

Endring av reguleringsplan for **Mo industripark**

Planbeskrivelse



Dokumentinformasjon

Plannavn:	Endring av reguleringsplan Mo industripark
Plan-ID:	2086 – Endring #XX
Plantype:	Reguleringsendring
Oppdragsgiver:	Mo Industripark AS er forslagsstiller. Prosjektleder er T1 Energy Giga Arctic AS.
Dato:	29.05.2026 . Rev_1
Tittel på rapport:	Planbeskrivelse, forenklet til (mindre) endring av plan
Oppdragsnavn:	
Oppdragsnummer:	1350064927
Utarbeidet av:	Eigil Kosi Jaren og Maren Stanghov Thorstensen (Fagansvarlig)
Oppdragsleder:	Lars Kristian Elnes

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	3
1.1 Plankonsulent, forslagsstiller	3
1.2 Hensikten med planen	3
1.3 Planprosess og medvirkning	3
2. Planstatus og rammebetingelser	4
2.1 Kommunale (overordnede) planer	4
2.2 Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner	4
2.3 Analyser og utredninger	4
2.4 Tidligere vedtak i saken	5
2.5 Krav om konsekvensvurdering.	5
3. Planområdet, eksisterende situasjon	8
3.1 Beliggenhet	8
3.2 Berørte eiendommer	8
3.3 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	8
3.4 Naturverdier	8
3.5 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	8
3.6 Trafikkforhold	8
3.7 Teknisk infrastruktur	9
4. Planforslaget	9
4.1 Hovedgrep og planidé	9
4.2 Reguleringsformål	9
4.3 Bebyggelse og anlegg	10
4.4 Utnyttelsesgrad	10
4.5 Endring av bestemmelser	10
4.6 Utbygging /gjennomføring	10
5. Virkninger av planen	12
5.1 Overordnede planer	12
5.2 Virkninger for arealbruk	12
5.3 Virkninger for miljø og samfunn	12
5.4 Forhold til naturmangfoldloven	12
5.5 Friluftsliv	12
5.6 Støy/forurensning	12
5.7 Vannmiljø og klima	12
5.8 Transport/trafikk	13
5.9 Barn og unges interesser	13
5.10 Utvidet vurdering av næringsformål	13
5.11 Samlet vurdering / avbøtende tiltak	19
6. Vedlegg	20
7. Kilder	20

1. Bakgrunn

1.1 Plankonsulent, forslagsstiller

Plankonsulent for planarbeidet er Rambøll Norges AS. Forslagsstiller/tiltakshaver er Mo industripark AS. Forslagsstillers prosjektleder er T1 Energy Giga Arctic AS. Forslagsstiller er i dialog med mulige operatører.

Rana kommunen er planmyndighet og behandler planforslaget etter plan- og bygningsloven.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å endre deler av gjeldende reguleringsplan fra industriformål til kombinert formål for industri og datasenter, hvorav inntil < 15.000m² BRA til datasenter. Hensikten bak anmodningen om planendring er å realisere datasenter i den delen av industriparken som var tiltenkt batterifabrikk, og som i dag har ubenyttet bebyggelse. Datasenterinitiativet har fått tildelt konsesjon på 50 MW, og en rask planavklaring for tiltaket er nødvendig for å beholde den reserverte kapasiteten i strømnettet.

1.3 Planprosess og medvirkning

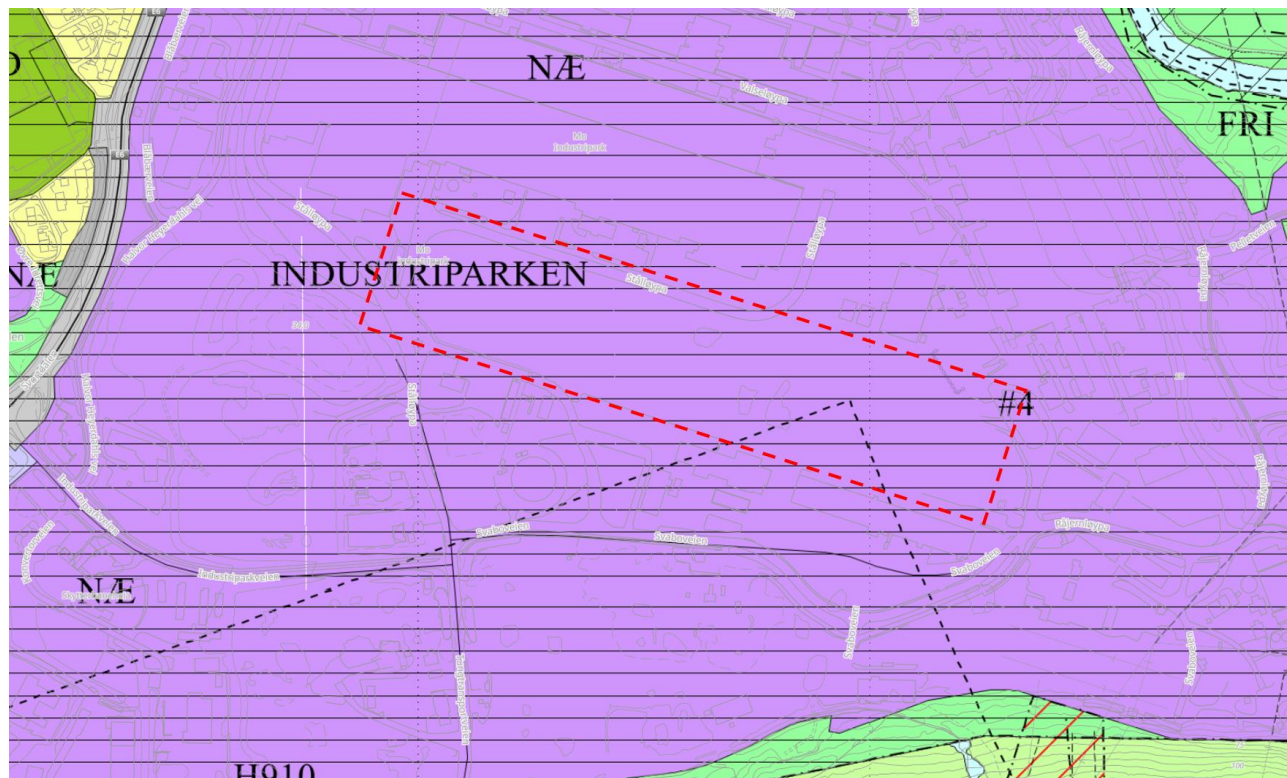
Planendringen vurderes ikke å gå utover hoveddrammene i eksisterende plan og oppfyller kriteriene for behandling etter forenklet prosess, jf. Plan—og bygningsloven §12-14.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Kommunale (overordnede) planer

Kommunedelplan for Mo og omeng, 1833_KDP2013

Planområdet er i Kommunedelplan for Mo og omegn avsatt til nåværende næringsbebyggelse. Området er også omfattet av bestemmelsesområde #4, med krav om tilkobling til fjernvarmeanlegget for bebyggelse over 1000m².



