

Rapport

Ausenfjellet II næringsområde - Endring etter enklere prosess

OPPDRAKSGIVER

Bulk Ausenfjell AS

EMNE

Planbeskrivelse

DATO / REVISJON: 26. februar 2026 / 01

DOKUMENTKODE: 10261750-03-PLAN-RAP-001





Forside: Goldbox AS

Foto, illustrasjoner og figurer: Multiconsult om annet ikke er oppgitt.

Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt i den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult med mindre annet følger av norsk lov. Multiconsult påtar seg intet ansvar for bruk av dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn det som er godkjent skriftlig av Multiconsult. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter med mindre annet følger av norsk lov.



Rapport

OPPDRAAG	Ausenfjellet II næringsområde - Endring etter enklere prosess	DOKUMENTKODE	10261750-03-PLAN-RAP-001
EMNE	Planbeskrivelse	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Bulk Ausenfjell AS	OPPDRAAGSLEDER	Kine Marie Bangsund-Langø
KONTAKTPERSON	Jørgen Langgård	UTARBEIDET AV	Kine Marie Bangsund-Langø
		ANSVARLIG ENHET	10111033 Arealplan

SAMMENDRAG

Formålet med planendringen er å tydeliggjøre at utbyggingsområdene kan benyttes til datasenter i tillegg til eksisterende formål industri/lager. Det foreslås ingen endringer i byggeomfang, byggehøyder, utnyttelsesgrad eller øvrige overordnede rammer for utbyggingen. Planendringen følger forenklet prosess etter pbl. §12-14.

Opprinnelig reguleringsplan fra 2019 la til rette for industri- og lagervirksomhet, og datasenter ble betraktet som del av industriformålet. Nye føringer i kart- og planforskriften medfører behov for å presisere og supplere formålet slik at datasenter eksplisitt inngår.

Arealformålet endres fra industri/lager (1826) til kombinert bebyggelse og anlegg (1800) som omfatter datasenter (1342) og industri/lager (1826).

Plankart oppdateres i tråd med ny kart- og planforskrift og viser justert veitrase etter tidligere gitt dispensasjon. Planbestemmelser oppdateres og suppleres med:

- datasenter tillates i feltene KBA2–4
- krav om dokumentasjon av støy fra driftsfase ved datasenter
- krav om redegjørelse for bruk av overskuddsvarme
- krav om grønne tak for industri-/lagerbygg
- oppdaterte feltnavn og henvisninger

Planendringen gir ingen nye miljø- eller samfunnsvirkninger av betydning. Tidligere konsekvensutredning vurderes å fortsatt være dekkende. Planendringen vurderes å ikke gi nye vesentlige virkninger, og kriteriene for forenklet prosess etter pbl. §12-14 anses oppfylt.

01	26.02.2026	Oppdatert etter tilbakemeldinger fra Lillestrøm kommune	Kine M. Bangsund-Langø	Valborg Leivestad	Kine M. Bangsund-Langø
00	02.02.2026	Planbeskrivelse for endring etter enklere prosess	Kine M. Bangsund-Langø	Valborg Leivestad	Kine M. Bangsund-Langø
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV



INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn for planendringen	5
2	Planprosessen, medvirkning	5
2.1	Tidligere plan- og byggesaksprosesser	5
2.2	Planprosess for planendring 2026.....	6
3	Beskrivelse av planendringen og vurdering av virkninger	6
3.1	Endringer i plankart og planbestemmelser	10
3.1.1	Endringer i plankart.....	10
3.1.2	Endringer i planbestemmelser	14
3.1.3	Vurdering av virkninger.....	14
3.2	Andre forhold som må vurderes.....	15
3.2.1	Grunnforhold.....	15
3.2.2	Teknisk infrastruktur	15
3.2.3	Støy.....	17
3.2.4	Klimapåvirkning / CO2-utslipp	18
4	Risiko og sårbarhet, ROS-analyse	18
5	Planendringens forhold til pbl. § 12-14	19
6	Referanser	20
7	Vedlegg	20



1 Bakgrunn for planendringen

Det opprinnelige formålet med detaljreguleringen for Ausenfjellet II næringsområde, vedtatt 12.06.2019 (PlanID 0226_250), var å tilrettelegge for et bredt spekter av industri- og lagervirksomhet, inkludert datasenter. Dette ble også kommunisert i tidligere planprosess. Datasenter er en relativt ny type virksomhet i Norge, men har i kart- og planforskriften tradisjonelt falt inn under arealformålet industri, slik man blant annet ser i Heia næringsområde i Lillestrøm kommune.

Siden vedtak av detaljreguleringen for Ausenfjellet II næringsområde har det blitt gjort presiseringer og endringer i rammer og føringer for planlegging av datasenter, senest ny kart- og planforskrift gjeldende fra 01.07.2025. Forslagsstiller ser i lys av nevnte presiseringer og endringer behov for å tydeliggjøre det opprinnelige formålet med detaljreguleringen.

Hensikten med planarbeidet er å endre arealformål med tilhørende bestemmelse for feltene BKB1-5 fra industri/lager til kombinert formål som inkluderer datasenter, slik at usikkerhet rundt mulig etablering av datasenter fjernes. Det presiseres at det ikke er ønskelig å fjerne arealformålet industri/lager, men å supplere med datasenter.

2 Planprosessen, medvirkning

2.1 Tidligere plan- og byggesaksprosesser

Ausenfjellet II næringsområde, detaljregulering med konsekvensutredning (PlanID 0226_250)

Planprosessen startet med varsling av oppstart i august 2015 og revidert planprogram i januar 2016. Det ble gjennomført medvirkning gjennom møter med grunneiere, naboer, offentlige myndigheter og politikere, samt offentlig ettersyn av planforslaget fra mars til mai 2017. Etter høringen ble det gjort begrenset varsling av endringer. Planforslaget ble vedtatt juni 2019.

Byggesak, opparbeidelse av område til næringsformål

Det er gitt igangsettingstillatelse for tomteopparbeidelse (saksnummer BYGG-24/00284). Denne pågår nå, og hele planområdet er derfor et aktivt anleggsområde. Tomteopparbeidelsen er planlagt ferdigstilt før sommeren 2026. Det ble i juni 2025 gitt dispensasjon fra regulert plankart for justering av trasé for kjørevei og fortau.

Tillatelse til arealoverføring

Det er gitt tillatelse til arealoverføring (saksnummer DELE-24/01766), slik at alle byggeområdene etter arealoverføringene skal ligge på gnr./bnr. 271/48, hvor Bulk Eiendom Farex AS er grunneier. Kart- og oppmålingsforretning er gjennomført.

