Ålesund kommunale eigedom KF

Saksframlegg

Gbnr. 690/19 - Haukåsen - Salg av eiendommen

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Anders Erik Sims	Arkivsak: 25/676
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Journalpost: 26/97575

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
	Styre for Ålesund kommunale eigedom KF	
	Kommunestyret	

Innstilling:

Ålesund kommunestyre vedtar følgende:

1. De kommunaleide arealer på Haukåsen kan selges. Dette inkluderer hele eller deler av eiendommene gbnr. 690/19, 688/11, 690/29 og 690/30.
2. Daglig leder i Ålesund kommunale eigedom KF gis fullmakt til å håndtere salgsprosessen, men ikke til å inngå bindende avtale. Styret i Ålesund kommunale eigedom KF gis fullmakt til å bestemme vilkårene for salget samt til å godkjenne endelig avtale, der daglig leder signerer avtalen.

Saksgang:

Salg av eiendommer i Haukåsen industriområde har ikke vært til politisk behandling etter kommunesammenslåingen. Saken fremmes i forlengelse av kommunestyresak 043/24 – Salg av eiendommer, møtedato 25.04.2024.

Saken ble sendt ut på høring våren 2026. Saksframlegget er nå noe omarbeidet, samt at det er inntatt en konklusjon og en innstilling. Saken sendes i første omgang til styret i Ålesund kommunale eigedom KF («ÅKE»), deretter til kommunestyret. Kommunedirektøren har fått saken til mulig uttale, før styrets behandling.

Sammendrag:

Ålesund kommune eier arealer i Haukåsen industriområde. De arealer som enten er eller kan bli regulert til næringsvirksomhet er tenkt solgt. Det har skjedd mye i dette område det siste året. Vi har flere interessenter, og tidsmomentet er passende og sentralt for å kunne komme i mål med et salg. ÅKE la arealene ut for salg på Finn før sommerferien. Dette for eventuelt å

kunne inngå bindende avtale i løpet av noen uker etter at kommunestyret har behandlet saken.

Vi er i dialog med Kommunalområde samfunn om løsninger for arealer som hører under dem.

Høringssvar:

016/26 - Kommunedelsutvalet Ørskog

Ørskog kommunedelsutval har behandla høyringa om Haukåsen industriområde - sal av eigedom og har følgande uttale:

Utvalet meiner at det er uklart i saka slik den er førelagt oss, kva areal og kor stor areal saka dreier seg om. Samt framtidig ønska føremål.
ÅKE skriv at «vi vet ikke hvilke områder som er aktuelt for interessenter, men samtlige interessenter ønsker mest mulig areal regulert til industri og næring»

Vi meiner derfor at det vil vere best å køyre ein reguleringsplan først. Dette vil avdekke kva areal det dreier seg om og ønska føremål.
Utvalet meiner dette er viktig å klargjere av fleire grunnar:

1. Respekt for overordna og langsíktige mål og strategiar:
Kommuneplanen skal bidra til ønska samfunnsutvikling og arealutnytting i eit lengre tidsperspektiv. Ålesund kommune arbeider med en ny, felles kommuneplanens arealdel for 2027-2040. Planen fastsett korleis areala skal brukast, inkludert bygging og bevaring. Arealdelen består av et plankart med føresegner og ein planomtale med konsekvensutgreiing, og viser korleis areala i kommunen skal brukast og/eller vernast, og korleis strategiane frå samfunnsdelen skal realiserast ved rett lokalisering av tenester og funksjoner. Kommunen jobbar og med ny samfunnsdel. Samfunnsdelen skal innehalde langsiktige mål og strategiar, og skal peika ut retning for utviklinga av kommunen som organisasjon og samfunn. Samfunnsdelen skal bygge på FN sine berekraftsmål, og vise korleis måla vert følgt opp lokalt.

Fleire i utvalet stiller spørsmål ved om arealendring av friluftsområde til industri, bandlegging av viktig straumkapasitet, nedbygging av natur og myr, som eit sal og etablering av datalagringssenter vil medføre, bør setjast på vent til kommuneplanen er på plass.

Er etablering av datasenter i tråd med vedtekne mål for berekraftig utvikling av kommunen, og mål skissert i planutkasta?

