

Masfjorden kommune
Austfjordvegen 2724
5981 Masfjordnes

Datert: 23.06.2025

www.abo-ark.no
post@abo-ark.no

Avdeling Os

Org.nr. 879 951 542
Hamnevegen 53,
PB. 291, 5203 Os
Tlf: 56 57 00 70

Avdeling Stord

Org.nr. 917 495 637
Torgbakken 9
PB. 667, 5404 Stord
Tlf: 53 40 37 80

Reguleringsendring – Matre, gnr. 52, bnr. 10 m.fl.

Planinitiativ

Planinitiativet skal i naudsynt grad omtale premisser for det videre planarbeidet, og gjere greie for:

- a) formålet med planen
- b) planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet
- c) planlagt utbygging, anlegg og andre tiltak
- d) utbyggingsvolum og byggehøgder
- e) funksjonell og miljømessig kvalitet
- f) tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader
- g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Under følger ei nærare skildring av desse forholda.

a) Føremålet målet med planen

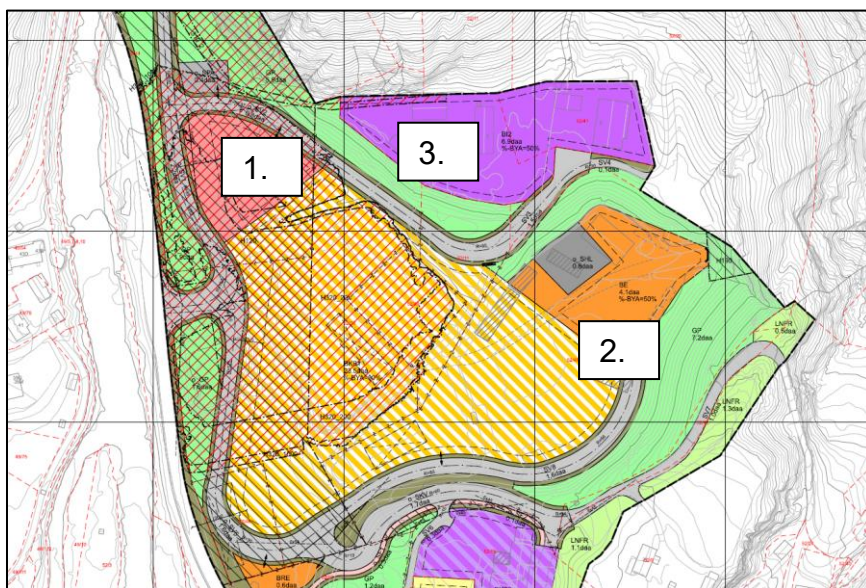
Gjeldande detaljreguleringsplan for området – «Reguleringsendring Matre, gnr. 52, bnr. 10 m.fl.» (plan-ID: 4634_20200001) vedtatt 22.10.2020, opnar for etablering av datalagringscenter på 30 MW og det er gitt konsesjon for dette. KB Campus Matre AS arbeider med å etablere eit datalagringscenter i Matre og ønskjer og ønskjer å utvide det regulerte byggeområdet for å kunne møte framtidige behov. Selskapet har gjennomført ei innleiande moglegheitsstudie med utgangspunkt i gjeldande reguleringsplan. Studien viser behov for justering av føremålsgrenser, interne vegsystem og byggehøgdd for å kunne realisere eit datalagringscenter med høgare kapasitetsutnytting. Det er ein kraftig aukande etterspørsel etter datalagring og prosesseringskraft globalt, driven av ny teknologi som kunstig intelligens (AI). For å møte dette behovet treng verda fleire og meir effektive datasenter. Høgare arealutnytting vil leggje til rette for ei trinnvis utbygging og gradvis oppskalering etter behov.

Planendringa tek utgangspunkt i gjeldande detaljreguleringsplan for området – «Reguleringsendring Matre, gnr. 52, bnr. 10 m.fl.» (plan-ID: 4634_20200001) – og skal oppdatere føresegner, plankart og planomtale i tråd med dei naudsynte endringane.

Reguleringsendringa gjeld i hovudsak:

1. Utvida arealføremål BKB til å omfatte o_BOP og delar av grønstruktur. Utvidinga er naudsynt for å få plass til datalagringscenteret.
2. Internt vegsystem er tenkt lagt om for å legge til rette for eit størst mogleg samla næringsareal og å etablere ny tilkomst til BI2 frå aust.
3. Gnr/bnr 52/50 innanfor reguleringsføremål BI2 og delar av grønstruktur GF er ønska omregulert for å kunne nyttast til ny transformatorstasjon til datalagringscenter.
4. Auka byggehøgdd frå 16 meter til 18-20, pluss teknisk installasjon.