Figur 1: Planområdet innenfor rødt omriss

2.2 Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner

Reguleringsplanen for Mo industripark gjelder for området i dag. Planen ble vedtatt i 1999 med tilhørende endring av bestemmelsene i 2024.

Arealet er i dag regulert til Industri (I-3) med følgende gjeldende bestemmelser:

Byggehøyde: 40 meter

Utnyttelse: 60 % BYA, men kan økes til 100% dersom utendørarealer løses med egen avtale.

Tillatt virksomhet: Anlegg for drivstoff/energiforsyning for industrikjøretøy med tilhørende tankanlegg kan tillates.

Støy: Tillates ikke etablert bedrifter som pga. støy eller annen forurensning vil være til ulempe for omkringliggende boligstrøk.

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
1833_2086	Mo industripark	20.04.1999

2.3 Analyser og utredninger

Det er gjennomført analyser av eiendommens tekniske og miljømessige beskaffenhet for å ta eksisterende bygninger i bruk som datasenter.

Samlet redegjørelse for teknisk og miljømessige hovedtema ligger som vedlegg C0.

Med bakgrunn i formålsendringen og eksisterende reguleringsplan er det også gjennomført nye støyberegninger. Disse ligger vedlagt planen.

2.4 Tidligere vedtak i saken

Det er tidligere søkt om rammetillatelse og igangsettingstillatelser for eksisterende bygg. Dette ble gjort i perioden 2.6.2022 - 8.7.2022. Grunnarbeid, utomhus og fundamentering ble omsøkt i egen sak 2022/208.

2.5 Krav om konsekvensvurdering.

Forslag til planendring for del av Mo Industripark er vurdert mot behovet for konsekvensutredning i forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21 854).

Planforslaget er vurdert etter forskriftens Kap. 2 **§ 6. planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.** Punkt b) gjelder reguleringsplaner for tiltak nevnt i vedlegg I. Tiltak i planen dekkes ikke av vedlegg I og planen omfattes derfor ikke av § 6 b).

Begrunnelse: Datasenter som formål nevnes ikke eksplisitt i forskrift om konsekvensutredning. Datasenter kan etter vår vurdering defineres både som samfunnskritisk infrastruktur og som næringsbebyggelse. Basert på at datasenterformålet er tildelt en sosi-kode inn under *næringsbebyggelse* i de nasjonale tegnereglene tolker vi definisjonen iht. *næringsbebyggelse* i vår vurdering. Planendringen har til hensikt å legge til rette for datasenterformål på inntil 15.000 m², og er dermed ikke omfattet av vedlegg I i forskriften. Det understrekes at planendringens hensikt er å omdisponere allerede regulert og bygget areal og eksisterende bygg.

Videre er planforslaget vurdert etter **§ 8** i forskrift om konsekvensutredninger, som gjelder *planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.* Punkt a) gjelder reguleringsplaner for tiltak nevnt i vedlegg II. Planen er vurdert opp mot vedlegg II nr. 10 a – *utviklingsprosjekter for industriområder*, ettersom planendringen innebærer tilrettelegging for ny type virksomhet innenfor et eksisterende industriområde. Og nr. 11 j) ettersom at datasenterformålet er klassifisert som datasenternæring i tegnereglene.

Videre er vedlegg II nr. 13 – *utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg II* relevant. Planen legger opp til endring av arealformål fra *industri* til *kombinerte formål bebyggelse og anlegg med tilhørende bestemmelser* med underformålene *datasenter* (1342) og *industri* (1340). Planen omfattes dermed av § 8 a), jf. vedlegg II nr. 10 a, 11 j og nr. 13, og skal vurderes nærmere etter kriteriene i § 10 for å avklare om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Etter § 10 skal både egenskaper ved planen (§ 10, første ledd, pkt. a-d) og planens lokalisering og påvirkning (§ 10, andre ledd, pkt. a-h) på omgivelsene legges til grunn for vurderingen.

Planen skal tilrettelegge for etablering av datasenter i eksisterende bygg innenfor Mo industripark. Tiltaket innebærer omregulering av arealformål fra industri til kombinert formål industri/datasenter, som innebærer mindre justeringer av plankart og bestemmelser. Hverken planens størrelse, bruk av naturressurser eller avfallsproduksjon og utslipp, jf. første ledd bokstav a–c, tilsier vesentlige virkninger for miljø eller samfunn (Ref. § 9, se nedenfor).

Pkt. a) Planendringens virkning for naturmiljø er vurdert. Vurderingen viser at det ikke finnes registrerte verneområder, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder eller laksevassdrag, eller fredede kulturminner innenfor eller i tilknytning til planområdet. Planendringen vurderes derfor ikke å ha vesentlige virkninger knyttet til forhold nevnt i pkt. a.

Pkt. b) Vurderingen viser videre at det ikke er registrert truede arter eller naturtyper eller andre verdifulle miljø- eller samfunnsinteresser innenfor planområdet. Området er et etablert industriområde uten betydning for friluftsliv, samisk utmarksnæring eller reindrift, og uten kjente nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser. Planendringen vurderes derfor ikke å medføre vesentlige virkninger etter pkt. b.

Pkt. c) Planområdet ligger innenfor et etablert industriområde regulert gjennom gjeldende planer. Etablering av datasenter i eksisterende bygg, med mindre bygningstilpasninger, vurderes ikke å være i konflikt med statlige eller regionale planretningslinjer eller bestemmelser. Det synes å være fornuftig arealbruk å gjenbruke tilgjengelige *grå arealer* i kommunen, der også nødvendig infrastruktur er på plass, til ny næringsvirksomhet som er egnet i kombinasjon med eksisterende industri. Det bemerkes at Mo Industripark som forslagsstiller for tiltaket, og Rana Utvikling - som har fremmet en høringsuttalelse vedlagt søknad om planendring - vurderer datasenternæring som egnet virksomhet i industriparken. Forholdet til pkt. c vurderes derfor som ivarettatt.

Pkt. d), e) Ikke aktuelt

Pkt. f) *Vedr. konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning.*

Vann: Lukket krets med direkte væskekjøling med tørrkjølere. Ingen inntak fra fjord/ innsjø. Ingen utslipp til vassdrag.

Luft: Reserve-diesलगeneratorer kjøres ≤ 126 timer/år (NFPA 110 testsyklus + avbruddsmargin). Godt innenfor terskelen for unntak i MCPD-direktivet/Forurensningsforskriften. Ingen kontinuerlig forbrenningskilde.

Pkt. g) Det er utarbeidet en støyfaglig vurdering for virksomhet knyttet til datasenterdrift i eksisterende bygg med kjølere utenfor bygg. Vurderingen er gjennomført i henhold til retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging. Nærmeste støyfølsomme bebyggelse er ca. 900 meter fra tiltaket. Beregningene viser at anbefalte grenseverdier for støy ved nærliggende områder overholdes, også med hensyn til samlet støybelastning.

