

SAKSFRAMLEGG

Sak nr.	Utvalg	Møtedato
83/25	Kommunestyret	18.12.2025

Planendring reguleringsplan Storhaugen - Sluttbehandling**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, vedtar Røyrvik kommunestyre, *endring av reguleringsplanen Storhaugen, plan-id: 2024001*, med tilhørende bestemmelser. Med følgende endringer i planbestemmelsene:

Det legges til følgende under pkt 4.1.2:

- «Avskoging innenfor planområdet skal skje gradvis etter behov, og fremmedarten vrifuru bør fjernes fra området, det samme gjelder eventuelt oppslag av frøplanter. En bør i størst mulig grad sikre ivaretagelse av gamle trær i planområdet, samt bruke pollinatorvennlig beplantning.»

- «Før bygge- og anleggsarbeid igangsettes skal det utarbeides en massehåndteringsplan som kommunen skal godkjenne. Arbeidet i anleggsperioden bør tilpasses anbefalte hensyn knyttet til påviste arter».

Kommunestyrets behandling av sak 83/2025 i møte den 18.12.2025:**Behandling**

Habilitetsvurdering: Ordfører Kennet Tømmermo Reitan (SL) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, medfølgende begrunnelse: "Ber om å få vurdert min habilitet da mine foreldre er grunneiere på området planen gjelder. Viser til forvaltningsloven § 6 b.".

Habilitetsvurdering: Ordfører Kennet Tømmermo Reitan (SL) ble enstemmig erklært inhabil – Elisabeth Steen Persson (SL) tiltrådte møte som vara.

Varaordfører Bodil Haukø overtok møtet som ordfører.

Elisabeth Steen Persson (SL) enstemmig valgt som settevaraordfører etter forslag fra ordfører Bodil Haukø (SL).

Morten Staldvik Wallervand (RB) fremmet følgende tilleggsforslag:

Tilleggsforslag til sak 83/25

Det vises til punkt 5 og 6 i faglige råd fra Statsforvalteren.

Forslaget legges inn i vedtaket og oppdateres i punkt 3.2 i planbestemmelsene etter utarbeidelse.

Det gis fullmakt til formannskapet å godkjenne tilleggene i for de to spesifikke tilleggene.

- Kommunedirektøren utarbeider et punkt der det presiseres i bestemmelsene hvilke grenseverdier som gjelder for støy konkret for omliggende bebyggelse, ikke bare generell henvisning til veilederen for støy i plan.
- Kommunedirektøren utarbeider et punkt der det settes krav til gjennomføring av støymålinger i etterkant av etableringen av datasenteret, for å stadfeste om tidligere modellering er riktige eller om det må gjennomføres ytterligere støyreducerende tiltak. Dette skal gjelde både for eksisterende bebyggelse og trekkleier for rein.

Bodil Haukø (SL) foreslo et gruppemøte og kommunedirektøren ble utfordret til å fremme et forslag til planen som gikk på støy.

Gruppemøte i 10 minutter.

Kommunedirektør Øystein Sende fremmet følgende tilleggsforslag:

Nytt tillegg til pkt. 3.2 i planbestemmelsene:

- Det skal gjennomføres uavhengige støymålinger på to forskjellige tidspunkt etter første hele driftsår, som skal sammenlignes opp mot modellerte støyberegninger for datasenteret virksomhet.
- Er støymålingene ikke i tråd med modelleringene, må det gjennomføres tiltak som reduserer støy til det nivå som er forventet og forutsatt, se støyutredningens pkt 5, pkt. 1c. Gjelder støy for fastboende og i forhold trekklei for rein.

Det tiltakshavers ansvar å gjennomføre evt. tiltak.

Morten Staldvik Wallervand (RB) trakk andre kulepunkt i sitt forslag til fordel for kommunedirektørens forslag, han opprettholdt første kulepunkt og ønsket at det skulle opp til votering.