Vidare detaljer og endeleg avklaring av høgdd vil verta avklart i planprosessen.



Figur 1: Utsnitt av eksisterende plankart.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområde

Planområdet ligg langs E39 og omfattar eksisterande nærings- og bustadareal på nordsida av E39 i Matre. Planområdet ved varsel om oppstart var på ca 85 daa og omfattar offentlege og private eigedomar. Planområdet ligg i tilknytning til landbruks-, bustad- og næringsområde i Matre i Masfjorden kommune. Frå Matre er det ca 35 km til kommunesenteret Sandnes på Masfjordnes, ca 55 km til regionsenteret Knarvik og ca 75 km til Bergen.

Planområdet strekk seg frå E39 og nordover langs Matrevassdraget til Fv5442 Stordalsvegen kryssar Matrevassdraget. Plangrensa følgjer så søraustover til kommunal veg Stien, før plangrensa følgjer sørover til BKK sin transformatorstasjon ved E39.



Figur 2: Dagens situasjon.

Det er i hovudsak to interessefelt som vert råka av tiltaket:

- Arealføremålet BKB vert utvida til å omfatte o_BOP og delar av grønstrukturen. Denne utvidinga er naudsynt for å få plass til datalagringssenteret. I gjeldande detaljreguleringsplan var o_BOP tenkt til ny brannstasjon, framtidig besøkssenter for Stølsheimen og nye lokale for Bjørn West-museet med tilhøyrande parkering.
- Gnr./bnr. 52/50, som i dag ligg innanfor reguleringsføremål BI2 og delvis i grønstruktur GF, er føreslått omregulert for å kunne nyttast til ny transformatorstasjon knytt til datalagringssenteret. Bedrifta Einekavane er i dag etablert på delar av området BI2. KB Campus Matre AS og Masfjorden kommune har vore i dialog med Einekavane om mogleg løysing. Ein moglegheitsstudie syner at det kan leggjast til rette for delvis sambruk mellom dagens vedlager og transformatorstasjon, samt relokalisering av vaskefasilitetane og kontor til ein annan tomt. Desse løysingane er drøfta med både Einekavane og kommunen.
- Utvidinga av BKB kan gå inn i faresone for steinsprang H310_1, noko som vil kunne krevje skredssikringstilak (bolt, nett, gjerde etc) i LNF areal. Dette vil bli avklart vidare i planprosessen.
- Endring frå 16 meters byggehøgde til 18-20 meters vil medføre eit større byggevolum. KB Campus Matre AS har planer om å etablere eit datasenter som passar inn på staden.

Tilhøve til naturmangfald, kulturminne og friluftsliv vert ikkje vesentleg endra. Ein vil leggje til grunn eksisterande konsekvensvurderingar og avbøtande tiltak i gjeldande reguleringsplan for desse tema.

c) Planlagt utbygging, anlegg og andre tiltak

Sjå kapittel a.

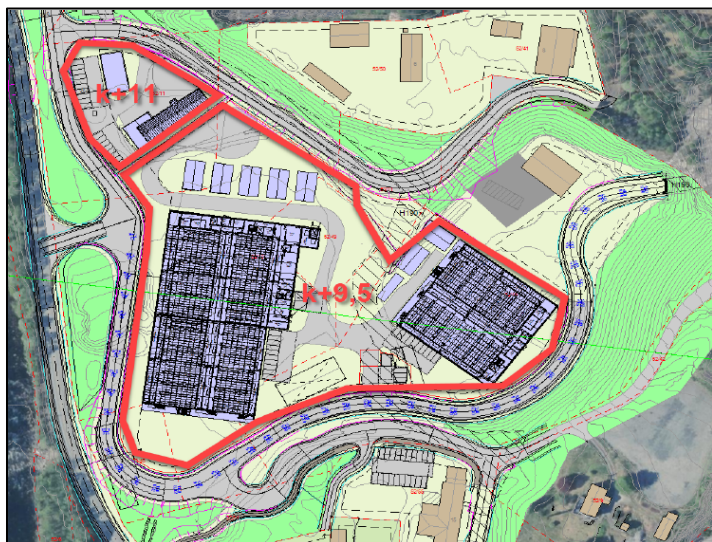
d) Utbyggingsvolum og byggehøgder

Under følgjer tabell over moglege endringar av byggehøgde, utnyttingsgrad og planeringsnivå:

