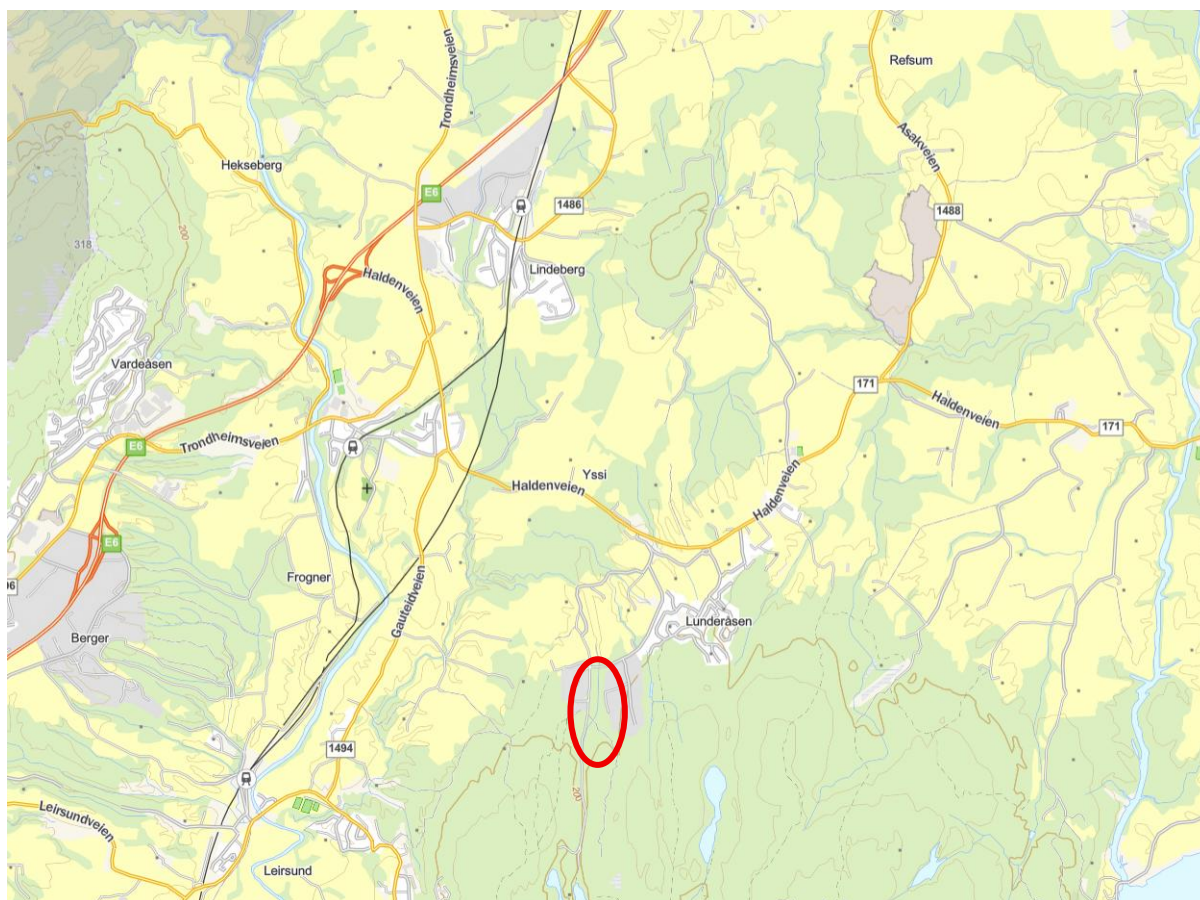


PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Ausenfjellet II næringsområde (endring)



Utarbeidet av: Bulk Eiendom Farex AS v/Bulk Industrial Real Estate AS

Dato: 26.09.2025

1 Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	<i>Uavklart per dd (vil bli avklart til oppstartsmøtet)*</i>
	Adresse	
	Org.nr	
	Kontaktperson	
	E-post	
	Telefon	
Forslagsstiller	Firma	Bulk Eiendom Farex AS
	Adresse	Postboks 1046 Hoff, 0218 Oslo
	Org.nr.	990 427 410
	Kontaktperson	Bulk Industrial Real Estate AS v/Jørgen Langgård
	E-post	jorgen.langgard@bulk.no
	Telefon	938 38 271
Hjemmelshaver	Navn	Bulk Eiendom Farex AS
	E-post / Telefon	jorgen.langgard@bulk.no // 938 38 271

Fakturaadresse for plansaksgebyr: Bulk Eiendom Farex AS, Postboks 1046 Hoff, 0218 Oslo (ønskes på EHF om mulig).