Forslaget som ble opprettholdt til nytt punkt under 3.2 i planbestemmelsene:

- Kommunedirektøren utarbeider et punkt der det presiseres i bestemmelsene hvilke grenseverdier som gjelder for støy konkret for omliggende bebyggelse, ikke bare generell henvisning til veilederen for støy i plan.

Det ble først votert over forslaget fra Morten Staldvik Wallervand (RB):

For forslaget stemte 4: Elida Setermo (AP), Anders Selliås (RB), Morten Magnar Namsvatn (RB), Morten Staldvik Wallervand (RB).

Imot forslaget stemte 7: Hallgeir Pedersen (AP), Ann-Kathrin Aspnes (SL), Bodil Haukø (SL), Elisabeth Steen Persson (SL), Lars Arne Krukhaug (SL), Lars Egil Solberg (SL), Roy Mikkelsen (SL).

Dermed ble tilleggsforslag fra Morten Staldvik Wallervand (RB) ikke vedtatt.

Det ble deretter votert over kommunedirektørens forslag til vedtak med kommunedirektørens forslag til endring i planbestemmelser:

For forslaget stemte 11: Elida Setermo (AP), Hallgeir Pedersen (AP), Anders Selliås (RB), Morten Magnar Namsvatn (RB), Morten Staldvik Wallervand (RB), Ann-Kathrin Aspnes (SL), Bodil Haukø (SL), Elisabeth Steen Persson (SL), Lars Arne Krukhaug (SL), Lars Egil Solberg (SL), Roy Mikkelsen (SL).

Kommunedirektørens forslag til tillegg og innstilling enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, vedtar Røyrvik kommunestyre, endring av reguleringsplanen Storhaugen, plan-id: 2024001, med tilhørende bestemmelser. Med følgende endringer i planbestemmelsene:

Det legges til følgende under pkt. 4.1.2:

- «Avskoging innenfor planområdet skal skje gradvis etter behov, og fremmedarten vrifuru bør fjernes fra området, det samme gjelder eventuelt oppslag av frøplanter. En bør i størst mulig grad sikre ivaretagelse av gamle trær i planområdet, samt bruke pollinatorvennlig beplantning.»

- «Før bygge- og anleggsarbeid igangsettes skal det utarbeides en massehåndteringsplan som kommunen skal godkjenne. Arbeidet i anleggsperioden bør tilpasses anbefalte hensyn knyttet til påviste arter».

Nytt tillegg i pkt. 3.2 i planbestemmelsene.

- Det skal gjennomføres uavhengige støymålinger på to forskjellige tidspunkt etter første hele driftsår, som skal sammenlignes opp mot modellerte støyberegninger for datasenteret virksomhet.
- Er støymålingene ikke i tråd med modelleringene, må det gjennomføres tiltak som reduserer støy til det nivå som er forventet og forutsatt, se støyutredningens pkt 5, pkt. 1c. Gjelder støy for fastboende og i forhold trekklei for rein.

Det tiltakshavers ansvar å gjennomføre evt. tiltak.

Hjemmel for behandling:

Vedtak om endring av reguleringsplan, behandles etter plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksopplysninger

Ing. Jorleif Lian AS har på vegne av forslagsstiller Exanorth AS, utarbeidet forslaget til endring av reguleringsplan Storhaugen. Forslaget holder seg innenfor hoveddrammene i eksisterende plan og tar utgangspunkt i eksisterende plankart.

