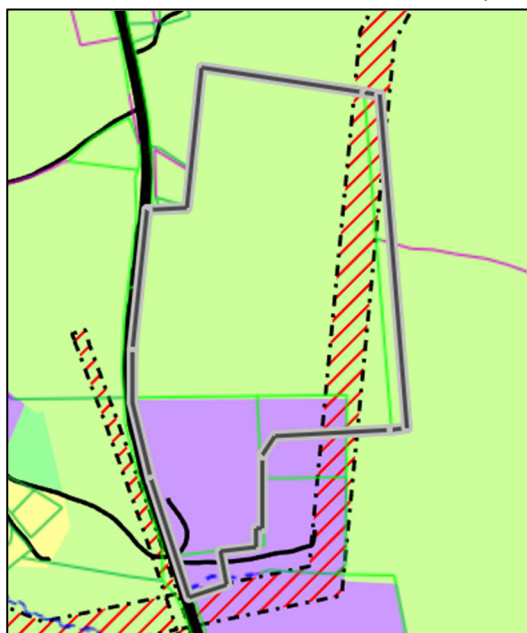
Listen er ikke uttømmende, og det kan komme til flere punkt i løpet av planprosessen.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

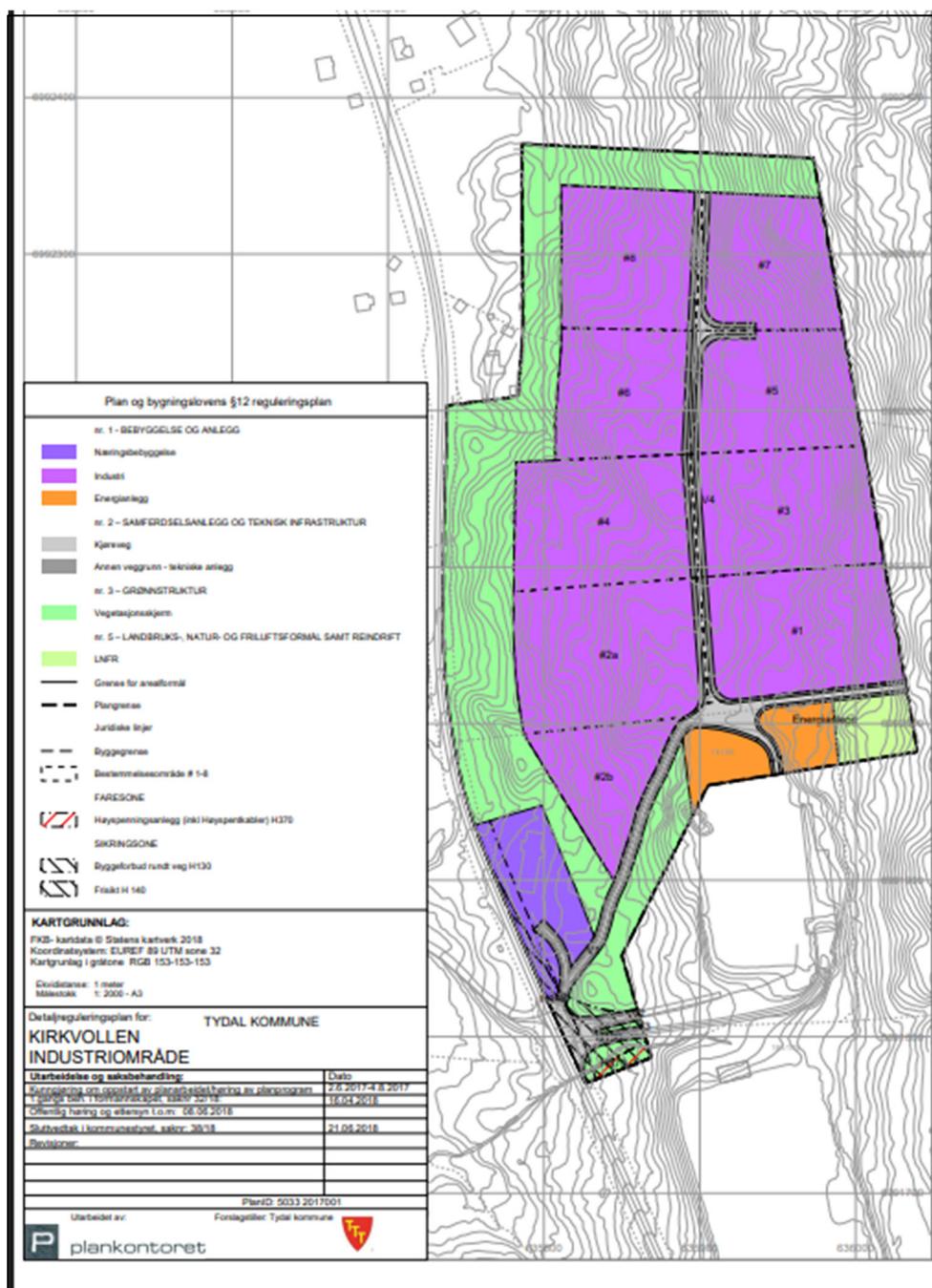
Endringen av reguleringsplanen vil påvirke landskapet med tanke på at det blir en betydelig større andel av tomte som blir bebygd enn opprinnelig plan. I tillegg blir det betydelig høyere bebyggelse enn opprinnelig plan med 30 m gesimshøyde pluss 5 meter tekniske installasjoner, hvor det i opprinnelig plan var 20 m gesimshøyde og 4 m tekniske installasjoner oppå taket i tillegg.