Bygging av kommunal vei

Det ble i oktober 2024 gitt rammetillatelse og senere gitt igangsettingstillatelse for oppgradering av Tretjerndalsveien med rundkjøring, gang- og sykkelvei og støyskjermer, samt 1,2 km lang kommunal VA-ledning (saksnummer BYGG-24/00352). Den kommunale veien er planlagt ferdig opparbeidet sommeren 2026.



2.2 Planprosess for planendring 2026

Forslag til endring, beskrivelse, bestemmelser og plankart, vurdering av virkning og utsjekk i forhold til ROS-analyse er gjort av Multiconsult Norge AS, på vegne av Bulk Ausenfjell AS.

Forslagsstillers konklusjon er at planendringen ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger. Se planinitiativ (vedlegg A1).

Medvirkning

Planforslaget vil sendes på en begrenset høring til overordnede myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket. Høringen av planendringen vil kunngjøres på kommunens hjemmeside.

Forslagsstiller kan ikke se at det er vesentlige interesser som berøres av endringen. Netteiere Statnett SF og Elvia AS er særlig berørt av endringen ettersom datasenter-virksomhet er kraftkrevende virksomheter. Forslagsstiller kan utover dette ikke se at det er andre aktører som berøres særskilt ettersom endringen ikke medfører vesentlige endringer i detaljreguleringens ytre rammer.

Forslagsstiller har hatt tett dialog med netteiere Statnett SF og Elvia AS gjennom hele den 10 år lange prosessen med å planlegge og bygge ut Ausenfjellet II næringsområde.

Som følge av denne omreguleringen har det også vært konkret dialog med netteierne. Behovet for dialogmøter vurderes i forbindelse med den begrensede høringen av planforslaget.

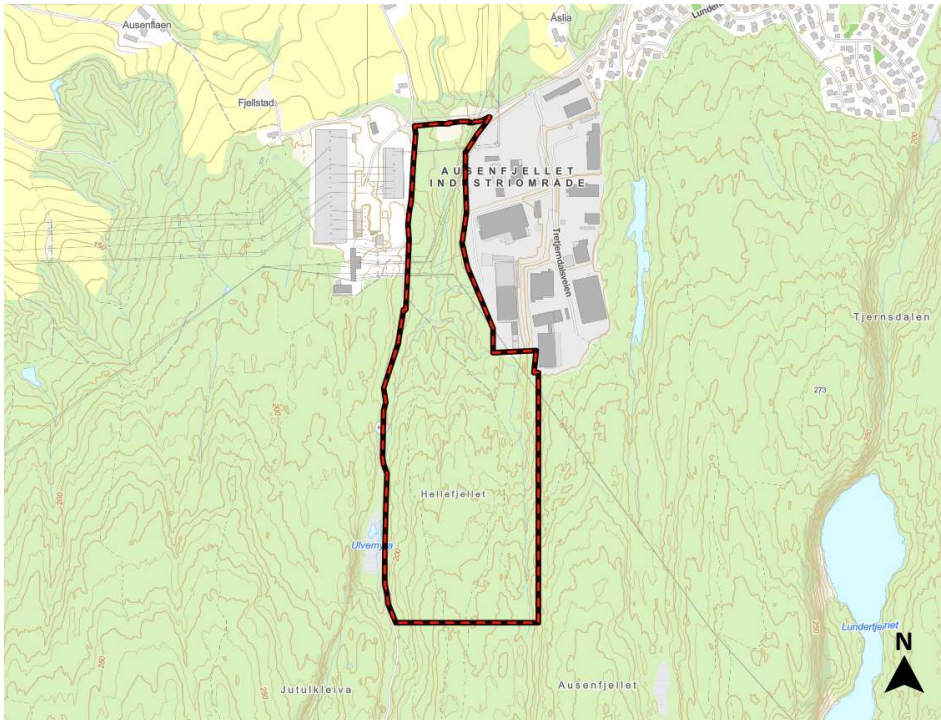
Når det gjelder øvrige interessenter, som naboer, har det vært omfattende informasjonstiltak siden 2015 i form av brev, nettsider og åpne informasjonsmøter. Når det gjelder denne konkrete omreguleringen er det vurdert at det ikke er spesielle behov for særskilte tiltak utover den løpende informasjonen om utbygging av området. Forslagsstiller vil naturligvis ta initiativ til dialogmøter som en del av den begrensede høringen av planforslaget ved behov.

3 Beskrivelse av planendringen og vurdering av virkninger

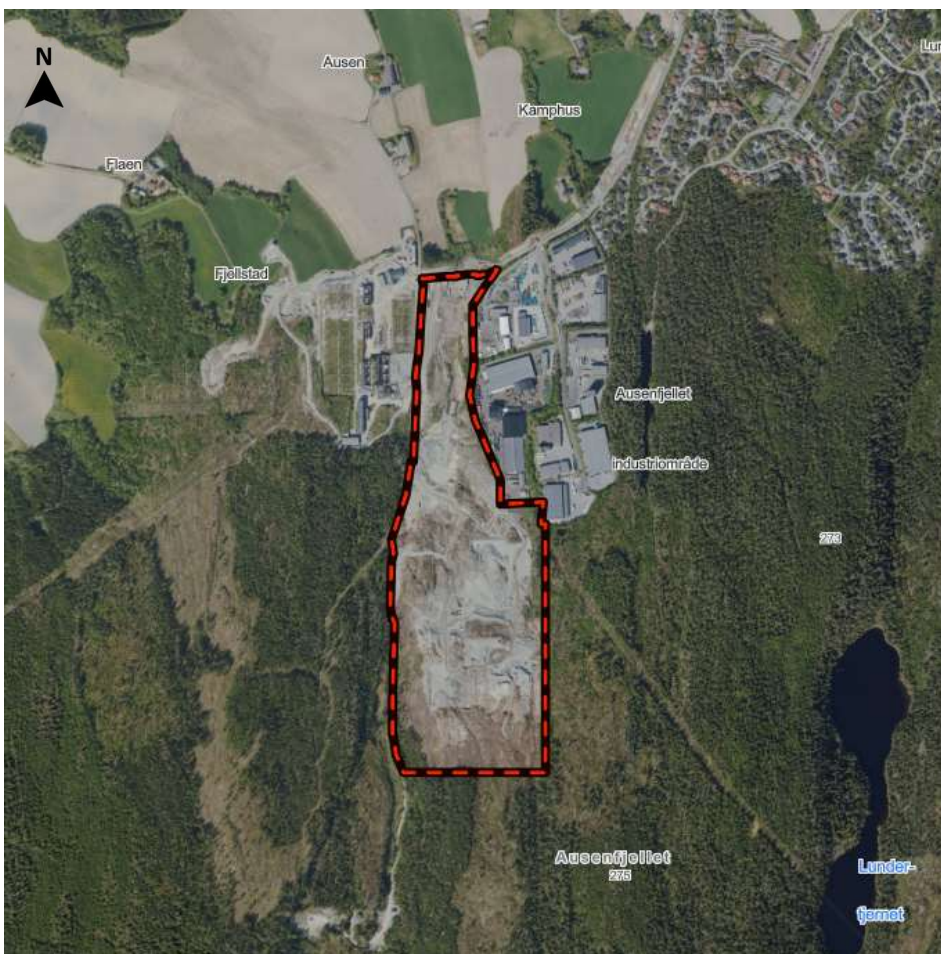
Planområdet er på ca. 262 dekar, og er i hovedsak avgrenset av eksisterende LNF-områder i nord, sør, sørøst og sørvest samt transformatorstasjon i nordvest og næringsområde i nordøst.