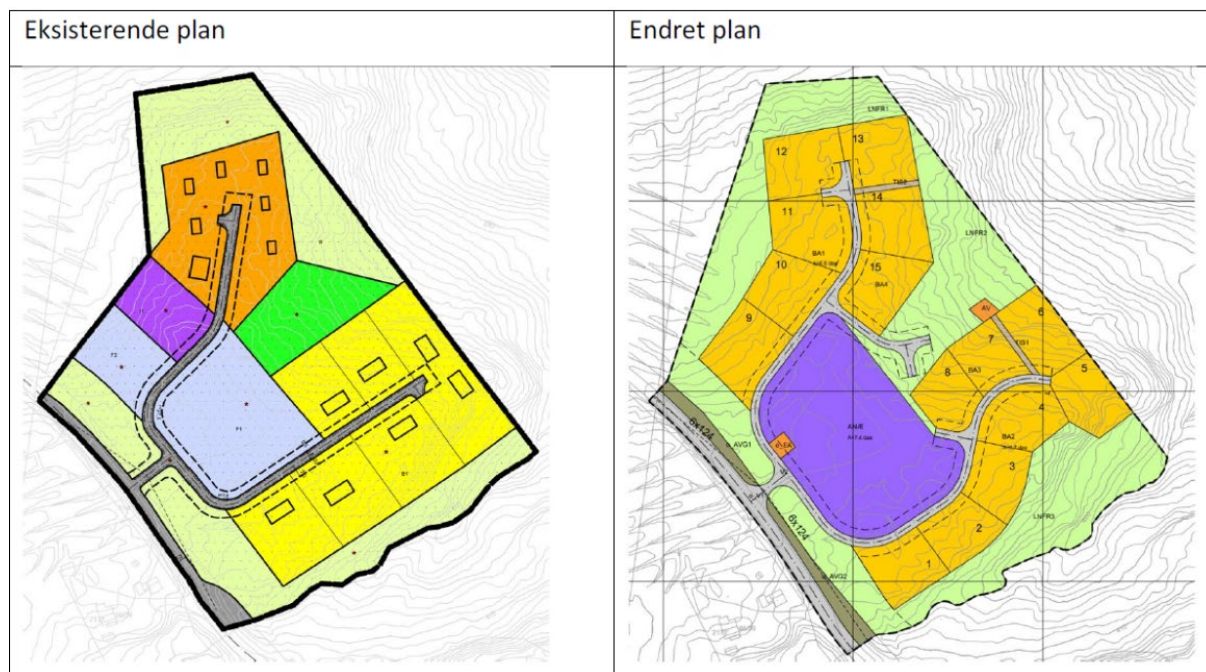
Det er gjort noen justeringer på formålsgrensene for å kunne få til et praktisk egnet område for datasenter. Formålet «industri/forretning» i den gamle planen er endret til «*annen næring*» for å kunne legge til rette for datasentervirksomhet.

Etter at forrige planvedtak ble opphevet av Statsforvalteren, er planen justert gjennom at tomter for bolig- og fritidsbebyggelse, med tilhørende veier, er tatt ut av planen. Endringene og planen for øvrig er beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Eksisterende reguleringsplan Storhaugen, plan-id: 1985001, legger til rette for boliger, utleiehytter, forretning/kontor og industriformål. Plankartet ser ut som følgende;

Alternativet var da å kjøre saken som en dispensasjonssak eller å endre selve reguleringsplanen for å få datasenter i tråd med formålet i plan. Det siste alternativet ble valgt, da dette medførte større grad av avklaringer og medvirkning, både med tanke på naboer, sektormyndigheter andre berørte parter og sektormyndigheter.

Dette gjorde at det ble igangsatt et arbeid med en planendring for å endre formålet i plankartet til «annen næring». Planforslaget til det nye plankartet ble i første omgang seende slikt ut:



Det ble gjort noen mindre justering av planavgrensningen for å sammenfalle planavgrensningen med eiendomsgrensene, dette medfører at planområdet øker med ca. 3 daa. Dette arealet settes av til LNFR-areal i plankartet.

I det opprinnelige forslaget til endring var det lagt opp til kombinertformålet fritidsbolig/bolig innenfor planområdet. Forslaget til endring ble vedtatt i kommunestyret i Røyrvik kommune den 20.03.2025. Senere ble vedtaket påklaget av naboer og sendt over til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

I vedtak datert 17.10.2025, opphevet Statsforvalteren kommunestyret sitt vedtak.

Begrunnelsen for opphevingen av vedtaket gikk på utfordringer knyttet til sameksistens mellom datasenter og bolig-/fritidsboliger innenfor planområdet.

