

# Planinitiativ for planID: Holtamoen **xxx**

## Surnadal kommune

Datert: 22.04.2026

Fagkyndig	Firma	Prosjektil AS
	Kontaktperson	Helene Østmoe
	E-post	helene.ostmoe@prosjektil.com
	Telefon	466 69 987
Forslagstiller	Firma	Vinda Næringspark AS
	Kontaktperson	Anders Gregersen
	E-post	anders@gemellopartners.no
	Telefon	905 30 838

## Innholdsfortegnelse

1.	Formålet med planforslaget .....	2
2.	Planområdet og omgivelser .....	2
3.	Plansituasjon og føringer .....	3
4.	Planlagt bebyggelse og anlegg.....	6
5.	Tiltakets virkning, og tilpasning til landskap og omgivelser .....	6
6.	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet .....	7
7.	Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet.....	7
8.	Konsekvensutredning.....	7
9.	Prosess for medvirkning, varsling og berørte offentlige organer.....	8



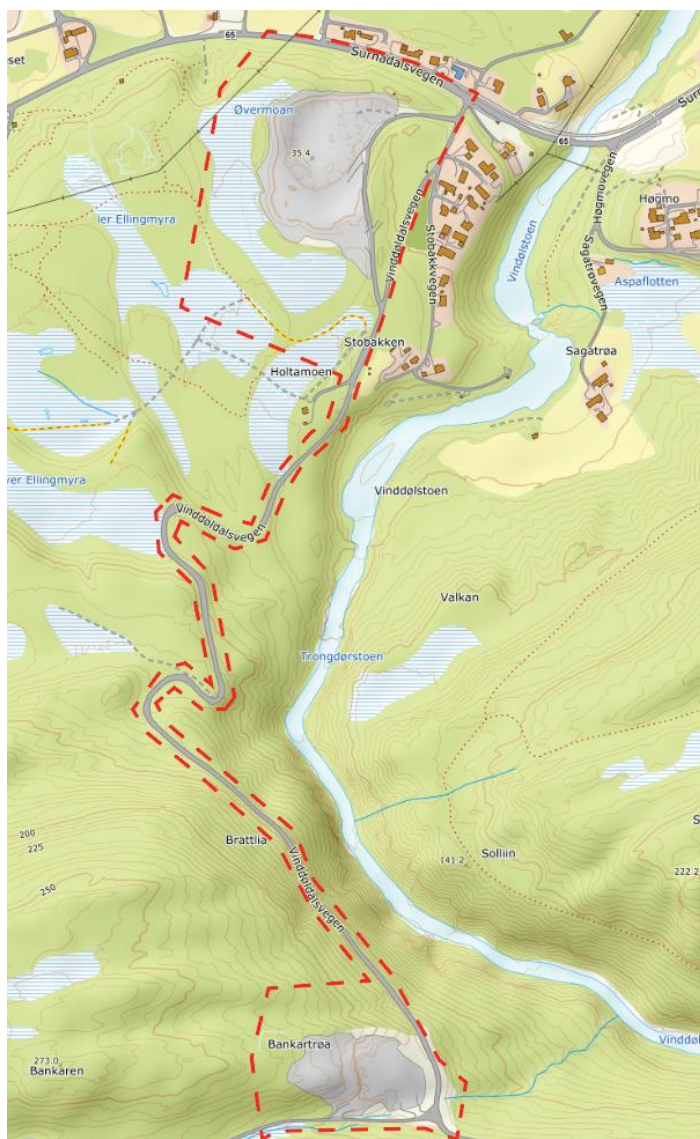
## 1. Formålet med planforslaget

Formålet med planforslaget er å omdisponere eksisterende masseuttak ved Holtamoen til et høyteknologisk datasenter. I tillegg er det ønskelig å ha mulighet til å kunne etablere annen industri innenfor området. Området er i dag regulert til masseuttak og har en størrelse på ca. 121 dekar. (Det nordlige masseuttaket er 90 dekar og det sørlige masseuttaket er 31 dekar).

Vinda Næringspark er etablert for utvikling av datasenter og tilhørende næring og industri i Surnadal kommune. Selskapet eies av Base Gruppen og Gemello Management gjennom Abelian AS, Hent AS, Lord Eiendom AS, samt nøkkelpersoner i selskapene.