Det opprinnelige planområdet for hele Ausenfjellet II næringsområde utgjør ca. 261,8 dekar. Deler av det opprinnelige planområdet er senere blitt erstattet av detaljreguleringsplan for Tretjerndalsveien (PlanID: 3030 L024).

De delene av det opprinnelige planområdet som vil bli berørt av endringen utgjør ca. 199,7 dekar fordelt på fire ulike byggeområder.



Figur 3-1: Utsnitt av standard-kart med avgrensning av planområdet.



Figur 3-2: Utsnitt av ortofoto med avgrensning av planområdet.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det foreslås ingen endringer av utbyggingsvolum og byggehøyder fra gjeldende detaljregulering. Disse vil forbli det samme:

- minimum 40 og maksimum 50 %-BYA, eks. parkering
- maksimum 20 meter gesims

Planbestemmelsene for KBA1 og KBA5 videreføres uten endringer. Det vil kun tillates etablert datasenter i KBA2-4.



Figur 3-3: 3D-illustrasjon viser hvor planlagt bebyggelse er tenkt plassert sett mot nord. Kilde: Goldbox AS



Figur 3-4: 3D-illustrasjon viser ny bebyggelse sett mot sørøst. Kilde: Goldbox AS



Figur 3-5: Foto av dagens situasjon som viser pågående tomteopparbeidelse (juni 2025).



3.1 Endringer i plankart og planbestemmelser

3.1.1 Endringer i plankart

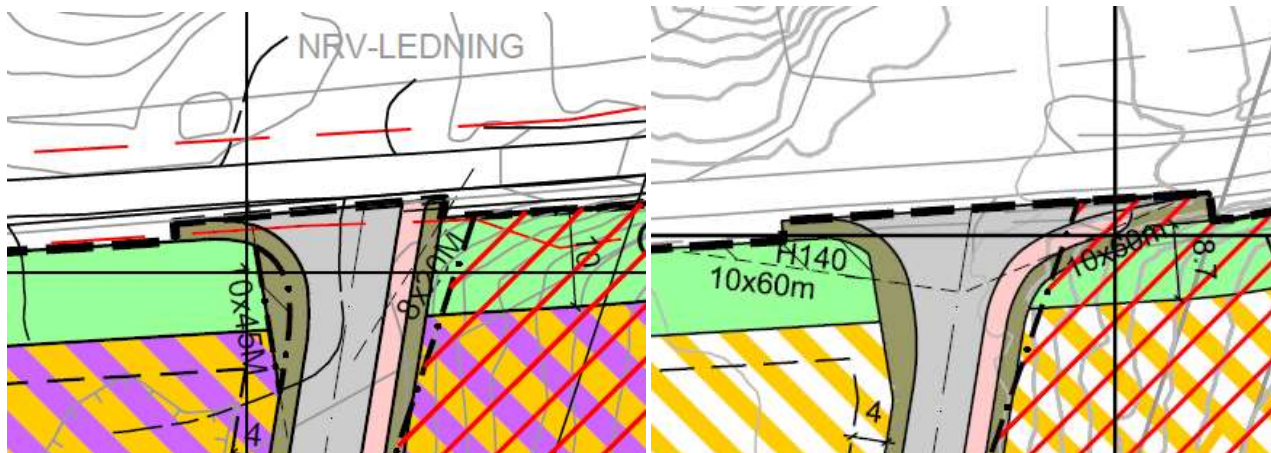
Det er endret formål fra industri/lager (1826) til kombinert formål (1800) som består av datasenter (1342) og industri/lager (1826). Det er i tillegg gjort oppdatering av alle arealformål etter ny kart- og planforskrift.



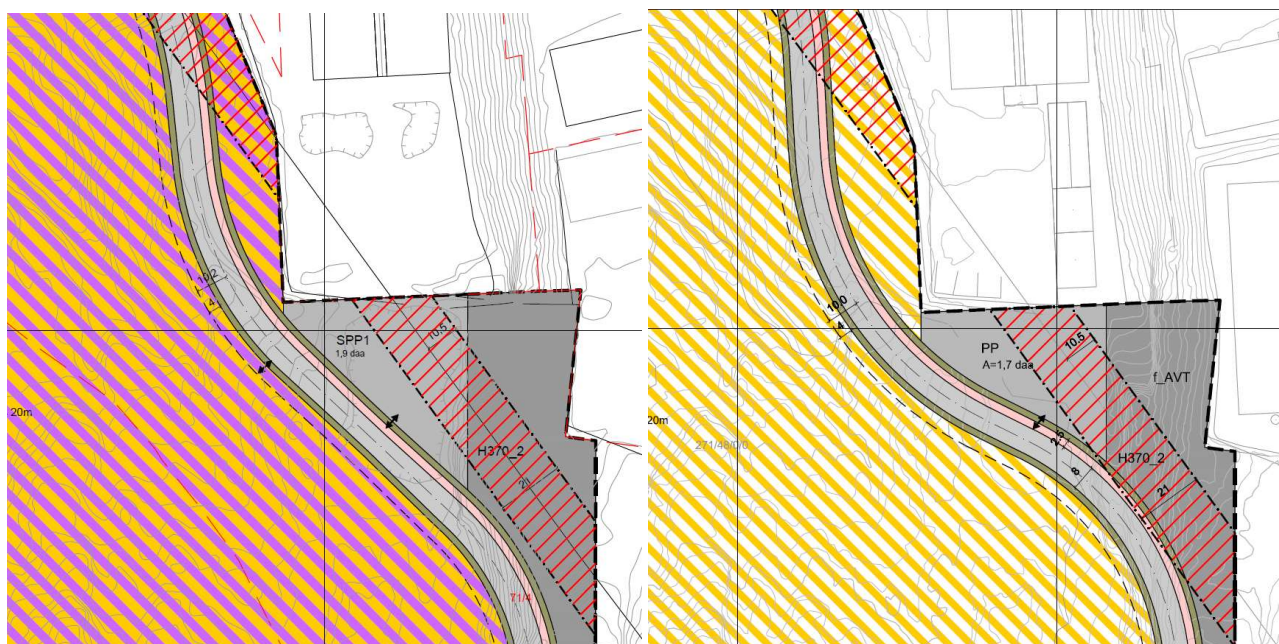
Figur 3-6: Plankart, datert 20.02.2026.