Plan	Byggehøgde	Utnyttingsgrad	Planeringsnivå*
BKB – Gjeldene regulering	16 m	90% BYA	kote + 9,5-11
BOP – Gjeldene regulering	15 m	90% BYA	kote + 9,5-11
BKB - Reguleringsendring	18-20	90% BYA	kote + 9,5 eller 11
BOP- Reguleringsendring	18-20	90% BYA	kote + 9,5 eller 11

For å trygge området o_BOP tilstrekkeleg mot flaum vil ein måtte løfte arealet frå ca kote +9 til kote +11. Området BKB må hevast frå ca kote +7 til kote +9,5 og frå ca kote +6 til kote +8,5.

KB Campus Matre AS har enda ikkje teke stilling til endeleg planeringsnivå, men det er ønskeleg med same høgd på arealet o_BOP og BKB + 9,5 eller kote +11 for heile arealet. Dersom det vert valt eit lågare planeringsnivå på o_BOP enn kote +11, må ein sjå på alternative sikringstiltak og det vil krevje ein oppdatert flaumrapport.



Figur 3: Illustrasjon frå tidlegare reguleringsplan som viser oppfyljing av BOP og heile BKB1. Kjelde: Planomtale: ABO plan og arkitektur, 2020

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Utbygginga vil sikre både funksjonell og miljømessig kvalitet i tråd med rammene i gjeldande reguleringsplan.

f) Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader

Sjå kapittel a)

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og pågåande planarbeid

Planarbeidet er i tråd med kommuneplanens arealdel som viser dette området som næringsverksemd. Delar av gjeldane reguleringsplan for området vert endra i samsvar med kap. a.

h) Vesentlege interesser som vert rørt av planinitiativet

Sjå kap. b)

i) Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast, blant anna gjennom å forebygge risiko og sårbarheit

Det vil bli gjennomført ei ROS-analyse i samband med reguleringsplanen som vil vere ei revidering av analysen som allereie er gjennomført i samband med gjeldande plan. Det er ikkje naudsynt med oppdaterte skredfarevurderingar. Faresoner og føreseigner for skred verta vidareført i reguleringsplanen, det same gjelder for støy.

KB Campus Matre AS har enda ikkje teke stilling til endeleg planeringsnivå, men det er ønskjeleg med same høgd på arealet o_BOP og BKB + 9,5 eller kote +11 for heile arealet. Dersom det vert valt eit lågare planeringsnivå på o_BOP enn kote +11, må ein sjå på alternative sikringstiltak, som gjer revisjon av flaumrapport naudsynt.

j) Kva for offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart

Alle tilgrensande naboeigedomar vert tilskrive ved varsel om oppstart. Elles vil Vestland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestland og NVE som særleg aktuelle offentlege instansar få tilsendt varsel om oppstart av planarbeid.

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

Ein ser føre seg å gjennomføre ein vanleg medverknadsprosess basert på reglar i plan- og bygningslova. Møter med fagmynde vert gjennomført ved behov. Det er lagt opp til eit ope folkemøte i Matre skule med om denne reguleringsendringa.

l) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing, og korleis krava i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Planendringa tek utgangspunkt i gjeldande detaljreguleringsplan for området – «Reguleringsendring Matre, gnr. 52, bnr. 10 m.fl.» (plan-ID: 4634_20200001) – og skal oppdatere føreseigner, plankart og planomtale i tråd med dei naudsynte endringane.

Formålet med reguleringsendringa er justering i regulerte vegar og legge til rette for eit større samanhengande nærings- og industriområde på nordsida av E39. Årsaka til lokaliseringa er at verksemda krev store mengder elektrisk energi og ser lokaliseringa like ved kraftstasjonen i Matre som ei framtidsretta plassering.

Planområdet og planlagt tiltak er vurdert etter forskrift om konsekvensutgreiingar §6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding og kriteria i §10, jf §8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom dei kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn.