## 2. Planområdet og omgivelser

### Planavgrensning og lokalisering



Planområdet ligger i stor grad innenfor gnr. 14 bnr. 1 i Surnadal kommune. Området ligger sør for Surnadalsvegen og omtrent 1 mil øst for Surnadal sentrum. Foreslått planavgrensning omfatter området som er disponert og regulert til masseuttak i gjeldende kommuneplan og detaljregulering, i tillegg er det tatt med tilgrensende veier for å sikre at næringsområdet får en god tilkobling mot tilgrensende områder. Adkomstveien mellom de to masseuttakene er også tatt med.

Figur 1 Forslag til plangrense. Endelig plangrense avklares i oppstartsmøtet med kommunen.



### Beskrivelse av planområdet

Planområdet grenser mot Stobakkvegen og boligområde mot øst, Surnadalsvegen og spredt boligbebyggelse mot nord og landbruksområder/turområder mot vest og sør.

Innenfor planområdet er det i dag et masseuttak. Det nordligste masseuttaket har varierende kotehøyder fra kote ca. 59 til kote 35.5 m. Det er et større platå nederst i masseuttaket som ligger på kote 35.5 (hoydedata.no). I gjeldende reguleringsplan er uttak av masser ved Holtamoen er begrenset til kote 39. Det er ikke satt noen begrensning på masseuttaket i sør. Det sørlige masseuttaket har varierende kotehøyder hvor nedre kote er ca. 181. Det er i dag noe aktivitet på området tilknyttet masseuttaket. Bildene nedenfor viser bilder fra anlegget i dag.



*Figur 2 Bilde fra masseuttaket tatt 09.04.26*



*Figur 3 Bilde fra masseuttaket tatt 09.04.26*

Planområdet har adkomst fra Surnadalsvegen via Stobakkvegen. Det er opparbeidet gang- og sykkelvei langs nordsiden av Surnadalsvegen. Masseuttaket har en intern kjørevei med to adkomster mot Stobakkvegen. Stobakkvegen har ikke eget tilbud for gående og syklende i dag.

Et område som går delvis inn i det nordligste masseuttaket er markert som viktig friluftsområde, Holtamoen skianlegg. Her er det etablert lysløype og oppkjørte skispør (naturbase kart, miljødirektoratet).

Det er ikke registrert fremmede eller sårbare arter innenfor planområdet, men det er registrert myr på deler av området i naturbasekartet til miljødirektoratet.

Surnadalsvegen, som går nord for planområdet, er et regionalt verneverdig kulturminne «Den Tronhjemske postveien». Det er også noen bygninger registrert med verneverdi i Stobakkvegen sørøst for planområdet.

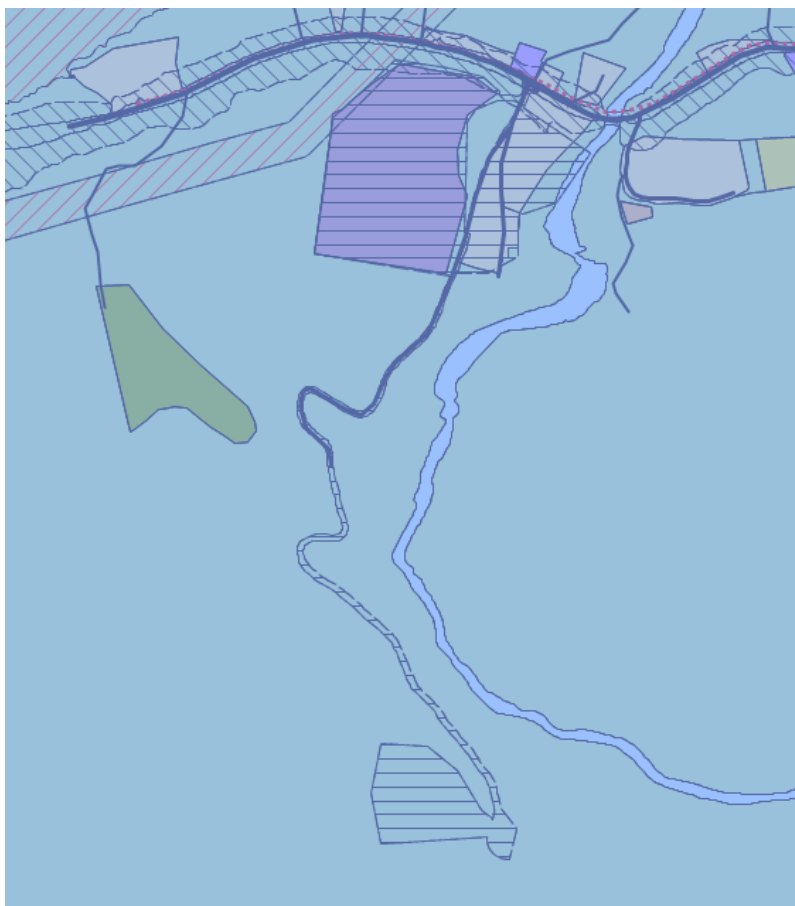
I den vestlige delen av planområdet er det i dag en regional høyspentlinje, Raner – Trollheimen på 110 – 170 kV. Det er planer om å legge om høyspentlinjen. Ved etablering av næringsområde innenfor Holtamoen vil det trolig etableres egen trafo som prosjektet kobler seg på i samråd med Snett og Statnett.