Årlig lokasjonsbasert operasjonelt totalutslipp er oppgitt til ca. 3 040 tonn CO_{2e} per år (Foreløpig estimert av T1 Energi GA).

På denne bakgrunn vurderes det at planen ikke vil medføre vesentlig støyforurensning eller andre miljøvirkninger som omfattes av kriteriene i pkt. g.

Pkt. h) Det er ikke kjent risiko for naturfarer som ras, skred eller flom for aktuelt planområde. Det anses som tilstrekkelig at temaene inngår i en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for planendringen.

Vurderingen over tilsier at planen ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn, etter § 10, i et slikt omfang at krav om konsekvensutredning utløses.

I forskriftens Kap. 3 § 9 presiseres det hvilke opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller for kommunens vurdering.

- a) planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider
 - Er overordnet redegjort for i dette søknadsbrevet, og nærmere i aktuelle vedlegg
- b) miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn
 - Er overordnet redegjort for i dette søknadsbrevet, og nærmere i aktuelle vedlegg
 - Det er utført en støyberegning, og en støyanalyse er vedlagt
- c) planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall
 - Er overordnet redegjort for i dette søknadsbrevet, og nærmere i aktuelle vedlegg
 - Restvarme er vurdert som en potensiell ressurs for industriparken
 - Utslipp til luft: Reserve-diesलगeneratorer kjøres < 126 timer/år (NFPA 110 testsyklus + avbruddsmargin). Reservekraftanlegget omfattes av forurensningsforskriften kapittel 27 (MCPD) og vil ha begrenset driftstid knyttet til test og nødstrøm. Utslipp til luft forventes derfor å være lave. Driftstimer, brenselforbruk og utslipp vil bli registrert og dokumentert

i tråd med gjeldende krav, og anlegget vil gjennomføre periodiske utslippsmålinger for å sikre etterlevelse av regelverket.

- d) forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser
- Strømbehovet er begrenset til 50 MW. Strømbehovet er innenfor den eksisterende industrielle tildelingen på 110 MVA ved T18-nettforbindelsen – den samme tildelingen som ble dimensjonert for industriklyngen. Ingen oppgradering av nettet er nødvendig, og påvirker således ikke andre leietakere i parken.

3. Planområdet, eksisterende situasjon

3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i etablerte Mo industripark, sørvest for Tvergåa, som deler bydelene Mo og Gruben.



3.2 Berørte eiendommer

Gnr./Bnr.	Eier	Kommentar
20/1313	Mo industripark AS	Deler av eiendommen

3.3 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Dagens arealbruk består av bygningen som i utgangpunktet skulle være en batterifabrikk, samt uteområdet mot øst hvor det var tiltenkt lagring av kjemisk avfall.

Tilstøtende arealbruk består i all hovedsak av industribedrifter, som mekaniske verksted, stålindustri, foredlingsindustri og smoltanlegg.

3.4 Naturverdier

Området består av eksisterende bygningsmasse og tilhørende grå overflater.

3.5 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Ikke relevant

3.6 Trafikkforhold

Adkomsten til planområdet er via Industriparkveien og internveiene på industriområdet, Stålløypa og Svabovveien. Disse er etablert i tråd med gjeldende reguleringsplan for området.

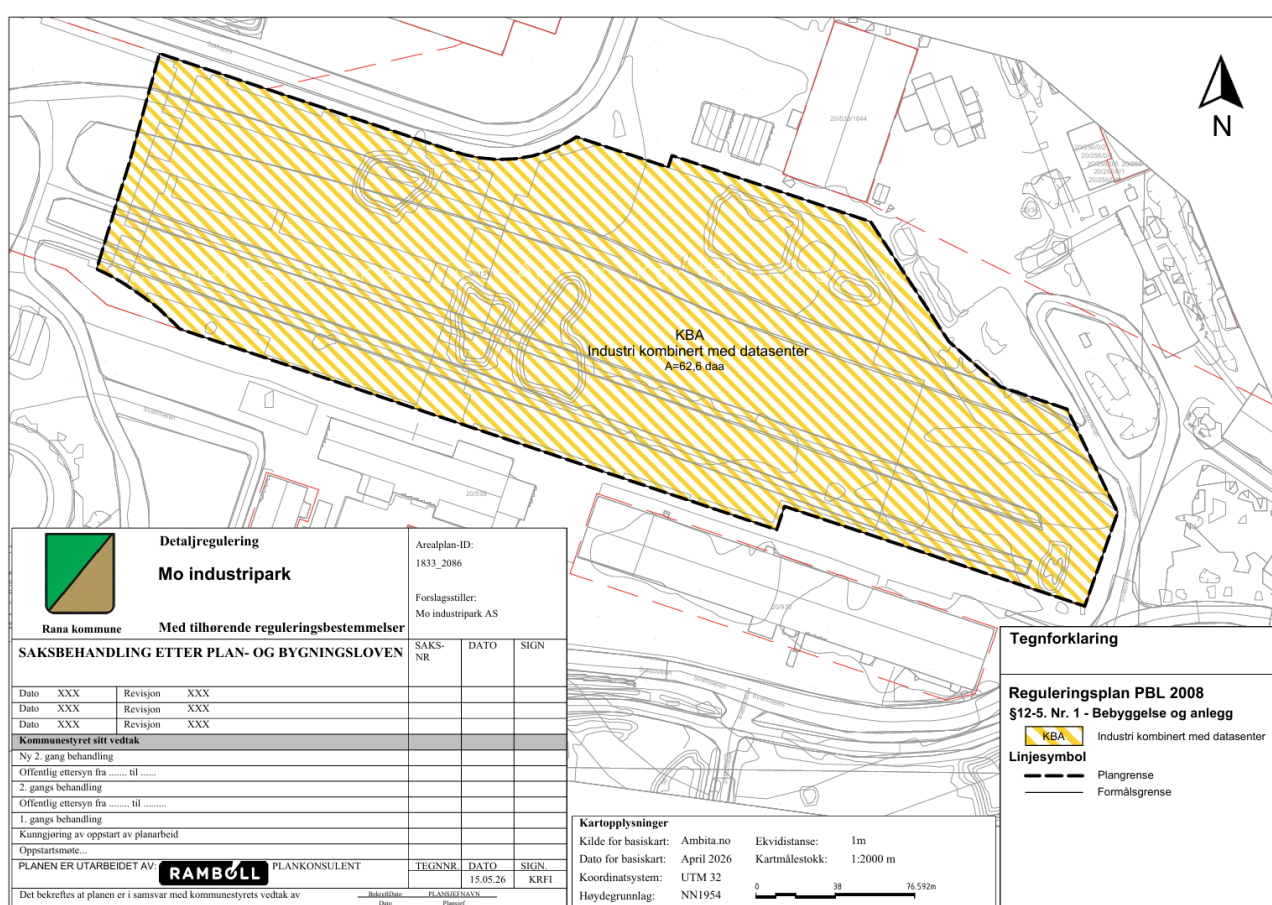
3.7 Teknisk infrastruktur

Byggene kobler seg på eksisterende infrastruktur i industriparken. Privatrettslige avtaler for bruk av VVA inngås mellom prosjektet/operatør og Mo Industripark AS.