**Forslagsstiller Bulk Eiendom Farex AS v/Bulk Industrial Real Estate AS fyller rollen som fagkyndig ved innsendelse av planinitiativ. Jørgen Langgård har mastergrad i arealplanlegging og bred erfaring som plankonsulent. Se vedlagt CV. Plankonsulent for planarbeidet er under kontrahering og vil være på plass senest til oppstartsmøtet.*

2 Bakgrunn

2.1 Formålet med planen

Det opprinnelige formålet med Ausenfjellet II næringsområde var å tilrettelegge for et bredt spekter av industri- og lagervirksomhet, inkludert datasenter. Dette ble også kommunisert i planprosessen. 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 12.06.2019 (plan-ID 0226_250) har 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/utvide arealformål med tilhørende bestemmelse for feltene BKB1-4 fra industri/lager til et 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.

Frogner transformatorstasjon 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.

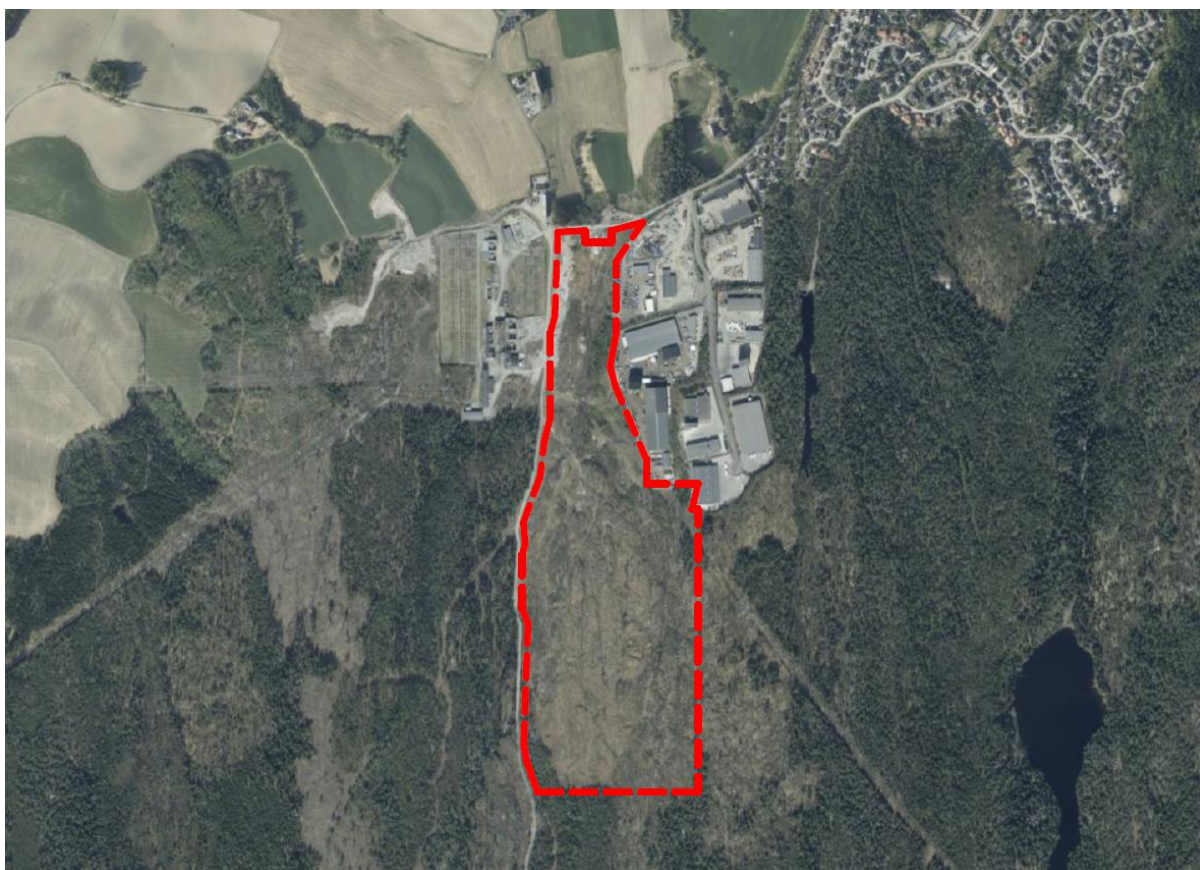
Planinitiativet tar utgangspunkt i redegjørelser for endringen av gjeldende detaljregulering, ikke hele gjeldende detaljregulering i seg selv.