### 3. Plansituasjon og føringer

#### Nasjonal datasenterstrategi

I 2025 lanserte regjeringen nasjonal datasenterstrategi. Strategien tydeliggjør datasentrenes rolle som kritisk infrastruktur og setter mål for en bærekraftig, sikker og samfunnsnyttig næring. Det er et nasjonalt ønske om at Norge skal legge til rette for datasenter som bidrar til verdiskapning, økt sikkerhet og ivaretagelse av norske interesser.

#### Forhold til kommuneplan for Surnadal kommune (2017 – 2029)



Den nordlige delen av planområdet er disponert til masseuttak i gjeldende kommuneplan, mens den sørlige delen av planområdet er markert med en hensynssone. Planen viderefører gjeldende detaljregulering for området, i tillegg stilles det et generelt krav om en maks utnyttelse på 70 % BYA for forretning og næringsområder.

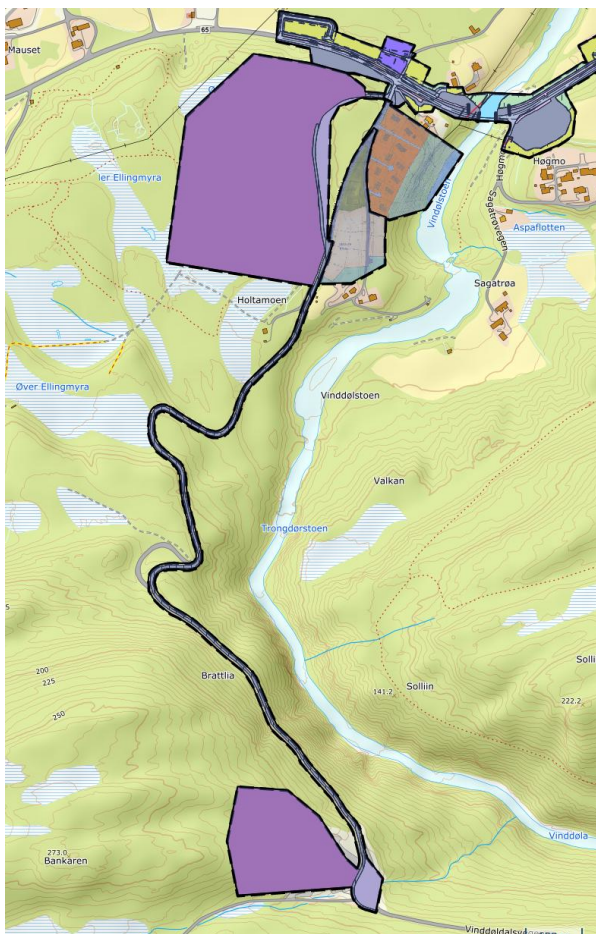
Det ligger en faresone for høyspenningsanlegg over deler av planområdet i nord (H370). Det tillates ikke bebyggelse under høyspentledningen uten at det avklares at strålingsfare er ivaretatt. Som nevnt ovenfor er det planer om å legge om eksisterende trase.

Figur 4 Utsnitt fra gjeldende kommuneplan

I Surnadal kommune er det i dag lite tilgjengelig byggeklart næringsareal. En omdisponering fra masseuttak til datasenter/industri kan dermed være positivt for å få mer byggeklart næringsareal samtidig som en tar i bruk et område som allerede er brukt til næringsvirksomhet (masseuttak). Kommuneplanen nevner også digitalisering og at det meste av fremtidig effektivisering, utvikling og verdiskapning vil basere seg på digital teknologi.