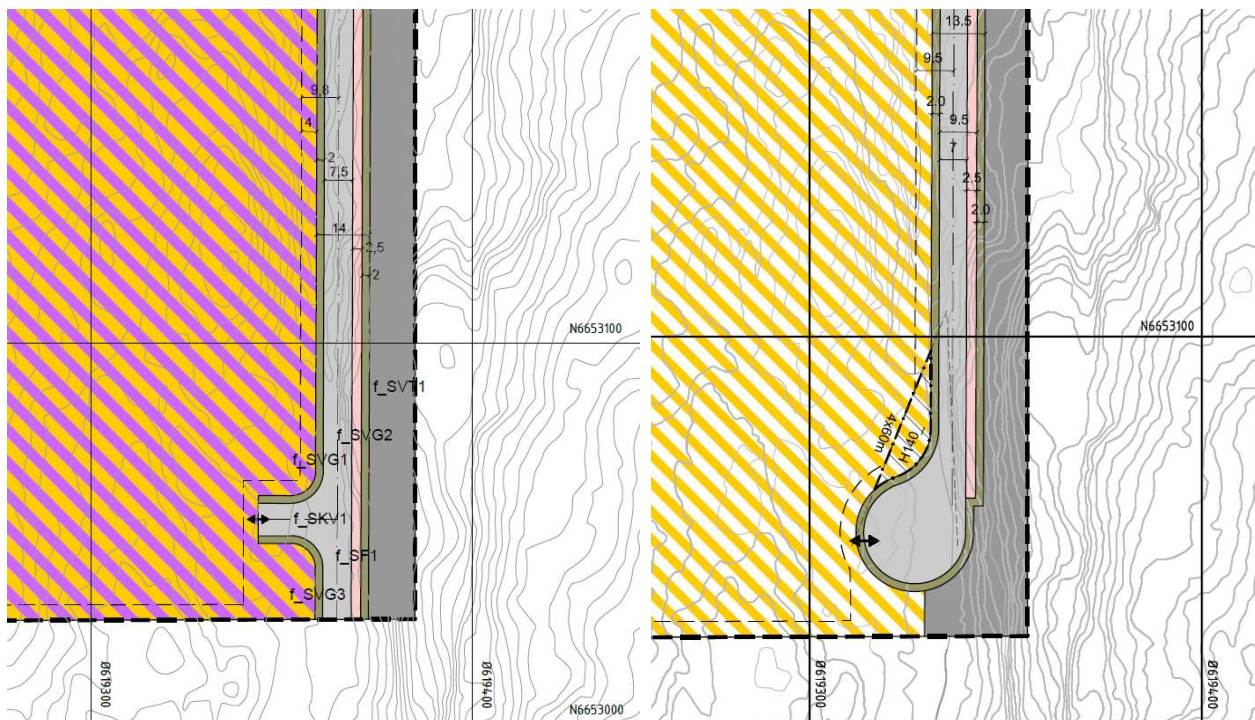
Plankartet er endret basert på ny veitrase for intern adkomstvei etter dispensasjon gitt i sak BYGG-24/00284. Traseen er sideforskjøvet inntil 7 og 10 meter for bedre tilpasning til eksisterende kraftmaster. I tillegg er det gjort tilpasninger i kryss med Tretjerdalsveien i nord (figur 3-7) og endret snuløsning i sør (figur 3-9). Endring av veitrase medfører også mindre justering av utbyggingsformålene, se tabell 3-1. Det er gjort en justering av avkjørselspiler tilpasset ny veitrase.



Figur 3-7: Utklipp til venstre viser eksisterende reguleringsplan fra 2019. Utklipp til høyre viser nytt plankart med regulert løsning for kryss mot Tretjerdalsveien.



Figur 3-8: Utklipp til venstre viser eksisterende reguleringsplan fra 2019. Utklipp til høyre viser nytt plankart med ny veitrase.



Figur 3-9: Utklipp til venstre viser eksisterende reguleringsplan fra 2019. Utklipp til høyre viser ny løsning for adkomstveien.