Det opprinnelige planområdet for hele Aussenfjellet II næringsområde utgjør ca. 261,8 dekar. De delene det opprinnelige planområdet som vil bli berørt av endringen utgjør ca. 199,7 dekar fordelt på fire ulike byggeområder

- Det er gitt igangsettingstillatelse for tomteopparbeidelse (saksnummer 24/88284). Denne pågår nå, og hele planområdet er derfor et aktivt anleggsområde.

The map shows the AUSENFJELLET INDUSTRIOMRÅDE (Industrial Area) outlined in red. The area is situated in a valley, with the industrial zone located on the right side of the map. The surrounding landscape is hilly, with contour lines indicating elevations ranging from 150 to 273 meters. Key locations labeled on the map include Aussenfjell, Segarden Aussen, Fjellstad, Trefoldssveien, Lunderfjell, and Jutulkleiva. The map also shows a road network and a railway line.

3



Figur 2: Utsnitt av ortofoto med avgrensning av planområdet. Siden dette ortofotoet ble tatt er tomteopparbeidelsen påstartet. Den reelle situasjonen innenfor planområdet er per i dag vesentlig annerledes enn det ortofotoet viser.



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

3 Planønsket

3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Presisere åpning for etablering av datasenter i næringsområdet. For øvrig ingen endringer fra gjeldende detaljregulering.

3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Ingen endringer fra gjeldende detaljregulering (min. 40/maks. 50 %-BYA, eks. parkering og maks. 20 meter gesims). Se nedenfor for utklipp av illustrasjoner fra planbeskrivelsen til gjeldende detaljregulering.



Figur 4: Illustrasjonsplan hentet fra planbeskrivelsen til gjeldende detaljregulering.



Figur 5: 3D-perspektiv hentet fra planbeskrivelsen til gjeldende detaljregulering.

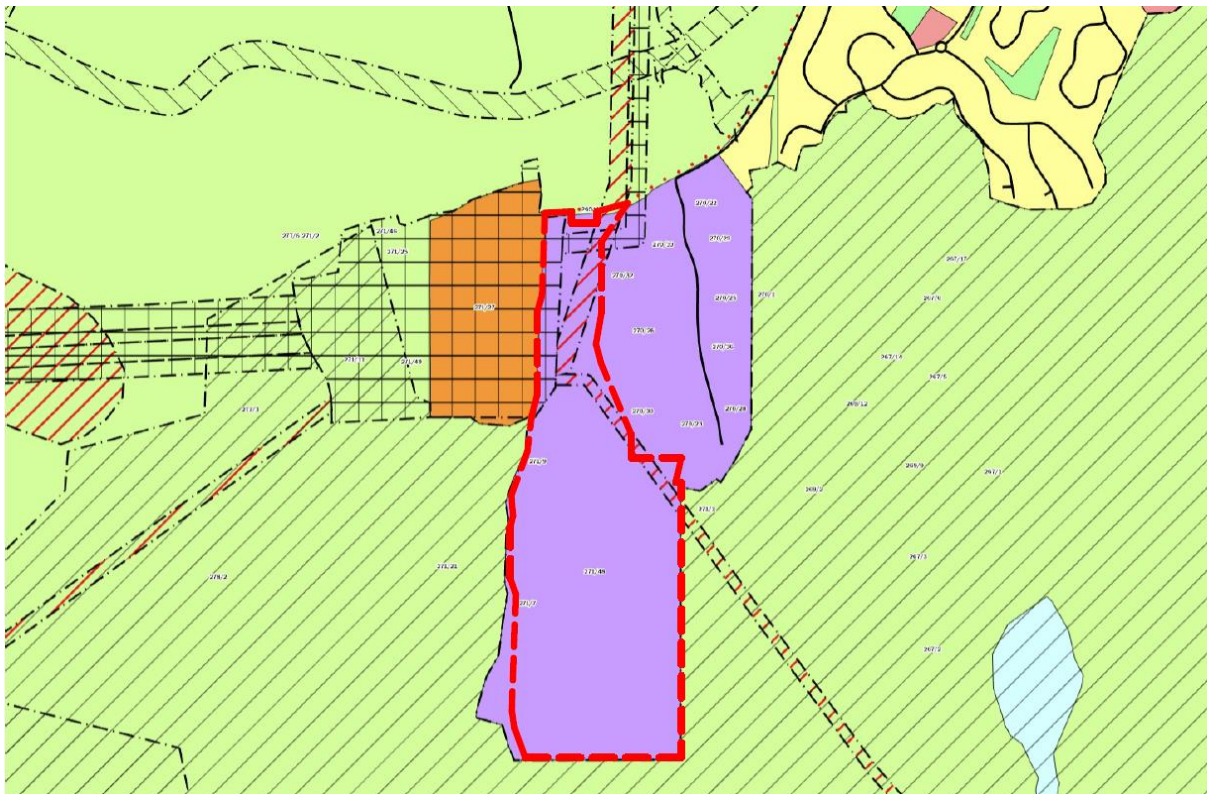
3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Ingen endringer fra gjeldende detaljregulering.