4. Planforslaget

4.1 Hovedgrep og planidé

Planforslaget legger til rette for etablering av datasenter innenfor eksisterende industriområde. Hovedgrepet er å omregulere arealer tiltenkt batterifabrikk til datasenter i kombinasjon med industri, i tråd med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.



4.2 Reguleringsformål

REGULERINGSFORMÅL (PBL §12-5)	BETEGNELSE (jf. Kart)	STØRRELSE (daa)
Nr. 1 Bebyggelse og anlegg		
Industri kombinert med datasenter	KBA	62,6

4.3 Bebyggelse og anlegg

4.3.1 Kombinerte formål (Industri kombinert med datasenter)

Det reguleres til 1800 - kombinerte formål bebyggelse og anlegg med tilhørende bestemmelser med underformålene datasenter (1342) og industri (1340). Begge formålene er i hovedkategorien bebyggelse og anlegg, og defineres som næringsbebyggelse i 1300-sosi serien, henholdsvis 1340 for industri og 1342 for datasenter. I *Veileder til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister* (1.7.25) defineres formålet datasenter slik; *Formålet omfatter næring for digitale tjenester hvor kortvarig eller lengre lagring av data er en vesentlig del av tjenesten, eller annen elektronisk databehandling, herunder utvinning av virtuell valuta*. For Mo Industripark er planen å tilrettelegge for datasenternæring for AI-trening.

Adkomst er planlagt løst tilsvarende som for godkjent byggesak for Freyr batterifabrikk.

4.4 Utnyttelsesgrad

Bestemmelsen om tillat utnyttelsesgrad videreføres fra eksisterende reguleringsplan. Utnyttelsesgraden i eksisterende plan kan tillates inntil 100 % BYA, dersom tildelt tomteareal begrenses til bygningskroppen, og øvrige utendørsarealer (parkering, lager, beplantning) løses ved egen avtale, kan grunnflaten av bebyggelsen være opptil 100 % av tildelt tomt.

Det foreslås et tillegg til reguleringsbestemmelsene der det presiseres at tillatt omfang for datasenternæring er inntil 15.000m² BRA. Den totale utnyttelsesgraden for feltet endres ikke.

4.5 Endring av bestemmelser

Som følge av reguleringsendringen foreslås følgende endringer og suppleringer av eksisterende bestemmelser, markert i kursiv:

§2 Byggeområder

c-2 Kombinert bygge- og anleggsformål (industri kombinert med datasenter)

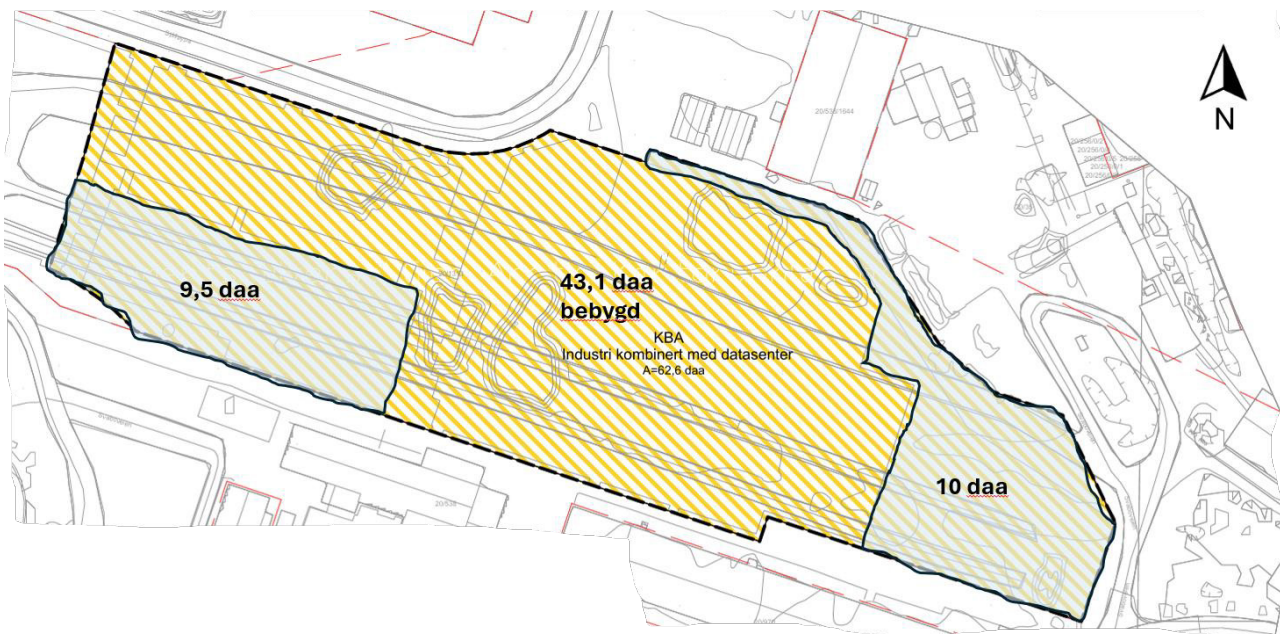
Innenfor område KBA tillates maksimalt 100 % BYA, dersom utendørsarealer (parkering, lager, beplantning) løses ved egen avtale. Datasenter tillates etablert inntil 15.000 m² BRA.

f.Fellesbestemmelser for byggeområder (tillegg til dagens bestemmelser)

Situasjonsplan: Dersom det prosjekteres harde dekker som medfører endring i avrenning av overvann, skal det vises hvordan dette håndteres i situasjonsplanen.

4.6 Utbygging /gjennomføring

Fabrikkskallet, fundamenter, transformatorgårder og prosessvannforsyning videreføres slik det ble etablert i tidligere prosjekt. I tillegg er det behov for utendørsarealer som inkluderer diesel-generatorer, diesel-lagring, tørrkjølere, hovedtransformator, sikkerhetssoner og snøopplag. Faste installasjoner har et estimert arealbehov på 9.800 m². Disse plasseres innenfor områdene på 9,5 og 10 dekar på kartutsnittet under:



4.6.1 Kjølekonseptet

Kjølekonseptet til serverene baserer seg på et lukket system med tørrkjølere og frikjøling. Lokalklimaet gjør at anlegget i stor grad kan kjøles med tørrkjølere og frikjøling, uten mekanisk kjøling eller evaporativ assistanse. Industrivannet som benyttes leveres gjennom Mo industriparks felles vannuttak. På grunn av valgt kjølekonsept vil energibruken reduseres fra tradisjonelle datasenter.