Det er derfor utformet et nytt plankart hvor disse tomtene ble tatt ut av planen og erstattet med LNFR-areal. Slik at planen etter siste endring inneholder kun område for datasenter, samt mindre område til adkomstveg og energianlegg. Planen ble da seende slik ut:



Siste oppdaterte plankart

Høring:

Det justerte planforslaget ble lagt ut til offentlig høring/ettersyn på kommunen sin hjemmeside og gjennom annonse Namdalsavisa den 30.10.25. Det ble i tillegg også oversendt Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen for uttalelse.

Alle uttalelser i den ordinære (forrige) høringsrunden ligger også med som vedlegg til saksframlegget og er kommentert i det opprinnelige saksframlegget til kommunestyret den 20.03.2025. Dette ligger også med som vedlegg ved behandlingen nå.

Det har kommet inn tre nye høringssvar etter den siste justeringen av plan. De ligger i sin helhet med som vedlegg til saken, og er oppsummert nedenfor;

Trøndelag fylkeskommune:

Svaret i sin helhet ligger med som vedlegg til saken. Ingen formelle «faglige råd».

Statens vegvesen:

Vi viser til vår tidligere uttalelse: «Planforslaget viser tilfredsstillende utforming av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til offentlig veg, inkludert frisisiktsoner i kryss med fylkesvegen.»

Vi kan ikke se at de foreslåtte endringene medfører endringer som påvirker samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktur tilknyttet offentlig veg.

Statsforvalteren i Trøndelag:

Oppsummer gir Statsforvalteren følgende faglige råd:

1. Vi gir **faglig råd** om å ta inn en rekkefølgebestemmelse som ivaretar etappevis avskoging etter behov, slik at skogen kan få stå så lenge som mulig.
2. Vi opprettholder et **faglig råd** om at det ved hjelp av anerkjent metodikk innhentes kunnskap om naturmangfold og arter i området, og at konsekvensene for naturmangfold av planen vurderes ut fra et slikt kunnskapsgrunnlag.

3. Vi gir **faglig råd** om at planen blir gjennomgått med tanke på å innarbeide områder på plankartet for midlertidige rigg- og lagringsområder.
4. Vi gir **faglig råd** om at det tas inn en bestemmelse om at det før bygge- og anleggsarbeid igangsettes skal utarbeides en massehåndteringsplan som kommunen skal godkjenne.
5. Vi gir **faglig råd** om at det presiseres i bestemmelsene hvilke grenseverdier som gjelder konkret for omliggende bebyggelse, ikke bare generell henvisning til veilederen for støy i plan.
6. Vi gir videre **faglig råd** om at det settes krav til gjennomføring av støymålinger i etterkant av etableringen av datasenteret, for å stadfeste om tidligere modellering er riktige eller om det må gjennomføres ytterligere støyreduserende tiltak.

Vurdering av de faglige rådene til Statsforvalteren:

1. Det tas inn en bestemmelse for at skogen skal stå lengst mulig før eventuell nedhogging.
2. Det vises her til de vurderingene som er gjort i planbeskrivelsen vedrørende naturmangfold. Etter den siste justeringen av planen er det kun et mindre område som er regulert til bebyggelse. Store deler av dette arealet er en tidligere lunningsplass for tømmerdrift. Det foreligger etter den forrige behandlingen av planen i kommunestyret den 20.03.25 en egen biorapport (2025-110) fra Biofokus for Storhaugen, datert 30.10.25.

Fra sammendraget hitsettes:

*«For å avgjøre hvorvidt det hekker sensitive arter innenfor hensynssonene, bør det gjennomføres ytterligere feltundersøkelser i egnede hekkeområder, og **arbeidet i anleggsperioden bør tilpasses anbefalte hensyn knyttet til eventuelt påviste arter. En fremmedart (vrifuru – Svært høy risiko – SE) er registrert i området. Denne bør fjernes, og det samme gjelder eventuelt oppslag av frøplanter.** Ifølge planbestemmelsene (Lian, 2025b) er det ønskelig at overflatevann skal ha god økologisk og kjemisk tilstand. En bør derfor tilstrebe oppsamling av avrenning slik at denne ikke på noen måte forringer tilgrensende naturområder og vannforekomster. Videre bør **en i størst mulig grad sikre ivaretagelse av gamle trær i planområdet, samt bruke pollinatorvennlig beplantning.** Dersom prosjektet i fremtiden endres betydelig, bør behov for eventuell nye kartlegging/vurdering av natur og biologisk mangfold vurderes.»*

Uthevet tekst tas inn som bestemmelse.