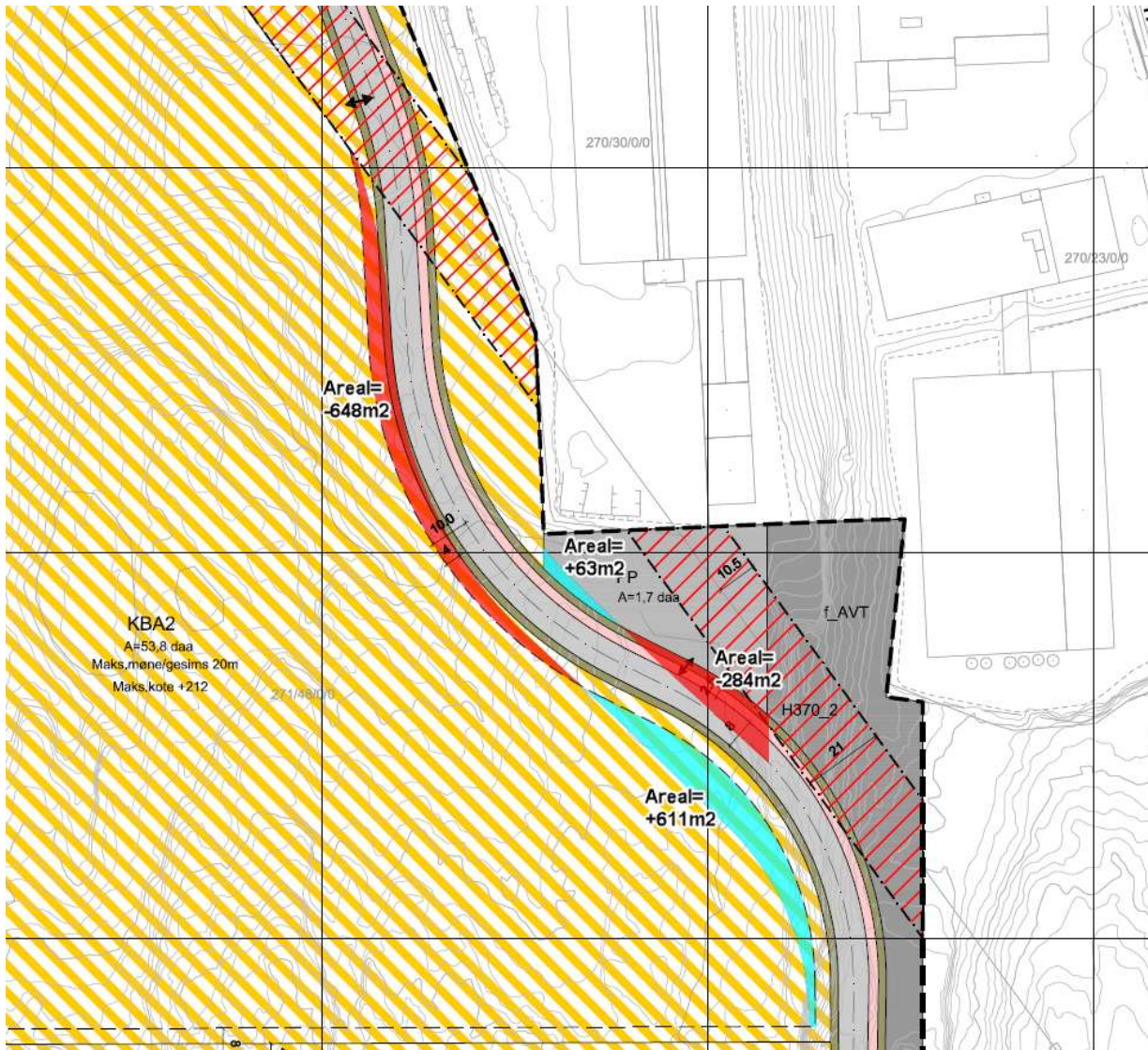
Tabell 3-1: Tabellen viser areal pr. formål i gjeldende plan og denne planendringen.

	Gjeldende plan (2019)	Planendring
Arealformål	Areal (daa)	Areal (daa)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (1800)	-	208,5
Kombinert industri og lager (1826)	206,8	-
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Kjøreveg (2011)	8,7	8,7
Fortau (2012)	2,7	2,8
Annen veggrunn, teknisk anlegg (2018)	8,7	8,2
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	4,4	4,6
Parkeringsplasser (2082)	1,9	1,7
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur		
Vegetasjonsskjerm (3060)	26,9	27,3*
Totalt alle kategorier:	260,3	261,8**

* Det er også gjort en justering av vegetasjonsskjerm i nord mot Tretjerdalsveien, felt VS5 og VS6, slik at det ikke ligger igjen noen glipper mellom de regulerte planene. Dette utgjør en utvidelse på ca. 22 m².

**Det er blitt en liten økning i totalt areal for planendringen. Dette er med bakgrunn i at det er gjort en liten utvidelse for å få med hele utvidelsen av krysset og fortau mot Tretjerdalsveien. Se figur 3-7.

Endring av veitrase har medført justering av utbyggingsområde for KBA2-4 som utgjør en økning på 1,7 daa. Av disse arealene er det totalt 213 m² som kan bebygges. Resterende arealer blir berørt av byggegrenser eller hensynssoner, eller inngår i KBA1 og KBA5 hvor det ikke tillates bebyggelse.



Figur 3-10: Illustrasjonen viser økning (turkis) og reduksjon (rødt) av utbyggingsarealer for KBA2 og parkeringsarealene i felt PP.



Figur 3-11: Illustrasjonene viser økning (turkis) og reduksjon (rødt) av utbyggingsarealene for felt KBA3-4.



3.1.2 Endringer i planbestemmelser

Planbestemmelsene er i hovedsak endret ved at formål «kombinert industri og lager» er erstattet med formål «bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser». Det er gjort oppdatering av alle feltnavn etter ny kart- og planforskrift, samt noen små redaksjonelle endringer.

Ellers er følgende punkter endret:

- Endret rekkefølge på dateringer på side 2.
- Punkt 1: Endring av tabell med oppdaterte arealformål og feltnavn.
- Punkt 2.2: Endret til tabell 2, jf. oppdaterte retningslinjer, endret til «Klima- og miljødepartementet og presisert at det ved etablering av datasenter også skal redegjøres for støy.
- Punkt 2.9: Endret til oppdatert geoteknisk rapport fra Løvlien Georåd, datert 16.08.2024.
- Punkt 3.1.3: Lagt inn supplering om at «Dersom tiltaket omfatter datasenter skal miljøoppfølgingsplanen dokumentere antatt støy fra anleggsfasen og driftsfasen, og inkludere en vurdering av behov for avbøtende tiltak.»
- Punkt 3.2: Lagt inn supplering om at det tillates etablert datasenter i felt KBA2-4 og at det må redegjøres for produksjon og bruk av overskuddsvarme i forbindelse med søknad om tiltak som inkluderer datasenter. Det er også lagt inn krav til grønne tak på industri-/lagerbygg og datasenter som følger krav i kommuneplanens arealdel. Det er ikke krav til grønne tak der taket i stedet utnyttes til solceller eller andre tekniske anlegg. Det betyr at bygg uten energianlegg eller andre tekniske anlegg på tak skal ha grønne tak, mens bygg hvor taket for eksempel er dekket av energianlegg som solcelle-paneler, ikke har krav om grønne tak.
- Punkt 3.6: Inkludert datasenter i parkeringskrav, samt lagt inn presisering om at maks. bilparkering gjelder pr. 100 m² BRA.
- Punkt 4.1: Endret fra Sørumselva til Lillestrøm.

3.1.3 Vurdering av virkninger

Planendringen medfører en endring av type formål slik at det kan etableres datasenter. Det foreslås ingen vesentlig utvidelse eller endring av utbyggingsområdene. Mindre endring av størrelsen på utbyggingsområdene skyldes justert trasé for atkomstvei internt i området. Den interne adkomstveien reguleres nå i samsvar med dispensasjon som ble gitt i forbindelse med tomteopparbeidelse av næringsområdene. Formålene ellers i plankartet vil forbli de samme, men er oppdatert etter ny kart- og planforskrift.