2. Industri eller friluftsliv?
Det vert skrive i samandrag at eit areal på 20mål er tenkt seld. Seinare i vurderingar står det at dei kommunale areala regulert til masseuttak/industri/næring er på til saman 43 mål, men at det er svært bratt terreng og berre 20mål er realistisk å få regulert til dette formålet, men at ein kan sjå for seg at område regulert til friluftsformål blir omregulert til Industri/næring, og omvendt; Industri/næring til friluftsområde.

Av teksten kan ein få forståing av at det som er flatt blir industri/næring og det som er for bratt bli gjort om til friluftsområde, dette er ikkje eit godt «bytte». Kva areal som no skal leggast ut for sal framstår uklart og dette er uheldig.

Vidare står det at «same vurderingar gjer seg gjeldande for arealet mot aust som i kommunedelen sin arealdel (2006) er sett av til framtidig industriformål.» Av kartet ser ikkje dette området ut til å ligge mot aust, men mot vest, rett bak byggefeltet Haukåsen.

3. Kommunen sine roller ÅKE skriv at dei vil kontakte «samtlige aktørar innan produksjon av hydrogen og datasenter» for mogeleg sal

Kommunen «vil ha interesse av høgast mogeleg salsum, sikre gode trafikale løysingar, samt ivareta miljøutfordringane». Men kommunen har og eit ansvar overfor innbyggjarane og å sikre gode buforhold, tillit og foutsigbarheit. Sidan ÅKE så klart seier at dei vil kontakte aktørar innan datasenter for sal, så veit vi frå andre kommunar at

- Datasentre gir varig støy frå kjøleanlegg; noko som reduserer livskvaliteten for naboar.
- For å gi plass til datasenter blir ofte stor områder skog og natur bygd ned.
- Mange kjenner på ei kjensle av utryggheit og mistillit knytt til utviding og øydelegging av nærområdet.

For å unngå dette må ein regulere først.

4. Samfunnsikkerheit og beredskap

I Møre og Romsdal er kraftbehovet større enn produksjonen. Vi er berre om lag 60% sjølvforsynt og gapet er forventa å auke i tida framover. Hydrogen har blitt lova 20 MW, men søkte om 270 MW ekstra. ÅKE skriv at dei vil kontakte «samtlige aktørar innan produksjon av hydrogen og datasenter» altså svært kraftkrevjande industriar, for mogeleg sal. Korleis vurderar kommunen dette opp mot stabilitet og forsyningssikkerheit for innbyggjarar og etablert næringsliv?

5. Klausul om tilbakekjøp

ÅKE skriv at "Både ved alternativene 1 og 2 bør kommune unngå ulike klausuler om byggeplikt, og dermed krav om tilbakeskjøting til kommunen ved manglende bygging av eiendommen. Oppfølging av slike klausuler er svært tidskrevende både for ÅKE og kommuneadvokaten, og bør kun brukes ved salg av mer sentrumsliggende eiendommer."

Dette meiner vi er uheldig. Vi meiner der bør vere ein klausul om tilbakekjøp, og viser til Regjeringa sine råd ved etablering av datasenter:
(https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/etablering-av-datasentre/id2971352/?ch=6)

Der står det:
«Einskilde norske kommuner har seld tomt til prosjekt som seinare har skifta føremål, for eksempel frå å tilrettelegge for etablering av eit «hyperscale» datasenter med fleire arbeidsplassar og tydelege ringverknadar, til rein kryptoutvinning med særs få arbeidsplassar. Då er det viktig at kommunen ved høve har etablert ein god gjenkjøpsavtale med tydelege kriterium for kva som utløyser moglegheita for gjenkjøp.»

Utvalet vil og peike på at uansett utbygging og sal av industriområdet bør betring av kapasitet og utbetring av FV650 og Giskemovegen være eit premiss for utvikling.

Problematikk kring overvatn må takast omsyn til og ein må ha i mente at Vallbøkanalen er rekna som eit svært viktig kulturminne.

Utvalet er einig med hovudutvalet i at ÅKE kontaktar eksisterande eigarar og brukarar i industriområdet for å kartlegge framtidige behov og ønsker frå disse.

Kommentar fra ÅKE:

Kommunedelsutvalget nevner mange viktige momenter som det må tas hensyn til i planprosessen. De sentrale spørsmål er kommentert i det følgende:

Reguleringsplan først?

Vi er ikke enig i at ÅKE bør utarbeide en ny reguleringsplan før arealene selges. Se den nærmere redegjørelsen gitt under punktet «Reguleringsplan» nedenfor.

Vente til ny kommuneplanen er på plass?