4 Planstatus og føringer

4.1 Forholdet til kommuneplanen

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til arealformålet næringsvirksomhet og er delvis belagt med båndleggingssoner og hensynssoner pga. kraftoverføringsanlegg. Planområdet omfattes av en rekke generelle bestemmelser for Lillestrøm kommune som helhet, men ikke noen spesifikke bestemmelser for dette særskilte planområdet.



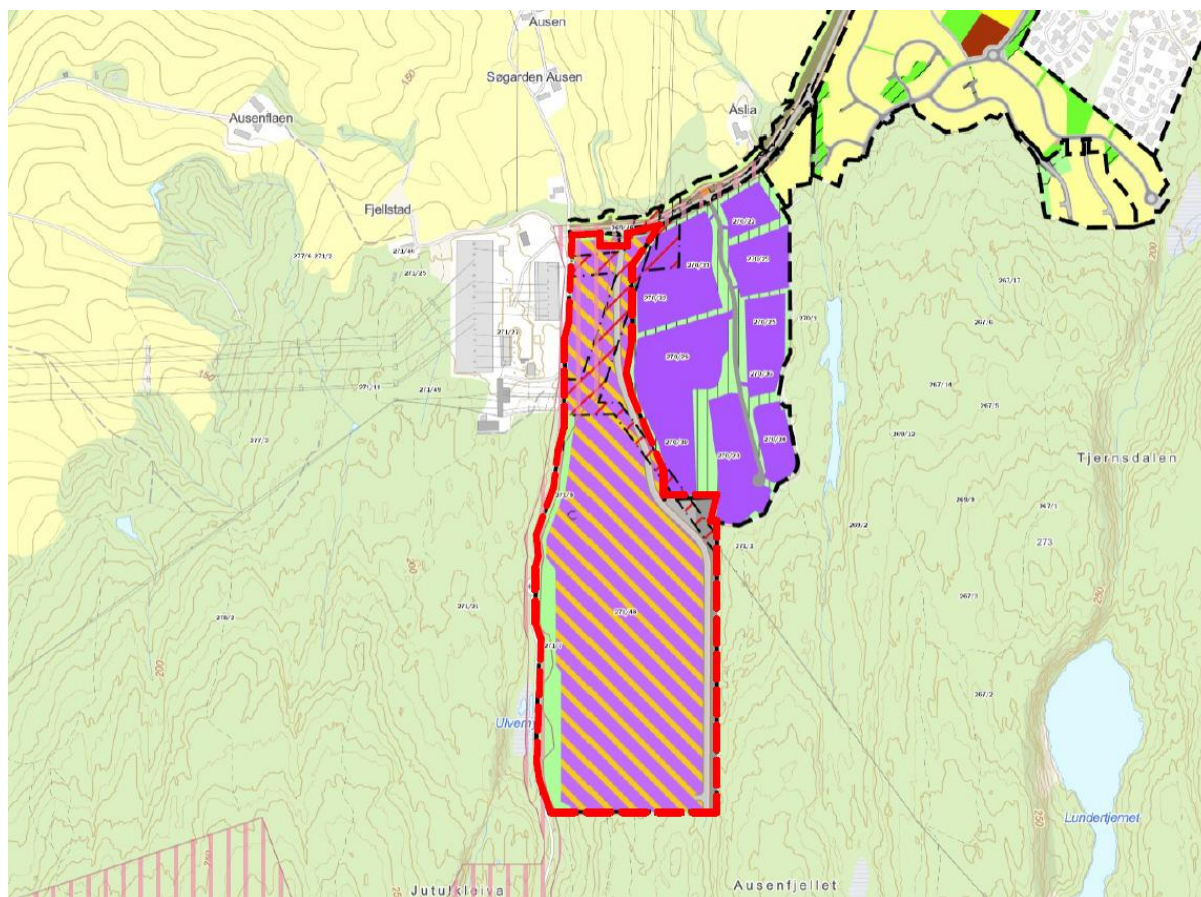
Figur 6: Utsnitt av kommuneplanens arealdel med avgrensning av planområdet.