Et datasenter vil ha behov for kjøling med enten luft eller vann. Dette kan medføre et økt vannforbruk eller varmeutslipp til vassdrag. Det stilles krav om utarbeidelse av teknisk plan for vann- og avløpsanlegg for tiltak innenfor planen. Dette vil videreføres og gjelder også for datasenter. I tillegg stilles det krav om miljøoppfølgingsplan for tiltak. Det er gjort en supplering av bestemmelsene som stiller krav om redegjørelse for produksjon og bruk av overskuddsvarme ved etablering av datasenter.

Datasenter genererer mindre trafikk enn annen tradisjonell industriaktivitet, men trafikken i anleggsperioden vil være tilnærmet lik. Det vurderes at etablering av datasenter ikke vil medføre en økt trafikkmengde.

Gjeldende detaljreguleringsplan medfører flere virkninger som tidligere er konsekvensutredet etter forskrift om konsekvensutredninger. Det vurderes at planendringen vil medføre vesentlige små eller ingen endringer av disse virkningene.



Gjeldende plan tillater terrengformingstiltak og bygninger, samt teknisk anlegg. Tiltak for datasenter vil forholde seg til de samme planbestemmelsene som industri og lagerbygg. Det vurderes at etablering av datasenter ikke vil medføre andre virkninger enn det som inngår i konsekvensutredningen.

Samfunnsmessig vil etablering av datasenter kunne bidra til å dekke den økende forespørselen etter digital infrastruktur.

3.2 Andre forhold som må vurderes

3.2.1 Grunnforhold

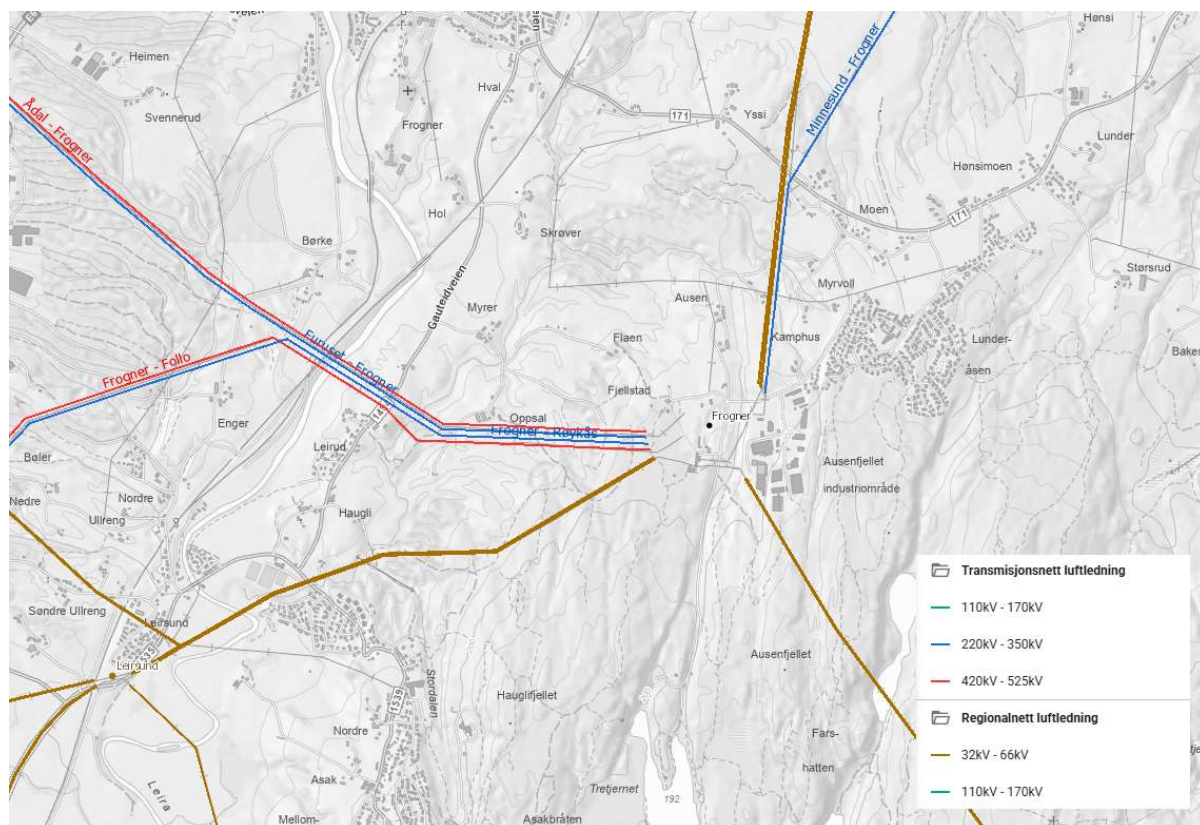
Løvlien Georåd har gjennomført en vurdering av områdestabilitet og lokalstabilitet i forbindelse med etablering av industriområdet ved Ausenfjellet [2]. Området vurderes å ha tilfredsstillende områdestabilitet for de planlagte tiltakene. Tiltakene kan gjennomføres som planlagt, under forutsetning av kontrollert fyllingsprosess, overvåking av poretrykk og setninger, samt geoteknisk detaljprosjektering i senere fase.

I forbindelse med endring av detaljreguleringen for Ausenfjellet II næringsområde er det gjennomført en oppdatert geoteknisk vurdering av Løvlien Georåd, se vedlegg A3. Vurderingen er utført i henhold til NVEs veileder for kvikkleire (1/2019) og er kvalitetssikret av uavhengig foretak. Planområdet ligger ikke i en kartlagt faresone for kvikkleireskred, men deler av området ligger under marin grense og innenfor et aktsomhetsområde for områdeskred. Tidligere utredning viser at områdestabiliteten er tilfredsstillende, og den foreslåtte planendringen medfører ingen endringer i disse vurderingene.

Konklusjonen er at planendringen ikke påvirker områdestabiliteten, og det er ikke behov for ytterligere tiltak utover gjeldende regulering.

3.2.2 Teknisk infrastruktur

Frogner transformatorstasjon, som er lokaliserte direkte vest for planområdet, er et av de største og viktigste knutepunktene for strømforsyning på Østlandet. Ausenfjellet II næringsområde er grunnet nærhet til Frogner transformatorstasjon særlig godt egnet for datasenter. Frogner transformatorstasjon ligger i sentralnettet, som eies og driftes av nettselskapet Statnett SF. Nettselskapet Elvia AS eier og drifter regional- og lokalnettet i Lillestrøm kommune.



Figur 3-12: Kartutsnittet viser Frogner transformatorstasjon og ledningsnett [1].

Strøm overføres fra produksjonsstedene, som for eksempel vannkraftverk, til forbrukerne gjennom strømforsyningsnettet. Strømforsyningsnettet består overordnet sett av transformatorstasjoner og linjer (i luft og i bakken). Strømmen trenger derfor ikke forbrukes der den produseres, men deler av strømmen går tapt under overføringen. Forbruk nær produksjonsstedene og transformatorstasjonene begrenser tap av strøm.