Det ville normalt vært en fordel å avvente vedtakelsen av den nye kommuneplanen. Imidlertid skjer det mye både i dette området og med utbygging av datasenter i Norge. Samtidig ventes det å komme restriksjoner fra Stortinget som vil sette begrensninger for nye datasenter. Hvis vi venter til kommuneplanen er vedtatt vil det kunne være for sent for å få tilgang på kraft til et stort datasenter i Ålesund kommune.

Øvrige spørsmål om datasenter

Store datasenter er nytt i Ålesund kommune. ÅKE skal søke å selge eiendommer, og få høyest salgssum for eiendommer, innenfor kommunens regelverk og overordnede politiske vedtak og føringer. Etter hva vi forstår har ikke kommunen tatt stilling til om store datasenter bør tillates. Dette er en ny type byggetiltak som gir store muligheter for næringsutvikling og arbeidsplasser, samtidig som spørsmål om miljø og andre konsekvenser må tas på alvor.

En utfordring er at dette er felt under stadig utvikling. Vi vet ikke hvilke løsninger for avkjøling og øvrig infrastruktur som kan være aktuelt. Et datasenter i Ørskog vil bygges i et kjølig klima, under norsk bygningslovning, og ikke slik man kan se av dårligere eksempler i sørlige del av USA. Dessuten er Haukåsen i rimelig nærhet til sjøen, med muligheter for vannavkjøling istedenfor bruk av vifter.

I Ålesund kommune er det plan- og bygningsmyndighetene som både har kompetansen og myndigheten til å ivareta kommunens hovedrolle i plan- og byggesaker, samt miljø og bærekraft generelt i denne forbindelse. Dette er en rolle som vanskelig kan håndteres av ÅKE i forbindelse med salg av eiendom. Rollefordelingen der planmyndighetene i ettertid kommer til å behandle konkrete søknader i tilknytning til eiendommen, medfører at planmyndighetene er varsomme med å gi innspill til ÅKE. Erfaringen fra andre eiendomssalg tilsier at det er problematisk dersom planmyndighetene gir klare føringer for hva ÅKE bør innta av klausuler ved slike salg.

Konklusjonen for store datasenter er at det alt vesentlige av reguleringer bør overlates til plan- og bygningsmyndighetene. Saken går nå til politisk behandling der politikerne kan bestemme eller gi føringer for hvilke krav som ÅKE skal stille i forbindelse med salget.

018/26 - Hovudutval for teknisk, miljø og samferdsel

Høringsuttale:

Hovedutvalget for teknisk, miljø og samferdsel har behandlet høringen om Haukåsen industriområde - salg av eiendom og avgir følgende høringsuttalelse.

Før videre vedtak fattes i saken, ber hovedutvalget om at Ålesund kommunale eiendom (ÅKE) kontakter eksisterende eiere og brukere i industriområdet for å kartlegge fremtidige behov og ønsker fra disse. Dette for at det i fremtiden ikke skal oppstå interessekonflikter i området.

I første omgang bør ÅKE kontakte lokale næringsaktører i lokalområdet for å undersøke om der er interesserte kjøpere. I neste omgang bør salg skje etter en kombinasjon av alternativ 1 og 2 slik det er beskrevet i saken.

Kommentar fra ÅKE:

Vi har vært i kontakt med samtlige grunneiere, brukere og kjente rettighetshavere i området. Vi har diskutert deres fremtidige behov. Ikke alle har ønsket å gi en tilbakemelding. Tilbakemeldingene som vi har fått må også ses i lys av hvordan de enkelte prøver å posisjonere seg i forhold til den salgsaktiviteten som har pågått det siste året.

Industritomtene på Haukåsen som eies av lokale, private næringsaktører ble opprinnelig solgt av Ørskog kommune i 2012/2013. De fleste tomter er ennå ikke utbygd, og inntrykket vårt er at det er få av dagens eiere som har som hovedmål å bruke tomtene til egen, lokal næringsvirksomhet. Det er kun én av tomtekjøperne som har bebygd tomten til egen næringsvirksomhet. De andre tomtene står ubebygd.

Totalinntrykket er at de aller fleste, om ikke samtlige, tomteeiere vil selge hvis prisen er riktig. Det synes klart at de fleste er interessert i å selge tomtene sine til en større, utenforstående aktør, som vil utvikle hele Haukåsen industriområde til enten et datasenter eller annen type kraftkrevende industriformål. Det har vært betydelig aktivitet det siste året, og det er allerede inngått en rekke ulike typer avtaler om salg til minst to slike aktører.