I følge § 1-2.1 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel gjelder reguleringsplaner ved motstrid foran kommuneplanens arealdel (med visse unntak innen boligformål, vedtatt endret arealformål og enkelte andre unntak som ikke er relevante for dette planarbeidet).

Rullering av kommuneplanens arealdel er igangsatt.

4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Planområdet omfattes av detaljregulering for Aussenfjellet II næringsområde, vedtatt 12.06.2019. Arealformålet for byggeområdene er industri/lager med tilhørende hensynssoner, blant annet for kraftoverføringsanlegg. I tillegg er vei, infrastruktur og grønnstruktur regulert med egne arealformål, men disse inngår ikke i endringen.



Figur 7: Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner med avgrensning av planområdet.

Planområdet omfattes ikke av noen geografiske kommunedelplaner. Ifølge kommunens nettside er det heller ingen gjeldende tematiske kommunedelplaner.

Kommunens strategi for næringsutvikling «Strategi for næringsutvikling 2022-2030» beskriver innsatsområder og strategier. Her er det blant annet vedtatt satsning på fremtidsrettede virksomheter innenfor klima, energi, miljø og helse. Digital infrastruktur, hvor datasentre spiller en sentral rolle, er en næring i seg selv, men også en avgjørende støttefunksjon for andre nye og fremtidsrettede næringer.

Nordre del av planområdet overlapper med det varslede planområdet for Hauglifjell vannbehandlingsanlegg (plan-ID LO57). I dialog med NRVAs plankonsulent har det blitt presisert at de i deres prosjekt kun planlegger oppgradering av den eksisterende Tretjerdalsveien forbi Aussenfjellet II næringsområde, ikke inngrep i de regulerte byggeområdene. Det er for øvrig ingen andre pågående planarbeid i eller i nærhet av planområdet som forslagsstiller kjenner til.

4.3 Forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Ingen endringer fra gjeldende detaljregulering.

Utarbeidelse av nye regionale planer pågår.

4.4 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

Regjeringen lanserte 27.06.2025 en ny datasenterstrategi. De overordnede målene er følgende:

Noreg skal vere attraktivt for dei datasenteretableringane som bidreg til samla verdiskaping, auka tryggleik og varetaking av norske interesser.

Datasenteretableringar skal styrke lokalsamfunn og bidra til verdiskaping lokalt og nasjonalt.

Datasenternæringa skal ha føreseielege og hensiktsmessige rammevilkår. Rammevilkåra for næringa skal balansere og vareta både nasjonale tryggleiksinteresser og kriminalitetsnedkjempingsinteresser, og ønskeleg etablering og utvikling av datasenter i Noreg.

Datasenter skal ha forsvarleg tryggleik i fred, krise og krig. Noreg har robuste datasenter som sikrar både nasjonal og regional autonomi av datasentertjenester. Dei mest kritiske digitale tenestene skal bli leverte frå datasenter i Noreg eller frå datasenter hos allierte.

Datasenternæringa i Noreg skal vere berekraftig og skal ha lågt klima- og miljøfotavtrykk.