4.6.2 Overskuddsvarme

Prosjektet vil produsere betydelige mengder lavtemperert overskuddsvarme, men dagens lokale mottaksnett og temperaturkrav gjør at utnyttelse av dette ikke lar seg gjennomføre i første omgang. Anlegget tilrettelegges for ettermontering senere. I forbindelse med en mulig fase 2 av utbyggingen er det igangsatt en mulighetsstudie for å se på hvordan man kan møte kravene fra Mo fjernvarme, slik at overskuddsvarmen kan benyttes på en god måte.

4.6.3 Nødstrøm

Det er planlagt med 21 dieselgeneratorer à 2,0 MW, samlet 42 MW nominelt. Nødstrøm er dimensjonert for å ivareta driftssikkerhet ved bortfall av nett. Generatorene har begrenset årlig driftstid, men må testes med jevne mellomrom for beredskap.

5. Virkninger av planen

5.1 Overordnede planer

Planendringen vurderes å være i tråd med intensjon i gjeldende kommunedelplan for Mo og omeng og i tråd med intensjon i gjeldende reguleringsplan på Mo industripark. Planendringen gjelder en presisering av type næringsbebyggelse, og fordrer planendring fordi datasenter.

5.2 Virkninger for arealbruk

Planendringen legger til rette for gjenbruk av bebyggelse som tidligere var tiltenkt som batterifabrikk. Ved å ta i bruk eksisterende bygg reduseres behovet for nye utbyggingsarealer til datasenter andre steder. Endringene vurderes å være i tråd med intensjonene til industriområdet, og arealbruksmessig vil det ikke påvirke omkringliggende eiendommer eller bedrifter negativt.

5.3 Virkninger for miljø og samfunn

Statnett har tildelt T1 Energy 50 MW nettkapasitet. Dette er en videreføring av reservasjonen som ble gitt til Freyr. Påvirkningen på strømmettet anses derfor å ikke få økt negativ konsekvens som følge av reguleringsendringen fra batterifabrikk til datasenter.

Det vises også til vurderinger av virkninger for miljø- og samfunn i kapittel 2.5. For en utvidet vurdering av virkninger for samfunn og næringsformål se kapittel 5.10.

5.4 Forhold til naturmangfoldloven

Planens omfang berører ikke natur som er av biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold eller økologiske prosesser. Det vurderes dermed ikke som relevant å vurdere planendringen etter Lov om forvaltning av naturens mangfold §§ 8-12.

5.5 Friluftsliv

Endringen påvirker ikke viktige friluftsområder da eiendommen allerede er tatt i bruk til industriformål.

5.6 Støy/forurensning

Det er utarbeidet en støyfaglig vurdering av virksomhet knyttet til datasenterdrift i eksisterende bygg, med vurdering av støyvirkninger for nærliggende boligområder. Vurderingen er gjennomført i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser og relevante prinsipper i retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging.

Støyberegningene viser at støygrensen fra T-1442 ved de nærmeste boligområdene oppfylles både mot vest og øst med en korleksjon for rentonestøy. De resulterende støykartene fra beregningene er vist nedenfor. Beregningene er gjort med kjølere i kontinuerlig drift. For nærmere beskrivelse og vurderinger knyttet til støy vises det til vedlegg.

5.7 Vannmiljø og klima

Reguleringsendringen fører ikke til økt avrenning av betydning til overflaten enn dagens situasjon. Dersom det i prosjekteringsfasen av anlegget kommer frem et behov for tette flater, f.eks. asfalt på uteområdene, kan dette føre til økt overflateavrenning til tilgrensende eiendommer. Å gjennomføre en slik vurdering er sikret i bestemmelsene slik at det tas hensyn til i forbindelse med byggesaken.

Planendringen legger opp til gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. Gjenbruk isolert sett har positive konsekvenser for klima.

5.8 Transport/trafikk

I forbindelse med byggesaken for batterifabrikken ble det presisert fra naboer at det kunne medføre trafikale utfordringer i krysset Svabovveien og Slaggveien. Det ble da presisert at Mo Industripark planla å separere slaggtransporten fra logistikken som skulle betjene batterifabrikken. Men en ny og endret bruk av bygget, vil ikke det kontinuerlige logistikkbehovet være til stede. Det vil bli noe økt trafikk i anleggsfasen, når serverne skal installeres, men dette vil ikke være en permanent situasjon.

5.9 Barn og unges interesser

Planområdet ligger innenfor et etablert industriområde uten arealer tilrettelagt for barn og unge. Den foreslåtte endringen vurderes å ikke påvirke skoleveier.

5.10 Utvidet vurdering av næringsformål

I kommuneplanen (2024-2036) er *velferd og bærekraftig verdiskapning* en tydelig målsetning, nærmere definert med tilhørende arealstrategier som; «*Gjenbruk, sambruk og mer effektiv utnyttelse av eksisterende næringsarealer og infrastruktur skal vurderes før nye næringsarealer kan utvikles.*» og «*Tilrettelegging av næringsarealer skal skje med minst mulig negative konsekvenser for klima, miljø og samfunn.*» Gjenbruk av regulerte arealer til næringsbebyggelse (og allerede oppførte bygninger), til annen næringsbebyggelse synes å være i samsvar med kommunens egne strategier i så måte.

Innenfor formålskategorien *Næringsbebyggelse* finner vi ulike næringsformål. *Industri* er definert som en annen type næringsvirksomhet enn *Datasenter*, fordi de har ulike karakter, eller næringsprofil, og kan ha ulike virkninger på omgivelsene. Når planforslaget innebærer en omgjøring fra industri til kombinert industri og datasenter kan det være relevant å drøfte nærmere virkninger knyttet til dette. I et bredere perspektiv er det også relevant å ha kunnskap om den faktiske arealreserven for næringsformål i kommunen for å kunne si noe om grad av konsekvens ved omregulering. I det videre redegjøres det for antatte virkninger for samfunn og næringsarealer, som følge av foreslått planendring for deler av industriparken.

Bakgrunn og potensielle ringvirkninger

Mo industripark er en av Norges største industriklynger med 108 selskaper og 2500 ansatte totalt. Ifølge ringvirkningsanalysen KPB har utført (Vedlegg 5) har Rana 13 605 sysselsatte, hvorav 1 630 i industrien og 613 innen teknisk tjenesteyting. Ifølge *Indeks Nordland* falt sysselsettingen med 193 personer i 2025, utelukkende i privat sektor og med industrien som taperen, tett fulgt av bygg og anlegg. Tendensen har fortsatt inn i 2026 gjennom flere permitteringer, samtidig som investeringene i boliger og næringsbygg går ned. Bildet er entydig: Rana trenger nye virksomheter og et bredere jobbtillbud for å møte presset fra internasjonal konkurranse i tradisjonell industri. Et datasenter vil kunne tilføre kommunen stabile arbeidsplasser, ny kompetanse og et viktig bidrag til en mer robust næringsstruktur (KPB, Ringvirkningsanalyse T1 Energy).

