



TYDAL KOMMUNE

Teknikk og landbruk

Referat oppstartsmøte 11.05.2026 - Kirkvollen industriområde

Sak nr.:

2026/469-6

Saksbehandler

Elise Aarhaug

Dato

12.05.2026

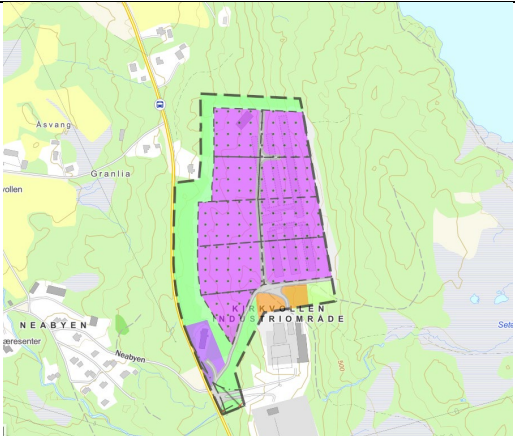
Sak / Plannavn	2026/469 / Kirkvollen industriområde
Møtedato/tid	11.05.2026, kl. 12:00 – 13:00
Møtested	Tydal kommune rådhus
Møteleder/referent	Elise Aarhaug
Til stede	<u>Fra kommunen:</u> Elise Aarhaug, Philip Helleberg, Patric Franzén og Grete Sandvik Græsli <u>Tiltakshaver:</u> Andreas Wellis og Kai Robert Vandsvik (Tydal Data Center(TDC)) <u>Konsulent:</u> Ellen Magrit Sundlisæter (Fritt Spenn AS) og Ragnhild Grefstad (Plankontoret i Rennebu)
Berørt gnr./bnr.	181/189, 181/191, 181/65, 181/194, 181/175, 1992/4
Grunneiere	Tydal Data Center
PlanID	5033 2026 006
Saksnummer	2026/469

Innledning og bakgrunn

Planinitiativet gjelder endring av gjeldende reguleringsplan for Kirkvollen industriområde for å legge til rette for videre utvikling av Tydal Data Center AS. Det ønskes økt utnyttelse, høyere bygninger, mer fleksibilitet i utbygging og mindre justeringer av plangrense, inkludert utvidelse mot sør og øst. Planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning (KU) med planprogram.

Tematisk gjennomgang	Kommentarer fra oppstartsmøtet
Geografisk plassering av planområdet <i>Beskrivelse av hvor planområdet ligger i kommunen.</i>	Planområdet ligger ved Kirkvollen industriområde i Tydal kommune, i tilknytning til eksisterende datasenter. Området er fra før opparbeidet med terrenginngrep, skjæringer og teknisk infrastruktur.



	 <i>Figur 1 - Eksisterende reguleringsplan for Kirkvollen industriområde.</i>
Dagens plansituasjon • Formål i kommuneplanens arealdel (KPA), relevante bestemmelser. • Er planinitiativet i tråd med KPA? • Gjeldende reguleringsplan (hva skal evt endres eller erstattes) • Eventuelt som ikke er i tråd med KPA? • Konsekvensutredning?	Området er i kommuneplanens arealdel (KPA) avsatt til LNFR og næringsbebyggelse, tiltaket vil derfor være delvis i strid med områdene som er avsatt til LNFR i KPA. Gjeldende reguleringsplan skal erstattes i sin helhet. Planinitiativet innebærer: • Økt utnyttelse og byggehøyde • Utvidelse av planområdet, særlig mot sør • Endrede forutsetninger for utbygging (går bort fra tidligere byggetrinn) Planen vurderes å være KU-pliktig.
Hensikt med reguleringen	Formålet er å legge til rette for videre utvikling og drift av datasenteret, herunder overgang til nye typer datalagring og økt kapasitet. Det er behov for større fleksibilitet enn gjeldende plan gir.
Bebyggelse og anlegg • Arealutnyttelse • Antall tomter/boenheter • Utforming av bebyggelse • Terrenginngrep, skjæringer, murer • Parkering pr. boenhet	Det planlegges en betydelig økning i utnyttelsesgrad, med et samlet omfang på inntil ca. 80 000 m² BYA. Planinitiativet angir en mulig byggehøyde på opptil ca. 30 meter, i tillegg til tekniske installasjoner. I oppstartsmøtet ble det påpekt at økt byggehøyde må vurderes særskilt, med hensyn til visuelle virkninger, fjernvirkning og landskapstilpasning. Det legges opp til etablering av nye kjøleanlegg som vil: • plasseres om lag 5 meter over bakkenivå • ha et vesentlig større omfang enn eksisterende anlegg • dimensjoneres med overkapasitet, med sikte på redusert støybelastning Det planlegges også nye sikringsgjerdene rundt anlegget. Disse vil få økt høyde sammenlignet med dagens løsning, og må vurderes med hensyn til både visuell påvirkning og landskapstilpasning.