g) Forholdet til kommuneplanens arealdel, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Planforslaget som utarbeides skal i sin helhet erstatte Planid 5033_2017001 Kirkvollan industriområde. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR og næringsbebyggelse.



Figur 7 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel under med plangrense for planinitiativet i rødt. Kilde: Gislink.



Figur 8: Gjeldende reguleringsplan.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Interesser som berøres av planinitiativet er støy, landskap og trafikk. Med høye gjerder i ytterkant av området kan det også påvirke vilt.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse av planforslaget i tråd med DSB sin veileder (2017) om ROS-analyse av kommunale arealplaner.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Sametinget, Norges vassdrags- og energidirektorat, Mattilsynet, Tensio TS AS, naboer/rettighetshavere (basert på matrikkelutdrag fra kommunen) og eventuelle lag og foreninger kan bli berørte av planforslaget.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Gjennomføring av reguleringsplanarbeidet innebærer en prosess som gir berørte parter god anledning til å komme med sine synspunkter og forslag om utforming av reguleringsplan. Pr. i dag vurderes det å ikke være behov for egne møter om planarbeidet utover det som det er krav om iht. plan- og bygningsloven for en reguleringsplanprosess.

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt

Planen vurderes til å omfattes av forskrift om konsekvensutredning, på grunn av at utvidelsen av planens BYA, som innebærer at selve utvidelsen overstiger størrelseskriteriet jf. pkt. 24 og 32

Vedlegg I:

- Nr. 24: Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².
- Nr. 32: Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i Vedlegg I der utvidelsen eller endringen i seg selv overstiger størrelseskriteriene i vedlegget.

Det er i dag inkludert det som det vil bli sendt inn byggesøknad for i byggetrinn 3 oppimot 15 000 m² BRA, som er grensa for hva som kan bygges uten krav til KU i pkt. 24 vedlegg I i forskrift om konsekvensutredninger. Når det ønskes å åpne for en BYA på totalt 80 000 m² vil utvidelsen i BRA overstige 15 000 m² BRA, selv om man i vurderingen av behov for konsekvensutredning ikke skal regne med tenkte plan.

Vi ber om at svar på anmodning om oppstartsmøte med forslag til møtetidspunkt sendes:

Forslagstiller, markus@tydaldatacenter.no

Plankontoret KO, post@plankontoret.net

Med hilsen

Plankontoret KO

Ragnhild Grefstad

Naturforvalter

E-post: ragnhild@plankontoret.net

Tlf.: 971 23 012

www.plankontoret.net