

NOTAT

OPPDRAAG	Detaljregulering Skibotn BN 01, Storskog	DOKUMENTKODE	10262049-01-PLAN-NOT-01
EMNE	Planinitiativ	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Statskog	OPPDRAAGSLEDER	Gry Eva Michelsen
KONTAKTPERSON	Lill-Grete Bie	SAKSBEHANDLER	Gry Eva Michelsen
KOPI		ANSVARLIG ENHET	Arealplan, Byggesak og Landskap, Nord

I forbindelse med anmodning av oppstartsmøte oversendes planinitiativ iht. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1.

Adresse: Ivarvollen, Storfjord kommune
 Gnr./bnr.: Deler av 45/2
 Tiltakshaver: Statskog

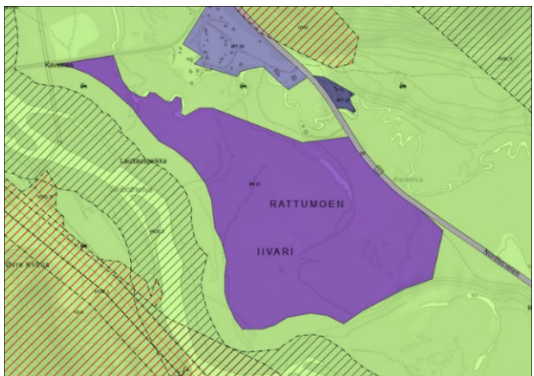
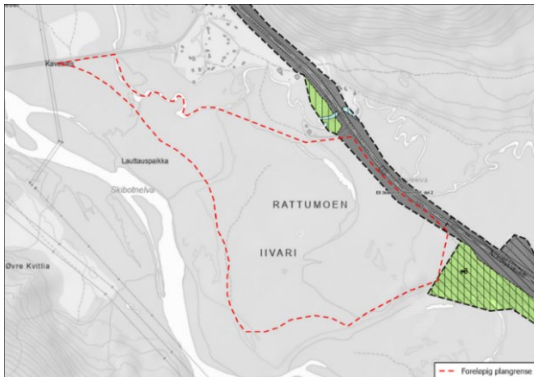
Etter oppstartsmøtet har planen endret navn til *Detaljregulering for Ivarvollen industriområde*.

Punkt	Redegjørelse
a) formålet med planen	Formålet med planen er å legge til rette for etablering av ulike former for kraftkrevende industri og næringsvirksomhet, industri-, håndverks- og lagervirksomhet, og øvrig næringsvirksomhet herunder plassering av haller for datalagring med tilhørende administrasjonsbygg. Området skal også tilrettelegges med nødvendige adkomstveier og øvrig teknisk infrastruktur. Forslagsstiller ønsker en fleksibel plan som gjør at området blir attraktivt for etablering av både store og små aktører. Det skal derfor sees på løsninger som både ivaretar ønsket fleksibilitet for forlagsstiller, men samtidig gir kommunale myndigheter og hjemmelshavere i nærområdet tilstrekkelig forutsigbarhet mtp hva som kommer innenfor området.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Planområdet omfatter deler av gnr./bnr. 45/2. Planområdet er i hovedsak avsatt til næringsformål i gjeldende kommuneplan. Mindre deler av området er avsatt til LNFR-formål. Det planlegges etablert næringsbebyggelse med relativt store volum innenfor området. Bebyggelsen vil i varierende grad være synlig både fra E8 og omkringliggende friluftslivsområder. Det må påregnes at enkelte aktører vil ha behov for inngjerding av sine områder, slik at tilgjengeligheten til området vil kunne reduseres.

02	27.11.2025	Rettet feil i avsnitt d, vedr. terrenghøyde, nytt plannavn	Gry Eva Michelsen	Tom Langeid	Tom Langeid
01	30.10.2025	Oppdatert etter gjennomgang av oppdragsgiver	Gry Eva Michelsen	Tom Langeid	Tom Langeid
00	14.10.2025	Utkast til gjennomsyn hos oppdragsgiver	Gry Eva Michelsen	Tom Langeid	Tom Langeid
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

	Ved etablering av datasentre vil det være behov for kjøling. Det vil måtte påregnes noe støy fra vifter og kjøleanlegg. Slike anlegg vil bli søkt lagt slik at de ikke genererer støy for nærliggende støyfølsom bebyggelse. GeoNord har foretatt geotekniske undersøkelser i området. De har registrert erosjon ved tre ulike steder langs Skibotnelva. Som følge av etablering av næringsvirksomhet kan det være behov for erosjonssikring. Ovenfornevnte forholdt relatert til både synlighet, allmenn ferdsel, støy og behov for erosjonssikring vil være sentrale temaer i plan- og utredningsprosessen.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Som omtalt under punkt a), er det aktuelt å utarbeide en detaljplan som åpner for ulike nærings- og industrivirksomheter. Både bebyggelse og anlegg vil derfor avhenge av hvilke aktører og virksomheter som etablerer seg i området. Pga. nærhet til Skibotn trafostasjon og E8, er området vurdert som egnet for både kraftkrevende næringer, transport- og logistikkvirksomheter, samt øvrig arealkrevende næring. Slike næringer har generelt sett behov for relativt store bygg med enkle volumer. Noe utelagring vil måtte påregnes. <i>Koneptskisse, mulig utvikling. (Multiconsult)</i>
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Illustrert konsept viser en bebyggelse med et fotavtrykk på 100 375 m². Dette tilsvarer en utnyttelsesgrad på BYA = 60 %. Det gjøres oppmerksom på at utnyttelsesgraden vil kunne bli endret i løpet av prosessen, blant annet for å kunne inkludere areal til parkering o.l. Bebyggelsen er illustrert med en høyde på 30 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Dette angir maks forventet byggehøyde. Endelige høyder skal fastsettes som en del av planprosessen.