I tabellene under (Tabell 1 og 2) vises det at Rana har en konsentrert og spesialisert industriklynge i Mo industripark, med stor avhengighet av tungindustri, metallurgi og industriell tjenesteyting. Samtidig viser strukturen at få, men store aktører dominerer sysselsettingen, noe som gjør kommunen sårbar for svingninger i de aktuelle bransjene. Dette viser også oppslag i media ([NRK](#), [Ranablad](#)), hvor permitteringer får en snøballeffekt dersom ordretilgangen begrenses for enkelte aktører. Samtidig har Rana nest mest tilgjengelig næringsareal i Nordland, bare forbigått av Narvik.

Tabell 1: Utvalg av de større industribedriftene som finnes i Rana kommune i dag (Rana Utvikling, Arbeidsmarkedsrapport 2021)

Type	Beliggenhet	Antall sysselsatte (2018)
Rana Gruber	Gullsmedvika	305
7 Steel nordic	Mo industripark	340
Elkem Rana AS	Mo industripark	110
Momek Group	Mo industripark	450
Ferroglobe Mangan	Mo industripark	90

Tabell 2: Andel av kommunens areal avsatt til næringsareal i kommuneplanens arealdel

Kommune	Dekar næringsareal	% av kommunens areal
Rana	4 348	0,094
Bodø	2 192	0,045
Narvik	5 824	0,14
Fauske	1 700	0,13

Tallene for sysselsetting indikerer at det kan være en fordel for Rana å introdusere nye, og varierte typer næringsvirksomhet i miksen for å bygge opp under et robust næringsliv også fremover. Samtidig viser arealtallene at kommunen har en relativt sett god arealberedskap for å få dette til.

Virkninger av datasenter for samfunn og næring

Et datasenter i Mo Industripark vil gi andre virkninger for lokalsamfunnet enn tradisjonell tungindustri. De mest sentrale effektene knyttet til sysselsetting, kompetanse, ringvirkninger, energi og skatteinntekter er oppsummert under.

- **Sysselsetting:** Datasentre er kapitalintensive, men mindre arbeidsintensive sammenlignet med tradisjonell tungindustri. Anslagsvis 110-200 årsverk i driftsfasen. Ringvirkningene i utbyggingsfasen er anslått å være mellom 260 og 560 årsverk lokalt i Rana (KPB, Ringvirkningsanalyse T1 Energy).
- **Kompetanseprofil:** Driftsteknikere, elektro- og kjøleteknikere, sikkerhetspersonell og IT-driftspersonell. Begrenset behov for prosessindustri-kompetanse.
- **Ringvirkninger:** Etableringen kan tiltrekke seg digital infrastruktur (fiber, edge-tjenester) og skytjenesteleverandører. I tillegg vil det kunne medføre lokal arbeidskraft knyttet til ombygging eller tilpasning av bygningsmasse.
- **Energi:** Datasenteret vil benytte 50 MW som er avsatt kapasitet i strømmettet av Statnett. Strømforsyningen er godt tilrettelagt i industriparken.
- **Skatte- og avgiftsinntekter:** Eiendomsskatt og selskapsskatt kan være betydelig. Antall sysselsatte gir mindre kommunalt inntektsgrunnlag (skatt på lønn) enn arbeidsintensiv industri, men gjennomsnittlig høyere utdanningsnivå gir noe økning pr. arbeidstaker. Foreløpig skatteinngang til kommunen er estimert til 7-10 millioner årlig (KPB, Ringvirkningsanalyse T1 Energy).

Virkninger av at ferdigregulert industriareal brukes til datasenter

Et datasenter har en annerledes næringsprofil enn klassisk tungindustri, men felles for begge er behovet for areal med god beliggenhet i forhold til strømmettet. Å endre arealformål fra ren industri til datasenter innebærer en avveining mellom flere hensyn.

For å vurdere konsekvensene av å endre arealformålet til kombinert industri og datasenter, fremfor å kun ha det regulert til industri, ønskes det å belyse forhold både knyttet til 1) arealbruken, 2) fordeler og ulemper med datasenter og 3) hvilken type bruk eksisterende bygningsmasse kan ha. Sammen gir disse temaene et grunnlag for å vurdere hvordan en slik omdisponering påvirker både kommunens næringsstruktur og evne til å tiltrekke seg fremtidige etableringer. I tillegg trekkes det frem noen konkrete fordeler med å etablere datasenter (4), samt en vurdering av industriens konkurransekraft i dagens verdensbilde (5).

1 Arealbruk

- Ferdigregulerte tungindustriarealer er en begrenset ressurs nasjonalt og regionalt. Når arealet omreguleres til datasenter, reduseres kommunens/regionens evne til å tiltrekke seg andre tunge industrietableringer dersom kommunen ikke har andre næringsarealer tilgjengelig.
- Reguleringsprosesser for nye tungindustriarealer tar typisk 3–8 år og møter ofte motstand pga. nærmiljø-, natur- og klimahensyn. Dersom arealet er avsatt i kommuneplanens arealdel vil både prosesser og

konfliktpotensialet være redusert. Tidsaspektet er også avhengig av det politiske klimaet i kommunen det gjelder.

- Datasenter har høyere arealutnyttelse og er mer arealeffektivt enn tradisjonell tungindustri. Selv om det er behov for aggregater og tilsvarende ute, er det et komprimert anlegg uten store behov for utelagring og manøvreringsareal.
- Arealet omreguleres til kombinert formål industri og datasenter. I realiteten er det 15 000 m² som tillates etablert som datasenter. Resterende areal på tomten benyttes noe av støttefunksjoner og resterende kan fremdeles benyttes til industri.

2 Fordeler og ulemper med etablering av datasenter

- Endret bruk kan skape presedens for å konvertere andre industriarealer til formål med lavere arbeidsintensitet eller annen næringsprofil.
- Kan utfordre tidligere regionale strategier som har prioritert tungindustri som motor for sysselsetting.
- Datasenternæring er i tråd med nasjonal politikk for strategisk, fremtidsrettet næringsutvikling.
- Gir kommunen et bredere næringsgrunnlag og blir mindre sårbare knyttet til svingninger i industrien.

3 Bruk og gjenbruk av eksisterende bygg

- Et så stort bygg, hvor deler benyttes til datasenter, kan med enkle grep transformeres eller tas i bruk av andre næringsaktører. Man er da avhengig av en relativt fleksibel industri/næringsaktør med hensyn til krav og støttefunksjoner.
- Det ble tidligere gjort et forsøk på å få SMA Minerals til å benytte bygget. Deres vurdering var at det mest fordelaktige for dem var å bygge nytt fremfor å ta i bruk eksisterende bygningsmasse (ref. T1 Energy Giga Arctic). Eksempelet indikerer at industrivirksomhet ikke nødvendigvis kan gjenbruke eksisterende bygningsmasse med mindre man åpner for flere typer næringsformål.
- Det anes som en fordel å få etablert næringsvirksomhet i eksisterende bygg, slik at dette ikke står tomt i påvente av andre riktige aktører.
- Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse er, i seg selv, positivt i et miljøperspektiv.