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

<i>§6b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.</i>	For dette planarbeidet er det vedlegg I nr. 30, utvidingar og endringar som er relevant å vurdere opp mot oppfangskriteria i pkt 24; <i>Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².</i> Planarbeidet utløyer krav om KU dersom utvidinga eller endringa i seg sjølv overstiger storleikskriteria i vedlegget; 15 000 m². Gjeldande reguleringsplan opnar for ca 25 000 m² BYA areal til næring, lager og industri. Reguleringsendringa som utvidar næringsarealet inn i BOP vil ikkje for meir enn 15 000 m² utover allereie godkjent utbyggingsareal. Auken er på mindre enn 15 000 m². Planarbeidet utløyer ikkje krav om KU etter § 6.
§ 10 Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf § 8	
Egenskaper ved planen eller tiltaket omfattar:	Kommentar
<i>a) størrelse, planområde og utforming</i>	Planområdet er på om lag 85 daa og strekk seg langs E39 og omfattar eksisterande nærings- og bustadareal på nordsida av E39 i Matre. Område er sett av til næring i kommuneplanen og regulert til nærings og bustadføre mål i gjeldande reguleringsplan. Endringa gjeld auke i utnytting og omfordeling av næringsareal innafor eit allereie regulert næringsområde. Endringa er ikkje vurdert å vere av eit omfang som vil få vesentlege verknader for omgjevnadane.
<i>b) bruken av naturressurser, særlig jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser</i>	Plantiltaket føresett ikkje bruk av naturressursar for gjennomføring eller drift.
<i>c) avfallsproduksjon og utslipp</i>	Planlagt tiltak medfører ikkje avfallsproduksjon og utslipp som vil medføre forureining eller utslipp som vil få vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn.
<i>d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer</i>	Planlagt tiltak medfører ikkje risiko for alvorlege ulykker eller katastrofar knytt til planområdet eller tilgrensande areal.
Lokalisering og påvirknad på omgjevnadane omfattar ei vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med	
	Konflikt
Kommentar	Ja Nei

a) <i>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</i>	Det er ingen verneområde, og det er ikkje registrert utvalde naturtypar, prioriterte artar, verna vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekt, område og kulturmiljø freda etter kulturminnelova		X
b) <i>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 særleg viktige for friluftsliv</i>	Det er ikkje registrert trua artar eller naturtypar, verdifulle landskap, verdifulle kulturminne og kulturmiljø, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressursar, område med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særleg viktige for friluftsliv		X
c) <i>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.</i>	Tiltaket er ikkje vurdert å vere i konflikt med statlege planretningslinjer, statleg planføresegner eller regionale planføresegner gitt i medhald av plan- og bygningslova eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhald av plan- og bygningslova.		X
d) <i>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</i>	Tiltaket medfører ikkje større omdisponering av områder sett av til LNF- område, reindrift eller område som er regulert til landbruk og som er av betydning for landbruksverksemd. Det er ikkje dyrka eller dyrkbar jord. Det er skog av høg og særskilt høg bonitet på arealet		X
e) <i>økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet</i>	Tiltaket er ikkje vurdert å medføre auka belastning i område der fastsette miljøkvalitetsstandardar er overskride.		X

<i>f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning</i>	Tiltaket er ikkje vurdert å medføre konsekvensar for befolkningas helse ved vass- eller luftforureining		X
<i>g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp</i>	Tiltaket er ikkje vurdert å medføre vesentleg forureining eller klimagassutslepp		X
<i>h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.</i>	Det vil bli gjennomført ei ROS-analyse i samband med reguleringsplanen som vil vere ein revidering analysa som allereie er gjennomført i samband med gjeldande plan.		X

Endringa av gjeldande områdeplan vil legge til rette for eit større samanhengande nærings- og industriområde på nordsida av E39. Omfanget av endringa er vurdert til å ikkje vere i konflikt med forskrifta bokstav a, b, c, d, e, f, g eller h.

Det er ikkje registrert andre interesser i området som gjer at kriteria i pkt. a) – h) vert utløyst.

Tiltaket vert vurdert til ikkje å utløyse krav om konsekvensutgreiing etter § 8 i forskrifta. Dette da det er vurdert at tiltaket ikkje vil få vesentleg verknad for miljø og samfunn etter kriteria i § 10.

I planomtalen vil det bli gjort ei grundig vurdering av verknadene av planen. Ein vil legge til grunn eksisterande konsekvensvurderingar for landskap, friluftsliv, kulturmiljø og naturmangfald frå gjeldande reguleringsplan. I planomtalen vil konsekvensane endringa av reguleringsplanen verta skildra og vurdert. Det skal lagast 3d modellar av planlagde volum og tiltak, som syner nær og fjernverknad frå viktige synspunkt og frå naboar.

Med venleg helsing

ABO Plan & Arkitektur AS

Bjørnar Ophaug Boge