Utviklinga av datasenternæringa skal styrast av følgjande prinsippa: ✓ Utbygginga og drifta av datasenter må ta omsyn til korleis det påverkar klimaet, miljøet, naturen og samfunnet som heilheit. Samfunnskritisk digital infrastruktur som prioritert utbyggingsformål skal byggast ut innanfor ei ramme av gode avgjerder for naturen og ta høgde for ei differensiert arealforvaltning.

Utbyggingar av datasenter skal vere arealeffektive og skal så langt råd er, ikkje planleggast i område med klima- og miljøverdiar av nasjonal eller vesentleg regional interesse.

Lagring og prosessering av data skal baserast på fornybar energi. Datasenter i Noreg skal vere energieffektive.

Datasenter i Noreg må utnytte dei reelle moglegheitene for gjenvinning av energi og gjenbruk av overskotsvarme frå verksemda deira.

All maskinvare i datasenter skal gjenbrukast eller resirkulerast så langt råd er.

For øvrig ingen vesentlige/overordnede endringer fra gjeldende detaljregulering av betydning for den aktuelle endringen.

5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Gjeldende detaljregulering gir en rekke virkninger som tidligere er konsekvensutredet etter forskrift om konsekvensutredninger. Endring/utvidelse av detaljreguleringen til også å inkludere datasenter medfører små eller ingen endringer av disse virkningene. De ytre rammene av detaljreguleringen vil ikke endres. Se også beskrivelse av samfunnssikkerhet i kapittel 6.

6 Samfunnssikkerhet

Samfunnssikkerhet er utredet ifm. gjeldende detaljregulering og nødvendige avbøtende tiltak er sikret i detaljreguleringen. Endringen kan medføre at det er enkelte spesielle problemstillinger

knyttet til datasenter som bør vurderes nærmere, slik at kontrollerer at det ikke er behov for ytterligere avbøtende tiltak. Dette gjelder for eksempel:

- Utslipp
- Støy fra ventilasjonsanlegg

7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Gjeldende detaljregulering for Ausenfjellet II næringsområde, vedtatt 12.06.2019, ble konsekvensutredet etter forskrift om konsekvensutredninger.

Planinitiativet (endringen) er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger. Planarbeidet omfattes ikke av forskriftens § 6 om planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Planarbeidet omfattes heller ikke av forskriftens § 7 om planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding.

Planarbeidet omfattes av forskriftens § 8 om planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn, bokstav a, vedlegg II, punkt 10, bokstav a, punkt 11, bokstav j og punkt 13.

Planarbeidet er derfor vurdert nærmere etter § 10 for å avklare om planarbeidet kan få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

Etter § 10 første og andre ledd skal det først ses hen til egenskaper ved planen med vekt på størrelse, planområde og utforming, bruk av naturressurser, avfallsproduksjon og utslipp og risiko og sårbarhet. Hele planområdet allerede inngår i en gjeldende detaljregulering for næringsformål. Tiltaket vil ikke ha påvirkning på naturressurser, og gi begrenset avfallsproduksjon. Det skal utarbeides en oppdatert risiko- og sårbarhetsanalyse.

- 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. *Forslagsstiller vurdering: Planarbeidet berører ikke verneområder etter naturmangfoldloven, markaloven utvalgte naturtyper, prioriterte arter, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag eller objekter eller områder vernet etter kulturminneloven.*
- 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 områder som er særlig viktige for friluftsliv. *Forslagsstiller vurdering: Planarbeidet berører ikke truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner eller kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift eller områder som er særlig viktige for friluftsliv.*
- 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. *Forslagsstiller vurdering: Planarbeidet kommer ikke i konflikt med statlige eller regionale bestemmelser eller retningslinjer.*
- 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. *Forslagsstiller vurdering: Planarbeidet medfører ikke beslag av areal utover det som allerede er omdisponert ifm. tomteopparbeidelse i regi av gjeldende detaljregulering.*