4 Forutsigbarhet

- Datasentre er langsiktige etableringer (typisk 20–30+ års perspektiv) med stabil drift, og er lite konjunkturavhengig sammenlignet med tradisjonell industri.
- Lavere risiko for nedleggelse/nedbemannings sammenlignet med eksportrettet industri som er utsatt for råvarepriser og global konkurranse.

5 Investeringer i industrien fremover

Industrien står overfor flere utfordringer som bremser investeringer og ekspansjon. Sentrale faktorer er uforutsigbare rammebetingelser, synkende omsetning og ordretilgang, samt økte innkjøpspriser. Disse forsterkes av mer overordnede forhold som et urolig verdensbilde, vedvarende inflasjon og redusert råvaretilgang. Samlet bidrar dette til økt risiko og tilbakeholdenhet blant industriaktører, noe som gjør det krevende å basere fremtidig næringsutvikling utelukkende på tradisjonell tungindustri. Etablering av mer stabile og konjunkturuavhengige virksomheter, som datasentre, kan derfor være et viktig bidrag til en mer robust næringsstruktur i kommunen.

Arealreserver i Rana kommune

For å vurdere om endringene av arealformål fra industri til datasenter påvirker tilgangen til tilgjengelig næringsareal er det gjort en vurdering av tilgjengelig næringsareal i kommunen. Det er klart at det er en forskjell på å ha arealene ferdig regulert versus å ha de avsatt i overordnet plan, men analysen er gjort for å belyse hvilke grep kommunen kan ta for å være godt rustet med å tilrettelegge for ytterligere byggbart næringsareal og på den måten tiltrekke seg nyetableringer.

Analysene er gjennomført i Focus Arealplan av Rambøll, der tilsendt kommuneplanens arealdel og kommunedelplan er gjennomgått for å identifisere arealer avsatt til næringsformål og vurdere mulig arealreserve. Vurderingene er supplert med en gjennomgang av [Nordlandsatlas](#) sitt arealregnskapsverktøy, samt skjønsmessige vurderinger av faktisk arealbruk, bebyggelse, opparbeidede flater og mulig fortetningspotensial opp mot ortofoto fra 2024.

I kommuneplansammenheng er Næringsformål og Næringsbebyggelse en samlebetegnelse for ulike typer næringsvirksomhet. Det inkluderer industri og datasenter. På reguleringsplannivået er det mulig, og ofte ønskelig, å spesifisere type næring fordi ulike typer næring kan ha ulike arealbehov og virkninger på omgivelsene. En gjennomgang av aktuelle reguleringsplaner for næringsbebyggelse følger etter gjennomgangen av kommuneplanens arealdel.

Tabell 3: Arealer avsatt til næring/industri i kommuneplanens arealdel (KPA)

Nr	Utklipp	Område	Areal avsatt (m ²)	Arealreserve (%) / Begrunnelse
1		Fallet	32 847 m ²	100% / ubebygd
2		Langmyra, sør for ny flyplass	238 496 m ²	100% / ubebygd
3		Mo i Rana lufthavn (nedlagt)	305 077 m ²	100% / nedlagt flyplass
4		Rundaumyra	9 687 m ²	100% / ubebygd

I kommuneplanens arealdel er det totalt avsatt ca. 586 107 m² til næringsformål. Samtlige områder framstår som ubebygde eller ikke lenger i aktiv næringsbruk, og er derfor vurdert som 100 % arealreserve. Dette gir en samlet estimert arealreserve på ca. 586 107 m².

Tabell 4: Arealer avsatt til næring/industri i kommunedelplan (KDP) for Mo

Nr	Utklipp	Område	Areal avsatt (m ²)	Arealreserve (% / m ²) / Begrunnelse
1		Kokverk-tomta / Gullsmedvika	918 747 m ²	Ca. 25 % / 229 700 m² Etablert næringsområde med begrenset til moderat potensial for videre utnyttelse. Mulig reserve ligger hovedsakelig i åpne grus-/lagerflater, randarealer og enkelte lavt utnyttede deler av området.
2		Toraneset	59 290 m ²	ca. 20 % / 11 900 m² Etablert næringsområde med begrenset reserve. Potensialet ligger hovedsakelig i enkelte åpne driftsflater, parkeringsarealer og mindre restarealer, men området framstår samlet sett relativt godt utnyttet.

3		Mo Industripark	1 669 971 m ²	Ca. 30% / 501 000 m² Framstår som et ganske etablert nærings-/industriområde med mye bebyggelse, interne veger, lagerflater, parkering og opparbeidede arealer. Samtidig finnes det flere større åpne grus-/asfaltflater og randsoner, særlig mot sør, sørøst og enkelte deler mot øst, som ser ut til å kunne ha potensial for bedre utnyttelse eller videre utbygging. Noen av disse flatene kan likevel være i aktiv bruk til lagring, manøvrering eller drift, så derfor modereres arealreserven noe.
4		Langneset	335 084 m ²	ca. 45 % / 150 800 m² Næringsområde med betydelig potensial for bedre arealutnyttelse. Reserven ligger hovedsakelig i store åpne grus-/lagerflater, ubebygde randarealer og arealer langs sjø/veg som framstår lavt utnyttet.
5		Båsmosjyen	50 240 m ²	Ca. 40% / 20 100 m² Området ser delvis utbygd ut, særlig sentralt og mot sjøen, med bygg, kjøreareal og opparbeidede flater. Samtidig ser det ut til å være flere større restarealer/åpne arealer, særlig mot vest/nordvest og enkelte partier mellom bebyggelse og internveger, som framstår som ledig eller lavt utnyttet.
6		Åga / Bergverks-selskapet	44 483 m ²	ca. 45 % / 20 000 m² Næringsareal med moderat til betydelig reserve. Potensialet ligger særlig i åpne flater og lavt utnyttede randarealer, men faktisk utnyttbarhet bør vurderes opp mot terreng, adkomst, strandsone og eksisterende driftsbehov.
7		Ranenget / Tverrånes	65 993 m ²	ca. 25 % / ca. 16 000 m² Etablert næringsområde med begrenset til moderat reserve. Potensialet ligger særlig i åpne parkerings-/manøvreringsflater, mindre restarealer og mulig fortetting mellom eksisterende bygg.
8		Fabrikkveien / Aspdalen / Industriveien mfl.	353 346 m ²	ca. 30 % / ca. 106 000 m² Stort etablert næringsområde med moderat reserve. Potensialet ligger særlig i åpne lager-/grusflater, mellomrom mellom bygg og enkelte randarealer, men faktisk utnyttbarhet må vurderes opp mot eksisterende drift, adkomst, vegstruktur og strandsone.
9		Saltfjellveien 14 mfl.	29 071 m ²	ca. 20 % / ca. 5 800 m² Etablert og relativt tett utnyttet næringsareal med begrenset reserve. Potensialet ligger hovedsakelig i mindre åpne flater, parkerings-/manøvreringsareal og eventuell omstrukturering mellom eksisterende bygg.