3. Siden området er forholdsvis flatt og således egnet for utbygging, vurderer kommunen dette som ikke nødvendig.
4. Tas inn som bestemmelse.
5. Kommunen mener at det her er tilstrekkelig å vise til veilederen.
6. Dette er ivaretatt i planbestemmelsene.

Vurdering av naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i henhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i Naturmangfoldloven (NML) §§ 8-12 og kommet frem at det her ikke ligger noe til hinder for gjennomføring av tiltaket som planlagt.

Kommunen vurderer at det eksisterende kunnskapsgrunnlaget basert på Naturbasen til Miljødirektoratet og Artsdatabankens artskart og egen biorapport (2025-110) fra Biofokus for Storhaugen, datert 30.10.25, samt kommunens egen kjennskap til området, er mer enn tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og evt. risiko for skade på naturmangfold, jf. § 8.

Det er også viktig å nevne at området allerede er regulert til byggeformål og at endringen ikke innebærer å regulere nye utbyggingsområder sådan. Kommunen mener planendringen ikke vil kunne påvirke naturmangfoldet negativt.

Vurdering:

Kommunedirektøren mener at endringene av reguleringsplanen ikke vil gå utover hoveddrammene i eksisterende plan, og inneholder nå kun praktiske justeringer som vil kunne være positive for at planen skal kunne bli realisert.

Planendringen legger til rette for at det kan etableres datasenter i Røyrvik kommune. Dette vil kunne gi ny aktivitet i Røyrvik kommune som igjen vil kunne gi muligheter i form av økt inntekt til kommunen, som følge av salg av konsesjonskraft. Med bakgrunn i dagens økonomiske situasjon i Røyrvik kommune vil således samfunnsnyttene med planen være svært god.

Samtidig registreres det at i høringssvarene i høringen før kommunestyrets behandling av planen den 20.03.25 uttrykkes det en del skepsis til etablering av datasenter i Røyrvik. Det ble der stilt spørsmål rundt både støyproblematikk, medvirkning og om datasenter med tilhørende oppgaver er veien å gå for Røyrvik.

Forholdet til støy og planmedvirkning er godt belyst, også gjennom tidligere behandlinger av planen. Det ble likevel mottatt klage på støy og planmedvirkning fra naboer etter kommunestyrets behandling av det forrige planforslag for området den 20.03.25.

Klage fra naboer på støy og planmedvirkning fikk heller ikke medhold av Statsforvalteren under klagebehandlingen.

I det opprinnelige planforslaget, var utfordringen knyttet til sameksistens mellom datasenter og tomter for boliger-/fritidsboliger, pekt på som den største utfordringen. Gjennom å erstatte bolig-/fritidsboligtomter med LNFR-areal, er denne problemstillingen nå tatt bort og området vil kun brukes til det er enklere å kunne regulere området til «annen næring».

Med bakgrunn i en samlet helhetsvurdering og samfunnsnyttene for Røyrvik kommune, foreslås endringen av reguleringsplanen Storhaugen, vedtatt, med følgende endringer i planbestemmelsene:

Det legges til følgende under pkt 4.1.2:

- «Avskoging innenfor planområdet skal skje gradvis etter behov, og fremmedarten vrifuru bør fjernes fra området, det samme gjelder eventuelt oppslag av frøplanter. En bør i størst mulig grad sikre ivaretagelse av gamle trær i planområdet, samt bruke pollinatorvennlig beplantning.»

- «Før bygge- og anleggsarbeid igangsettes skal det utarbeides en massehåndteringsplan som kommunen skal godkjenne. Arbeidet i anleggsperioden bør tilpasses anbefalte hensyn knyttet til påviste arter».