På Ausenfjell vil datasentre få strøm direkte fra Frogner transformatorstasjon i sentralnettet gjennom direkte tilknytning. Dette gjør at strømforsyningen ikke vil belaste regionalnettet.

Tilgang til strøm er i Norge styrt av energiloven, og nettselskapene har leveringsplikt. I praksis avklarer nettselskapene tilgang til strøm gjennom søknader fra aktører som ønsker strøm. Nettselskapenes tildeling av strøm skjer gjennom en vurdering av søknaden og er blant annet basert på tilgjengelig strøm og de konkrete prosjektenes modenhet. Etter at søknaden er vurdert av nettselskapet, blir bestillingen enten:

- Avvist grunnet umodenhet eller andre årsaker
- Plassert i kapasitetskø (ved modenhet) (ikke gitt at strømmen er tilgjengelig, men driftsmessig forsvarlighet vurderes)
- Tildelt strøm gjennom en «reservasjon» (strømmen er eller vil bli tilgjengelig på et senere tidspunkt, kan forutsette oppgradering/utbygging)

På Ausenfjell har Bulk Data Centers AS søkt om 100 MW til drift av datasentre. Dette er nok strøm til å drifte ca. 50 til 100 % av byggeområdene, avhengig av type datasenter og strømbehov. Netteier Elvia AS har reservert 12 MW, mens de resterende 88 MW er vurdert som modne og står i kapasitetskø.



3.2.3 Støy

Støy er utredet to ganger tidligere ved gjeldende detaljreguleringer. Først i forbindelse med opprinnelig konsekvensutredning for Ausenfjellet II næringsområde med tilhørende atkomstvei (Tretjerdalsveien) [2], som dette planforslaget er en endring av. Så på nytt i forbindelse med detaljregulering for Tretjerdalsveien (plan-ID 3030 L024) [4], da denne delen av det opprinnelige planområdet ble skilt ut som en egen detaljregulering. Det er også utarbeidet flere oppfølgende notater om langsgående støyreducerende tiltak langs Tretjerdalsveien og lokale tiltak på boliger med grenseoverskridende støyverdier. I påfølgende, nylige byggesaker er også støy utredet, blant annet støy fra bygge- og anleggsvirksomhet [5].

Tidligere støyutredninger fokuserer primært på støy fra veitrafikk til/fra planområdet. I gjeldende detaljreguleringer er det innarbeidet krav om grenseverdier og rekkefølgekrav om etablering av støyreducerende tiltak. Punkt 2.2 i detaljreguleringen for Ausenfjellet II næringsområde samt punkt 3.1 og 3.2 i detaljregulering for Tretjerdalsveien ivaretar støyproblematikk. Som følge av dette er støyreducerende tiltak langs ny rundkjøring på fv. 171 (Haldenveien) og Tretjerdalsveien nylig etablert, som en del av oppgraderingen av Tretjerdalsveien (saknummer 24/00284). En utvidelse av arealformålet til å inkludere datasenter vil ikke føre til en større mengde biltrafikk enn det som er forutsatt i tidligere detaljreguleringer. Arealformålet datasenter vil med all sannsynlighet generere en mindre mengde biltrafikk per 100 m² enn industri/lager. Det er derfor ikke nødvendig å utrede støy fra biltrafikk på nytt.

Tidligere støyutredninger har også omfattet støy fra bygge- og anleggsfasen for tomteopparbeidelsen [5]. Beregningene viste at ingen boliger eller andre støyfølsomme bygg vil bli påvirket av støy over grenseverdien fra arbeider tilknyttet tomteopparbeidelsen. En utvidelse av arealformålet til å inkludere datasenter vil ikke føre til en endring av tomteopparbeidelsen som avsluttes våren 2026. Det er derfor ikke nødvendig å utrede støy fra bygge- og anleggsfasen på nytt.

Tidligere støyutredninger har ikke omfattet støy fra driftsfasen for ny bebyggelse i planområdet. Bakgrunnen for dette er at det tidligere ikke har vært planlagt spesielt støyende virksomheter. I tillegg er det ikke mulig å utrede støy på en presis måte når grunnleggende forutsetninger som plassering av støykilder i planområdet ikke er bestemt. Ved et datasenter er typiske støykilder primært kjøleanlegg, nødstrømsgeneratorer og transformatorer. Utbredelsen av støy fra eventuelle datasentre i driftsfasen vil være helt avhengig av hvor i planområdet eventuelle datasentre bygges, hvor i bygget de ulike støykildene er plassert og effekten fra de ulike anleggene. Det er som tidligere nevnt derfor ikke mulig å utrede støy på en presis måte før plasseringen av eventuelle datasentre er besluttet, bygget er planlagt og det tekniske utstyret er valgt. Punkt 2.2 i bestemmelsene setter krav til grenseverdier for støy og forutsetter også følgende: *Ved etablering av industrivirksomhet skal det ved søknad om tillatelse redegjøres for virksomhetens generering av støy. Dersom bygningsmyndighetene finner det nødvendig, kan det kreves støyberegninger.* Det er i oppdaterte bestemmelser supplert med datasenter.

I tillegg er det i dette planforslaget i punkt 3.1.3 om miljøoppfølgingsplan foreslått å supplere med at krav til dokumentasjon i byggesak skal omfatte utredning av støy fra driften til eventuelle datasentre. Som følge av bestemmelsene skal grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn. Det er ikke gitt egne grenseverdier for datasentre i T-1442. Veilederen til T-1442, M-2061, gir anbefalinger om forutsetninger for utredning av støy fra datasentre.

Minste avstand mellom eventuelle datasentre og nærmeste støyfølsomme bygg (bolig) vil i denne saken være minst 500 meter og kan bli så mye som 1 100 meter. Mellom planområdet og boligene ligger det eksisterende næringsområdet på Ausenfjellet. Det forventes ikke at eventuelle datasentre i



planområdet vil føre til en vesentlig økning av støy for støyfølsom bebyggelse i nærheten av planområdet.

3.2.4 Klimapåvirkning / CO₂-utslipp

Det er gjort en vurdering av klimagassutslipp knyttet til datasenteret på Ausenfjellet basert på nasjonale tall og Bulks egne klimaregnskap, se vedlegg A6.