10		Holmen / Tangen	66 685 m ²	ca. 25 % / ca. 16 700 m² Etablert næringsareal med begrenset til moderat reserve. Potensialet ligger særlig i åpne drifts-/lagerflater, mindre restarealer og eventuell omstrukturering mellom eksisterende bygg.
11		Steinbekken / Smedveien	422 618 m ²	ca. 55 % / ca. 232 000 m² Stort næringsareal med betydelig reserve. Reserven ligger særlig i de ubebygde skog-/randarealene mot øst og nordøst, samt åpne grus-/massetaksflater. Faktisk utnyttbarhet bør vurderes nærmere opp mot terreng, adkomst, naturverdier og eksisterende drift.

Samlet utgjør de vurderte næringsområdene ca. 4 105 528 m² avsatt næringsareal. Basert på en grov visuell vurdering er samlet estimert arealreserve ca. 1 300 000 m², tilsvarende ca. 33 % av det totale avsatte næringsarealet står ledig eller kan utnyttes bedre. Flere av industriområdene har i dag klare klyngedannelser med delvis like eller utfyllende virksomheter. I et sirkulærøkonomiskperspektiv er dette positivt. Samtidig viser analysen en arealreserve, hvor det kan være naturlig å trekke inn andre type virksomheter, for å oppnå fortetningen man ønsker, ved å plassere mindre arealkrevende aktører i det samme området, eller som kan nyttiggjøre seg avfall, spillvarme eller liknende på en god måte.

Regulerte arealer for næring og industri

Mange av arealene avsatt i overordnede planer er ferdig regulert og helt, delvis eller ikke tatt i bruk. Innenfor disse vedtatte planene finnes ledig areal klar til bruk, ledig areal som krever opparbeiding og areal med stort potensiale for fortetting eller omorganisering:

Tabell 5: De største nærings- og industriområdene i vedtatte reguleringsplaner

<u>Reguleringsplan</u>	<u>Plan ID</u>
Koksverktomta	1833_2096
Rana industriterminal	1833_2170
Nordre felt	1833_2057
Mo industripark	1833_2086
Aspdalen, Grubhei	1833_3059
Gammeljordet, Steinbekken Del A	1833_3026A
Gammeljordet, Steinbekken Del B	1833_3026B
Mobekken - Stigerplatået	1833_2075
Industriområdet, Gruben	1833_3016
Storsanddalen	1833_3064

På bakgrunn av vurderingene av at det er tilstrekkelig tilgjengelig næringsareal, virker det å være fjellhaller, som kan benyttes til både lagring og datasenter, som kan supplere tilbudet som finnes i kommunen i dag. Ifølge [Venture North](#) sin liste over tilgjengelige arealer for leie eller salg, ligger det ute én fjellhall til utleie.

I tillegg til eksisterende industri og næringsarealer er derfor igangsatt planarbeid for Hammarengan industriområde. Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse og utvikling av Mo industripark med nye industriområder og fjellhaller. I planoppstarten legges det særlig vekt på å tilrettelegge for kraftkrevende industri og datasenter og at det er lite tilgjengelig arealer for etablering og utvidelse av næringsvirksomhet i industriparken.

Konklusjon

Gjennomgangen viser at Rana kommune har en betydelig samlet arealreserve innenfor arealer som allerede er avsatt til næringsformål. I kommunedelplanområdet er det identifisert flere etablerte næringsområder med potensial for bedre utnyttelse, særlig gjennom fortetting, omstrukturering av åpne lager- og driftsflater og mer effektiv bruk av

randarealer. I kommuneplanens arealdel og i vedtatte reguleringsplaner finnes det i tillegg flere større arealer som framstår som ubebygde eller ikke lenger i aktiv bruk, og som derfor utgjør en vesentlig reserve.

Flere av arealene avsatt til næring i kommuneplanens arealdel er ikke regulert per i dag. Det bør derfor avklares administrativt og politisk hvilke arealer som faktisk ønskes videreført og utviklet til industri eller annen næringsvirksomhet, og hvilke typer næring de ulike områdene er best egnet for. Størst potensiale har trolig den gamle flyplassen.

Arbeidet med helhetlig næringsplan for kommunen vil kunne gi viktige føringer for hvor det er mest hensiktsmessig å lokalisere ulike typer næringsvirksomhet. Dette vil være viktig både for å imøtekomme framtidige etableringsbehov og for å sikre en bærekraftig samfunnsutvikling i Rana. I påvente av overordnede vurderinger synes det å være få negative konsekvenser av å omdisponere deler av industriparken til datasenter, ettersom at arealreserven er såpass god.

Omreguleringen til kombinert formål industri og datasenter fremstår som en balansert løsning. Selv om ferdigregulerte tungindustriarealer er en knapp ressurs nasjonalt, opprettholdes industriformålet på størstedelen av tomten, ettersom kun 15 000 m² tas i bruk til datasenter. Datasenterets høye arealutnyttelse og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse gir både arealeffektiv og miljømessig gevinst, og hindrer at bygget blir stående tomt.

Etableringen kan utfordre regionale strategier basert på tungindustri, men er i tråd med nasjonal politikk for fremtidsrettet næringsutvikling og gir kommunen et bredere og mer robust næringsgrunnlag. Omdisponeringen fremstår som et strategisk riktig grep for å kombinere arealeffektivitet, gjenbruk og komplettering av næringslivet i kommunen.

Basert på analysen anbefales det at kommunen i det videre arbeidet først vurderer mulighetene for å fortette og utnytte eksisterende avsatte næringsarealer bedre, før det søkes etter nye næringsarealer. En slik tilnærming vil kunne gi bedre utnyttelse av allerede avsatte arealer, redusere behovet for nye arealinngrep og styrke muligheten for å nærme seg målet om arealnøytralitet i tråd med statlige føringer.

5.11 Samlet vurdering / avbøtende tiltak

Samlet sett vurderes planendringen å ikke påvirke gjennomføringen av gjeldene reguleringsplan for øvrig og endringene går ikke ut over hoveddrammene i planen. Planendringen innebærer en endring av arealformål som tillater at det etableres et datasenter i stedet for en allerede etablert batterifabrikk. Tiltaket innebærer en begrenset endring innenfor et etablert industriområde og medfører ikke vesentlige virkninger for naturmangfold, friluftsliv, landskap eller andre viktige miljø- og samfunnsinteresser.

6. Vedlegg

Planforslaget består av følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 15.05.2026 (Rambøll Norge)
2. Planbeskrivelse, datert 15.05.2026 (Rambøll Norge)
3. ROS-analyse, datert 15.05.2026 (Rambøll Norge)
4. Støyanalyse, datert 15.5.26

Andre vedlegg:

5. Ringvirkningsanalyse, v/ KPB, 15.5.26 (KPB: analyse, innovasjon og næringsutvikling)
6. Uttalelse fra Mo Industripark AS, 11.5.26

7. Kilder

KPB, 2026: Ringvirkningsanalyse etablering av datasenter, T1 Energy.

Rana Utvikling 2021, Arbeidsmarkedsrapport 2021: [Labour-Market-Report.pdf](#)