## Forholdet til gjeldende reguleringsplan



Planområdet er regulert til masseuttak i *Detaljregulering masseuttak Holtamoen/Bankaren*. Uttak av masser ved Holtamoen er begrenset nedad til kote +39. Det er ikke satt begrensning nedtatt på området i sør (Bankaren). Det er regulert inn støyvoll øst for masseuttaket ved Holtamoen for å skjerme eksisterende boliger.

Det nordlige masseuttaket har varierende kotehøyder fra kote ca. 59 til kote 35.5 m. Det er et større platå nederst i masseuttaket som ligger på kote 35.5 (hoydedata.no). Det sørlige masseuttaket har varierende kotehøyder hvor nedre kote er ca. 181.

I forbindelse med detaljregulering av området vil reguleringsplan for masseuttak Holtamoen/Bankaren oppheves.

*Figur 5 Utsnitt som viser gjeldende planer i området.*

### Tilgrensende planer

Holtamoen, planid 19750007 (vedtatt 1975)

Området øst for planområdet. Regulert til boligbebyggelse.

Holtamoen II, planid 19889946 (eldre reguleringsplan)

Området øst for planområdet. Regulert til boligbebyggelse.

Fv. 65, Vindøla – Røv planid 20150010 (vedtatt 2018)

Området nord for planområdet. Regulert til fylkesvei 65 med noen tilgrensende arealer til bolig/næring.

### Forhold til eventuelt pågående planarbeid

Det er ikke kjennskap til pågående planer i nærheten av planområdet.



## 4. Planlagt bebyggelse og anlegg

Formålet med planforslaget er å omdisponere eksisterende masseuttak innenfor Holtamoen til et høyteknologisk datasenter med tilhørende tekniske anlegg. I tillegg er det ønskelig å ha mulighet til å kunne etablere annen industri innenfor området.

### Utbyggingsvolum, byggehøyder og adkomst

Næringsområdet vil som i dag få adkomst fra Surnadalsvegen via Stobakkvegen. I planprosessen må det sees nærmere på veiløsninger internt innenfor planområdet. Detaljert utforming og intern organisering av det nye anlegget er ikke fastsatt, men anlegget vil være avhengig av at en bearbeider terrenget innenfor området for å få større flater med samme terreng høyde.

Reguleringsplanen vil legge til rette for et datasenter i flere bygg, med byggehøyder på 25 - 30 meter. Det vil trolig legges til rette for en utnyttelse iht. kommuneplanen på 70 %BYA, som tilsvarer et fotavtrykk på ca. 85 000 m<sup>2</sup> BRA. Endelig omfang og utforming av anlegget vil detaljeres i løpet av planprosessen.

### Funksjonell og miljømessig kvalitet

Datasenter har behov for kjøling. Det er et mål å sikre et mest mulig energieffektivt anlegg i forhold til kjøleløsningen som velges. Et nøkkeltall som brukes på dette i forhold til datasenter er Power Usage Effectiveness (PUE-faktor). Det finnes to hoved-metoder å kjøle anlegget på, kjøling ved bruk av vann fra tilgrensede elv eller kjøling ved bruk av luft. I innledende fase vil det gjøres en vurdering hva som er mest hensiktsmessig i dette tilfellet. Dersom det er aktuelt å bruke kjøling med vann fra tilgrensede elv, vil planområdet utvides til å omfatte deler av tilgrensede elv.

Datasenter produserer normalt en del overskuddsvarme som følge av kjølebehovet i datahallene. Overskuddsvarmen kan f.eks. brukes av eksisterende og fremtidige bygg i nærheten for å spare kostnader til oppvarming. Energien kan på denne måten brukes flere ganger. Det er ønskelig at overskuddsvarmen kan gjenbrukes. Forslagsstiller vil derfor gjennom design og utbygging legge til rette for gjenbruk av overskuddsvarme fra datasenteret dersom det er mulig, og vil utforske konkrete industrier og aktører.

## 5. Tiltakets virkning, og tilpasning til landskap og omgivelser

Planområdet ligger tett på eksisterende boliger mot øst og nord. Eksisterende masseuttak ligger skjermet fra eksisterende boliger og tilgrensede fylkesvei på grunn av vegetasjon og terrengets utforming. Ved etablering av et større næringsområde vil terrenget bearbeides slik at det i større grad får samme terrengnivå. Tiltaket vil trolig være synlig fra omkringliggende områder, men det kan sees nærmere på om det er mulig å bruke f.eks. vegetasjon som skjerming.