I gjennomsnitt hadde Bulk Data Center-virksomheten årlige utslipp på 11 200 tonn CO₂e for perioden 2022–2024. I 2024 var totalt areal på datasenterbyggene til Bulk regnet til å være 35,564 kvm. Ved bruk av dette tallet, kan man komme frem til et intensitetstall på snitt utslipp per år for 100 kvm av datasenterbygg. Over årene 2022-2024 var det i snitt 31,5 tonn CO₂-ekvivalenter årlige utslipp per 100 kvm datasenterbygg. Utslipp fra egen drift utgjorde ca. 2 tCO₂e per 100 kvm datasenterbygg [6].

Sammenlignet med annen industri vurderes utslippene som moderate. Bruk av fornybar energi og energieffektive løsninger bidrar til å redusere utslippene ytterligere.

3.2.5 Håndtering av overskuddvarme

Energilovens kapittel 7 stiller krav til kost-/nytteanalyse for gjenbruk av varme for en rekke tiltak, blant annet for datasentre med mer enn 2 MW samlet tilført elektrisk effekt. Før bygging settes i gang, må kost-nytteanalysen være godkjent av NVE. Det er selve byggeprosessen, dvs. det fysiske arbeidet, som ikke må settes i gang før kost-nytteanalysen er godkjent. Bulk Data Centers AS har en intensjon om å gjenbruke overskuddsvarme, men er avhengige av at det finnes mottagere av denne overskuddsvarmen. På Ausenfjell kan det være omkringliggende næringsbebyggelse, enten på det eksisterende industriområdet eller evt. «vanlig» næringsbebyggelse som etableres i det nye næringsområdet sammen med datasenterbygg. Det kan også være å levere overskuddsvarme til drivhus som eventuelt kan etableres på jordene rett nord for det nye næringsområdet. For å muliggjøre dette vil Bulk Data Centers tilrettelegge gjennom de tekniske installasjonene som gjøres i datasenteret for at overskuddsvarmen kan gjenvinnes via varmeveksler og transporteres på eget rørnett for nærvärme.

Som følge av at gjenbruk av overskuddsvarme avklares gjennom energiloven, er det kun stilt krav om redegjørelse i byggesaken.

4 Risiko og sårbarhet, ROS-analyse

ROS-analysen har som mål å sikre at forhold som kan medføre alvorlige konsekvenser for mennesker, miljø, økonomiske verdier eller samfunnsfunksjoner klargjøres i plansaken, slik at omfang og skader av uønskede hendelser reduseres. ROS-analysen identifiserer hvordan prosjektet eventuelt bør endres, samt tiltak som bør følges opp i videre detaljprosjektering, anleggsfasen og den permanente driftsfasen for området for å redusere risikoen til et akseptabelt nivå. Analysen danner grunnlag for de valgte løsningene og avbøtende tiltakene som inngår i reguleringsplanen, bl.a. i form av fastsettelse av hensynssoner og reguleringsbestemmelser.

I gjennomgangen av mulige risiko- og sårbarhetsforhold er det ikke identifisert uønskede hendelser som har betydning for om arealet er egnet til foreslått endring av utbyggingsformål og som krever avbøtende tiltak.



5 Planendringens forhold til pbl. § 12-14

En reguleringsplan kan i henhold til plan- og bygningsloven endres med forenklet prosess når: «når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder».

Planendringen gjelder en presisering og supplering av arealformål innenfor utbyggingsområdene i planen, der datasenter tilføres som del av et kombinert formål sammen med industri og lager. Endringen medfører ingen justering av byggehøyder, utnyttelsesgrad, byggeomfang eller øvrige hoveddrammer for arealbruken i gjeldende reguleringsplan. De fysiske rammene for utbygging ligger derfor fast, og den foreslåtte endringen påvirker ikke gjennomførbarheten av planen.

Oppdateringene i plankart og bestemmelser er hovedsakelig tekniske og følger av ny kart- og planforskrift, tidligere gitt dispensasjon for veitrase samt behovet for å tydeliggjøre krav knyttet til datasenterdrift (støvvurdering, håndtering av overskuddsvarme m.m.). Det foreslås verken nye utbyggingsområder eller utvidelse av eksisterende formål. Trafikkmengden forventes å være lik eller lavere enn for tradisjonell industri-/lagervirksomhet, og øvrige virkninger vurderes som små eller uendret sammenlignet med gjeldende regulering.

Planområdet er allerede avsatt til næringsformål og ligger innenfor et etablert næringsområde. Det berører ikke natur- eller friluftsområder, og planendringen innebærer ingen endringer i arealer avsatt til grønnstruktur, terrengformingstiltak eller hensynssoner. Gjeldende vurderinger av grunnforhold, støy, teknisk infrastruktur og risiko- og sårbarhetsforhold er fortsatt gyldige og påvirkes ikke av endringen.

På bakgrunn av dette vurderes planendringen å oppfylle kravene i pbl. § 12-14, ettersom endringene:

- i liten grad påvirker gjennomføringen av planen,
- ikke går utover planens hoveddrammer, og
- ikke berører hensynet til viktige natur- eller friluftsområder.

Det anses dermed at planforslaget kan behandles etter forenklet prosess.



6 Referanser

- [1] NVE, 2023. Kartkatalog – NVE Temakart [Internett] Hentet fra: <https://kartkatalog.nve.no/#kart> [Funnet januar 2026].
- [2] Løvlien Georåd, 2024. 21323 Rapport nr. 3 Vurdering av områdestabilitet, datert 16.08.2024.
- [3] COWI AS, 2017. Temarapport for støy, Ausenfjellet II – nytt næringsområde – detaljreguleringsplaner med konsekvensutredning, datert 13.01.2017.
- [4] COWI AS, 2023. Støyrapport, Tretjerndalsveien detaljreguleringsplan med konsekvensutredning, datert 17.04.2023.
- [5] COWI AS, 2024. Anleggsstøy – Ausenfjellet II fagrapport anleggsstøy, datert 12.02.2024
- [6] Bulk Data Centers AS, 2026. Ausenfjellet II, omregulering – Klimagassutslipp, datert 15.01.2026.

7 Vedlegg

- A1 – Planinitiativ
- A2 – Referat fra oppstartsmøte med planmyndighet
- A3 – Geoteknisk vurdering for endring i detaljreguleringsplan for Ausenfjellet II næringsområde
- A4 – Rapport nr. 3 Vurdering av områdestabilitet rev04
- A5 – Geoteknisk kontrollrapport (PRO) Ausenfjellet
- A6 – Ausenfjellet II, omregulering – Klimagassutslipp
- A7 – Risiko- og sårbarhetsanalyse Ausenfjellet II næringsområde – endring etter enklere prosess
- A8 - Ausenfjellet II næringsområde – Risiko- og sårbarhetsanalyse (2017)