- e. økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet. *Forslagsstiller vurdering: Planarbeidet antas ikke føre til vesentlig økt belastning i områder der fastsatte miljøstandarder er overskredet, da det etter forslagsstillers kjennskap ikke finnes miljøstandarder som er overskredet i området.*
- f. konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning. *Forslagsstiller vurdering: Planarbeidet antas ikke føre til vesentlig økte konsekvenser for befolkningens helse.*
- g. vesentlig forurensning eller klimagassutslipp. *Forslagsstiller vurdering: Planarbeidet antas ikke medføre vesentlig forurensning eller klimagassutslipp utover det som naturlig knyttes til ordinær næringsvirksomhet. Det skal utarbeides en oppdatert risiko- og sårbarhetsanalyse.*
- h. risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom. *Forslagsstiller vurdering: Planarbeidet antas ikke påvirke risiko for ras, skred, flom eller andre i vesentlig grad.*

Etter vår vurdering vil ikke planarbeidet medføre eller komme vesentlig i konflikt med temaer som nevnt i opplisting i bokstav a til h. Avslutningsvis skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet, tidspunkt, varighet, hyppighet, mulighet for reversering, begrensning, om de strekker seg over landegrensener og samlede virkninger. Etter forslagsstillers vurdering er de antatte konsekvensene av tiltaket begrensede. Konsekvensene er oversiktlige, relativt enkle å belyse og med liten grad av usikkerhet.

Forslagsstillers konklusjon er at planarbeidet (endringen) ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger.

8 Planprosess og medvirkning

8.1 Vesentlige interesser som berøres

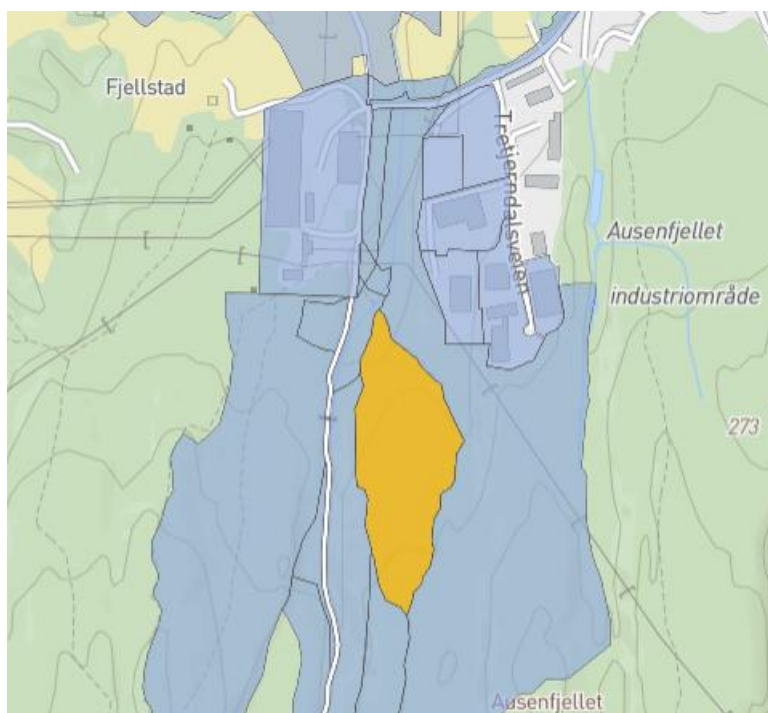
Forslagsstiller kan ikke se at det er vesentlige interesser som berøres av endringen.

8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

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.

8.3 Medvirkning

Forslagsstiller planlegger tett dialog med netteiere Statnett SF og Elvia AS gjennom dialogmøter samt informasjon til øvrige interessenter som naboer gjennom brev, nettside og åpne informasjonsmøter.



Figur 8: Kart som viser foreløpig vurdering av varslingsomfang. Gul markering viser gnr./bnr. 271/48 (før arealoverføring) og blå markeringer viser naboer.

8.4 Fremdrift

Forslagsstiller planlegger per dags dato følgende framdrift:

- Oppstartsmøte: Q4 2025
- Varsling av oppstart: Q1 2026
- Oversendelse av planforslag: Q2 2026

-

I oppstartsmøtet ønsker vi blant annet en avklaring på:

- Om saken kan behandles som en forenklet planendring
- Krav til utredning/dokumentasjon

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».

Som forslagsstiller har redegjort for i planinitiativet, kan vi ikke se at en eventuell omregulering påvirker gjennomføringen av planen, går utover hoveddrammene eller berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.