	I tillegg vil det måtte påregnes mindre tekniske installasjoner på tak som vil være høyere enn dette.  <i>3D-illustrasjon, mulig bebyggelse, sett mot vest. (Multiconsult)</i>
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	For å begrense synligheten av tiltaket og for å bevare eksisterende vegetasjon, vil det bli opprettholdt et vegetasjonsbelte rundt hele næringsområdet. En ser også for seg at det vil bli stilt krav om bevaring av eksisterende vegetasjon inne på selve næringsområdet. Dersom det viser seg vanskelig å ivareta eksisterende vegetasjon vil det bli stilt krav om revegetering. Byggeområdene er foreslått etablert i god avstand til Skibotnelva og andre bekkeløp i området. Ifølge Naturbase er det registrert et mindre myrområde innenfor planområdet. I illustrert konsept legges det til grunn at myrområdet opprettholdes uten inngrep.  <i>3D-illustrasjon, mulig bebyggelse, mot sør. (Multiconsult)</i>
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Illustrert konsept viser en løsning hvor det etableres byggeområder på to nivåer, for å ta hensyn til naturlig terreng.

	Planen kommer imidlertid til å åpne for at området kan planeres ned til et nivå, dersom dette er hensiktsmessig ut fra virksomhetenes behov. Nevnte krav om å beholde eksisterende vegetasjon i et belte rundt næringsområdet og internt i området, vil bidra til å begrense synligheten av tiltaket.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Kommuneplanens arealdel 2015-2027 Arealdelen ble vedtatt 22.06.2016, og er nå under rulling. I gjeldende arealdel er ønsket planområde i hovedsak avsatt til næringsformål (BN 01).  <i>Utsnitt av gjeldende KPA. (Kilde: Kommunekart)</i> Planområdet vil ikke samsvare helt med avgrensningen av næringsformål slik det er avsatt i gjeldende KPA. For å oppnå mer hensiktsmessige byggeområder er det foreslått to mindre utvidelser i sør, slik at planområdet også omfatter areal avsatt til LNFR. Til gjengjeld er planområdet redusert i nord. Det legges til grunn at avgrensningen av næringsområdet vil bli oppdatert ifm. rulleringen, slik at det blir samsvar. Reguleringsplan Selve planområdet er ikke tidligere regulert. Planområdet grenser til E8, som er omfattet av plan 2014005, E8 Skibotn x Brennfjell del 2, vedtatt 14.12.2016. 

	Utsnitt av reguleringsplan for E8, med avsatt næringsområde i gjeldende KPA. (Multiconsult)
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Det er gjort utsjekk mot følgende databaser: Artsdatabanken, Naturbase, NIBIO-Kilden og Vann-nett. I tillegg har Statskog intern informasjon om området, relatert til både naturmangfold inkl. dyre- og fugleliv, samt friluftsliv, som vil inngå i kunnskapsgrunnlaget for plan og utredninger. Naturmangfold Ifølge Naturbase er det ikke registrert naturtyper av verdi innenfor tiltaksområdet. Utenfor tiltaksområdet er det registrert følgende naturverdier: - Flomskogmark (stor verdi, VU, registrert 2021) - Åpen flomfastmark (middels verdi, NT, registrert 2021) - Klåved (NT, registrert i 2021) - Hvithodenål (NT, registrert i 2003) - Taksvale (NT, registrert i 2025) - Skibotnelva er et anadromt vassdrag (ikke nasjonalt laksevassdrag) Friluftsliv Planområdet ligger i sin helhet innenfor friluftsområdet <i>Skibotndalen</i> (viktig). Området er klassifisert som et <i>Stort turområde uten tilrettelegging</i>. Planområdet grenser i tillegg til ett annet friluftslivsområde, <i>Olderbakken og Brennfjell</i> (viktig). Litt sør for planområdet ligger friluftslivsområdet <i>Lulledalen</i> (svært viktig). Kulturminner Planområdet ligger i et stort KULA-område som omfatter Signaldalen, Kitdalen og deler av Skibotndalen. Det er ikke registrert enkeltstående kulturminner eller kulturmiljø innenfor tiltaksområdet. Utenfor tiltaksområdet er det registrert følgende: - Krigsminnesmerke Lullesletta (kommunalt listeført, ID: 229184) - Sefrak registrert våningshus Elvestad (gul kategori, ID: 1939-0101-084) Reindrift Det går en trekklei gjennom området. Planområdet berører ikke registrert beiteareal.
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet	Det skal utarbeides en ROS-analyse som en del av planmaterialet iht. plan- og bygningslovens § 4-3.

Planinitiativ

gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Multiconsult har utarbeidet rapporter med vurderinger av både skred- og flomfare. GeoNord har foretatt geoteknisk undersøkelse og vurdert områdestabiliteten. Rapportene vil nyttes som kunnskapsgrunnlag for ROS-analysen.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Aktuelle høringsparter avklares i dialog med kommunen.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Planprosessen vil følge plan- og bygningslovens krav om prosess og medvirkning. Ev. møte med myndigheter og berørte parter avholdes ved behov. Det anses i utgangspunktet ikke som nødvendig å avholde folkemøte i forbindelse med planarbeidet.
l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt	Planen åpner for etablering av næringsbebyggelse på over 15 000 m², og utløser derfor automatisk plikt om konsekvensutredning. Se også vedlagt vurdering av forholdet til KU-bestemmelser i PBL.