	Planområdet er i stor grad allerede planert. Det forventes derfor begrenset behov for ytterligere terrenginngrep, terrassering og tekniske tilpasninger. Utbyggingen er forutsatt i hovedsak å skje innenfor eksisterende fotavtrykk. Det må legges til rette for tilstrekkelig parkering, både i driftsfase og i anleggsperioden.
Uteområder, MUA og grøntsoner	Eksisterende vegetasjonsskjerm langs veg bevares. Terrenginngrep og visuell påvirkning må vurderes.
Vann, avløp strøm • Eksisterende infrastruktur • VA-plan • Offentlig/kommunalt vannett? • Renovasjon	Kommunen legger til grunn at tiltaket ikke vil medføre økt belastning på eksisterende vann- og avløpsnett sammenlignet med dagens situasjon. Det er likevel behov for å vurdere kapasiteten i eksisterende anlegg nærmere, samt avklare om det skal utarbeides en oppdatert VA-plan som del av planarbeidet. Overvannshåndtering må utredes særskilt. Det skal vurderes løsninger for rensing av overvann, herunder behov for tiltak som olje- og slamfiltrering. Videre må avrenning fra området til nærliggende bekk vurderes, blant annet med hensyn til forekomst av jern og partikler. Det ble i møtet vist til at dette allerede er en utfordring i dag, blant annet knyttet til luktproblematikk. Det er også behov for å avklare forhold knyttet til underliggende infrastruktur, herunder eventuelle kabler og tunneler i grunnen. Dette må avklares i dialog med Statnett. Det vises ellers til innspill mottatt gjennom intern høring fra Innherred renovasjon. De påpeker at det bør utarbeides en plan for renovasjonsordning knyttet til driften av industriområdet. Sortering av næringsavfall skal følge samme krav som for husholdninger, og avfallsløsninger må dimensjoneres i tråd med aktivitet og bemanning. Dersom det etableres brakkerigg for personell med overnatting, må det også etableres en egen renovasjonsordning for dette. Antall og størrelse på avfallscontainere må tilpasses antall brukere, og det må legges til rette for sortering i minimum fem fraksjoner.

Veg, gang-og sykkelveg, fortau, gangfelt • Offentlig/privat/felles veg • Standard på veg • Felles parkeringsplasser • Avkjørsler - Behov for søknad om endret bruk av avkjørsel?	Det forventes en økning i trafikk som følge av tiltaket, både i anleggs- og driftsfase. Det er derfor behov for nærmere vurderinger av trafikkforholdene, herunder en egen trafikkanalyse for å belyse trafikkmengde, avvikling og belastning på vegnettet. Trafikksikkerhet må vurderes særskilt, samtidig som det må gjøres en vurdering av eksisterende vegstandard og kapasitet. Det må også ses på samspillet med fylkesveg 705, og hvilke konsekvenser økt aktivitet i området vil ha for denne. Parkering skal dimensjoneres i tråd med behovet, både for drift og i anleggsperioden, hvor det er anslått at om lag 100 personer vil være til stede.
ROS-analyse <i>Minne om DSB-veileder samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging fra 2017.</i> <i>Punkter i ROS-analysen skal beskrives og vise til kilder. Den skal også se noe om hvordan planområdet påvirker omkringliggende områder. Dersom ROS-analysen viser at det må gjøres tiltak, skal disse gjøres juridisk bindende i reguleringsbestemmelsene og/eller plankart.</i> • Hvilke tema er viktig å belyse i ROS-analysen?	Det skal utarbeides ROS-analyse i tråd med DSB-veileder. Særlige viktige tema vil være: • Samfunnssikkerhet • Trafikksikkerhet • Støy og miljøbelastning • Flom og overvann • Teknisk infrastruktur (strøm, høyspent, tunneler)
Plankart <i>Ved oppstart bør avgrenset planområdet være litt ekstra stort, slik at man unngår å måtte varsle oppstart på nytt ved utvidelse av området.</i> • Hvor skal plangrensen gå? • Formål i plankartet • Gjeldende SOSI standard.	Hovedtrekk i eksisterende avgrensning videreføres med følgende formål: • Næringsbebyggelse • Kombinert næring/energianlegg • Veg • LNFR • Midlertidige riggområder • Vegetasjonsskjerm Plangrensen utvides mot sør for å legge til rette for arealer til kombinert formål (næring/industri/energianlegg), samt et eget område for industri/energianlegg. I tillegg utvides plangrensen mot øst slik at eksisterende sikringsgjerde inkluderes innenfor planområdet. Gjerdet er ikke planlagt flyttet, men justeringen gjøres for å sikre at eksisterende anlegg omfattes av den nye reguleringsplanen.