Det er ikke registrert verdifulle eller utvalgte kulturlandskap innenfor planområdet, men rett nord for området ligger Nordmarka som er registrert som et verdifullt kulturlandskap. Surnadal og Rindal er av de rikeste jordbrukskommunene i Møre og Romsdal. Landskapsformene på Nordmøre glir over fra de skarpe vestlandske formene til de rundere "trønderske". Surnadal er av det mest "trønderske" i fylket, med sitt vide og breie dalføre. Nordmarka ligger som en stor terrasse nord for den brede Surnadalen. Det meste av Nordmarka ligg på 400 m.o.h.



## 6. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

I planarbeidet må det utredes virkningen av å omdisponere området fra masseuttak til datasenter/industriområde.

Et datasenter er avhengig av tilgang til strøm. Planområdet har god tilgang til strøm og grenser mot regional høyspentledning. Det vil trolig bli etablert en egen trafostasjon innenfor planområdet som næringsområdet vil koble seg til. Det har vært innledende dialog med nettleverandør for å avklare løsninger for tilgang og kapasitet på strøm. Prosess med søknad om kapasitet på strøm vil skje parallelt med planarbeidet.

Etablering av datasenter vil medføre en del trafikk i byggeperioden, mens i driftsfasen vil trafikken være begrenset. Et datasenter har mindre behov for varetransport med vogntog enn vanlig industrivirksomhet. Trafikken til anlegget vil derfor primært være ansatte som skal til og fra anlegget. Det forventes at det i en driftsfase vil være ca. 150 - 200 ansatte knyttet til anlegget. Anlegget vil være døgnbemannet, det vil dermed trolig være tre skift i løpet av et døgn.

I planprosessen må det avklares om det er behov for å gjøre noen justeringer av krysset Surnadalsvegen x Stobakkvegen for å sikre tilstrekkelig trafikksikkerhet i krysset. I dag er det f.eks. noe redusert sikt i krysset.

Området har i dag lite kapasitet på vann. Omkringliggende boliger forsynes av infiltrasjonsvann fra et brønnhull lenger sør for planområdet. I planprosessen må det sees nærmere på løsninger for vann- og avløp.

Etableringen av datasenteret vil føre til direkte og indirekte verdiskapingseffekter i kommunen. Når det blir etablert teknologiske arbeidsplasser og etterspørsel av tjenester i kommunen, kan en forvente at dette vil påvirke arbeidsmarkedet på en positiv måte. Som f.eks. at yngre mennesker velger å bli værende i kommunen, at de som er ferdig utdannet ønsker å komme tilbake, samt tilflytting.

## 7. Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet

Det er gjort en innledende vurdering av risiko – og sårbarheter i området for å avklare om det er spesielle hensyn som må ivaretas i videre prosess. Det er avdekket noen forhold som må utredes nærmere i forbindelse med utarbeidelse av detaljplanen; områdestabilitet, siden området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, skredfare og støyforhold. I tillegg må det gjøres nærmere vurderinger av temaer som f.eks. brann, sikring eller planering av eksisterende skjæringer som er innenfor planområdet i dag, og vurdere tiltak dersom datasenteret mister tilgang til strøm i en periode. Dette er temaer som vil bli nærmere omtalt i risiko- og sårbarhetsvurderingen som skal utarbeides i forbindelse med planarbeidet.

## 8. Konsekvensutredning

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

Planlagt tiltak er ikke i tråd med overordnet kommuneplan siden området omdisponeres fra masseuttak til datasenter. Området som omdisponeres er ca. 90 dekar. Det er dermed forventet en utnyttelse på over 15 000 m<sup>2</sup> BRA. Forskrift om konsekvensutredning § 6 stiller krav om hvilke planer som alltid skal ha konsekvensutredning og planprogram. Tiltaket vurderes å falle inn under § 6 som følge av størrelsen på tiltaket og som følge av omdisponering fra masseuttak til datasenter.

Naturmangfold, friluftsliv og landskap er temaer som er vurdert bør konsekvensutredes, se nærmere vurdering i vedlegg 2. Det er også flere vurderinger som må utredes i planarbeidet og beskrives i planbeskrivelsen.



## **9. Prosess for medvirkning, varsling og berørte offentlige organer**

Planforslaget vil bli varslet og hørt iht. gode prosedyrer etter plan- og bygningsloven. Det legges i tillegg opp til informasjonsmøte for interessenter i forbindelse med varsel om oppstart og i høringsperioden.

Vedlegg:

1. Sjekkliste ROS-analyse
2. Sjekkliste utredningstemaer konsekvensutredning