Reguleringsbestemmelser • Rekkefølgebestemmelser • Retningslinjer fra Værnesregionen brann- og redningstjeneste	Det må i planarbeidet vurderes behov for reguleringsbestemmelser knyttet til rekkefølge og gjennomføring av tiltak. Relevante retningslinjer fra Værnesregionen brann- og redningstjeneste skal legges til grunn der det er aktuelt. Det skal også vurderes om det er behov for rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering og utnyttelse av overskuddsvarme, slik at løsninger for energigjenvinning ses i sammenheng med den øvrige utbyggingen.
Utredninger Skal det gjennomføres utredninger? • Støy? • Støv? • Grunnforhold? • Trafikkanalyse? • Arkeologiske utredninger? • Naturmangfoldregistreringer? • Hydrologisk vurdering? • Matjordplan? • Andre?	Utredninger skal gjennomføres i henhold til nasjonale føringer til KU/planprogram. Temaer som anses som særlig relevante: • Støy og støv (anlegg og drift) • Trafikk og trafikal belastning • Landskap og visuell fjernvirkning • Naturmangfold - Beskrivelse av hvordan tiltaket vil påvirke naturmangfoldet i tilknytning til og rundt industriområdet. • Energi og overskuddsvarme • Samfunnssikkerhet (ROS) • Overvann og vannforekomster I tillegg vurderes behov for: • Trafikkanalyse • VA-plan/overvannsvurdering • Vurdering av påvirkning på vannforekomst
Illustrasjoner • Illustrasjoner av bebyggelse, uteområder og adkomst.	Det skal utarbeides illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse, uteområder, gjerder og adkomstløsninger. Illustrasjonsmaterialet skal i tillegg synliggjøre tiltakets visuelle virkninger, herunder fjernvirkning i landskapet. Dette innebærer at det må utarbeides visualiseringer fra relevante standpunkter utenfor planområdet for å vise hvordan utbyggingen vil fremstå i omgivelsene.
Videre ifb varsel om oppstart <i>Oppstartsvarsel sendes fra konsulent. Referat fra oppstartsmøte skal legges ved varsel om oppstart. Konsulent varsler om oppstart til Selbyggen. Oppstartsvarsel legges ut på kommunens hjemmeside.</i> • Hvilke sektormyndigheter varsles?	Kommunen anbefaler konsulent å varsle planoppstart. Planprogram utarbeides og sendes på høring. Naboer, samt. sektormyndigheter varsles: • Statsforvalteren i Trøndelag • Trøndelag fylkeskommune • Atb (hvis det er relevant) • Statens vegvesen • NVE • Mattilsynet

Naboliste	- Sametinget - Tensio TS - Værnesregionen brann- og redningstjeneste - Innherred Renovasjon - Trafikksikkerhetsutvalget - Tydal ungdomsråd - Dirmin (hvis relevant) - Riksantikvaren (hvis relevant) - Saanti Sijte/Riast Hylling (hvis relevant) - Selbu bondelag, Selbu og Tydal historielag, beitelag (hvis relevant)
Videre saksgang etter varsel om oppstart 1.gangs behandling i Det faste utvalg for plansaker. - Høring og offentlig ettersyn i minst 6 uker. 2.gangs behandling i Det faste utvalg for plansaker, sluttvedtak i kommunestyret. - Vedtak av reguleringsplan. - Ved realisering av tiltak innad i reguleringsplan skal tiltak omsøkes i tråd med plan- og bygningsloven.	- Fastsettes planprogram - Utarbeidelse av planforslag med KU 1. gangs behandling - Høring og offentlig ettersyn - Sluttbehandling og vedtak
Info om gebyrer for behandling av reguleringsplan <i>Faktura sendes til tiltakshaver etter 1.gangsbehandling av planforslaget.</i> Gebyr for behandling av reguleringsplan + omkostningsgebyr	Faktura for reguleringsplanen sendes i henhold til kommunens reguleringsplan.

Referent

Elise Aarhaug
rådgiver

Vedlegg

1 Planinitiativ 200426.pdf