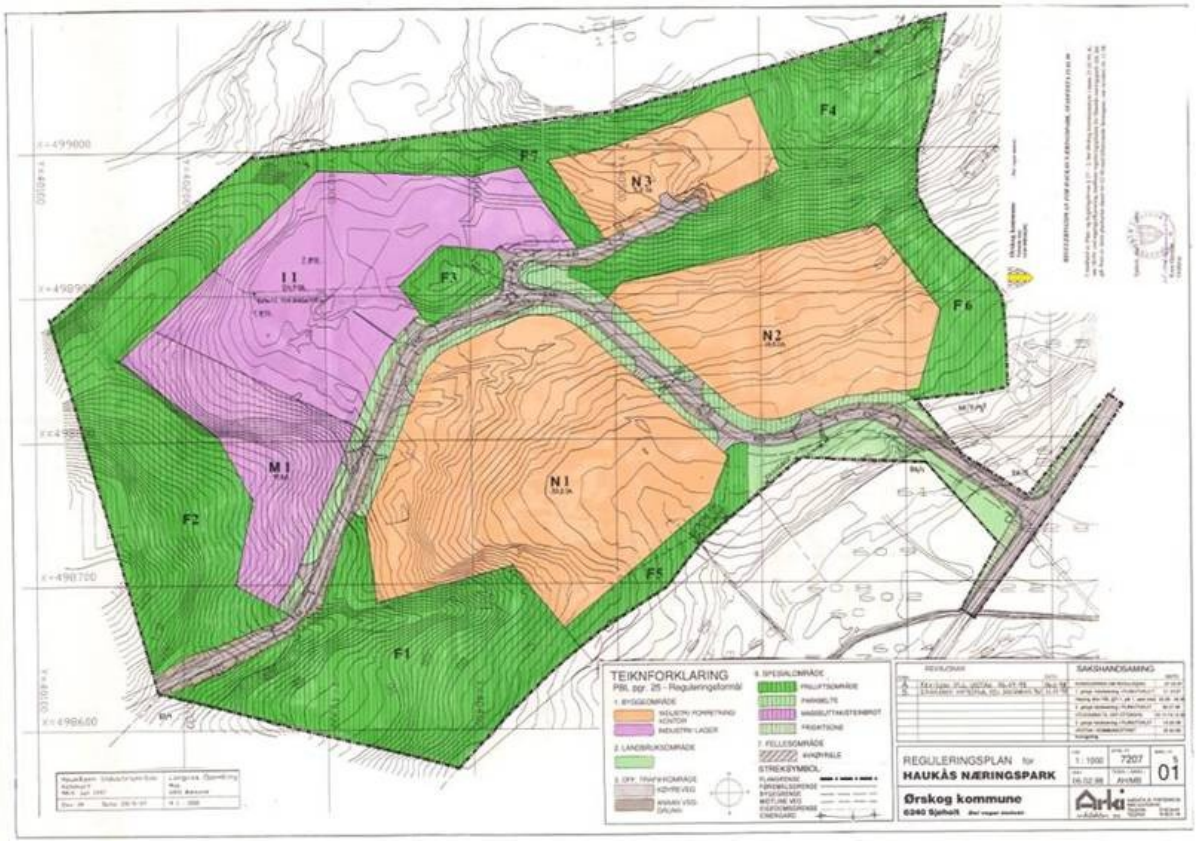
Før sommerferien annonserte vi de kommunaleide arealer for salg i det åpne marked. Salget har fått en del oppmerksomhet blant annet i Bygdebladet og ellers på nettet. Lokale næringsdrivende som ikke allerede eier tomter i området må således anses kjent med at arealet nå ligger ute for salg.

Saksopplysningar:

1. Nærmere om Haukåsen industriområde

Haukåsen industriområde ligger 1-1,5 km i luftlinje sørøst for Sjøholt sentrum. Sett fra Sjøholt ligger området bak Haukåshaugen og Breinakkane. Industriområdet har orientering mot dalføret i sørøst (Giskemo/Vallbøen mv.). Tilkomsten er også fra øst, det vil si fra Storfjordvegen/Fv650.

Dagens reguleringsplan er fra 1998. Den analoge versjonen (det vil si opprinnelig papirutgave) er som følger:

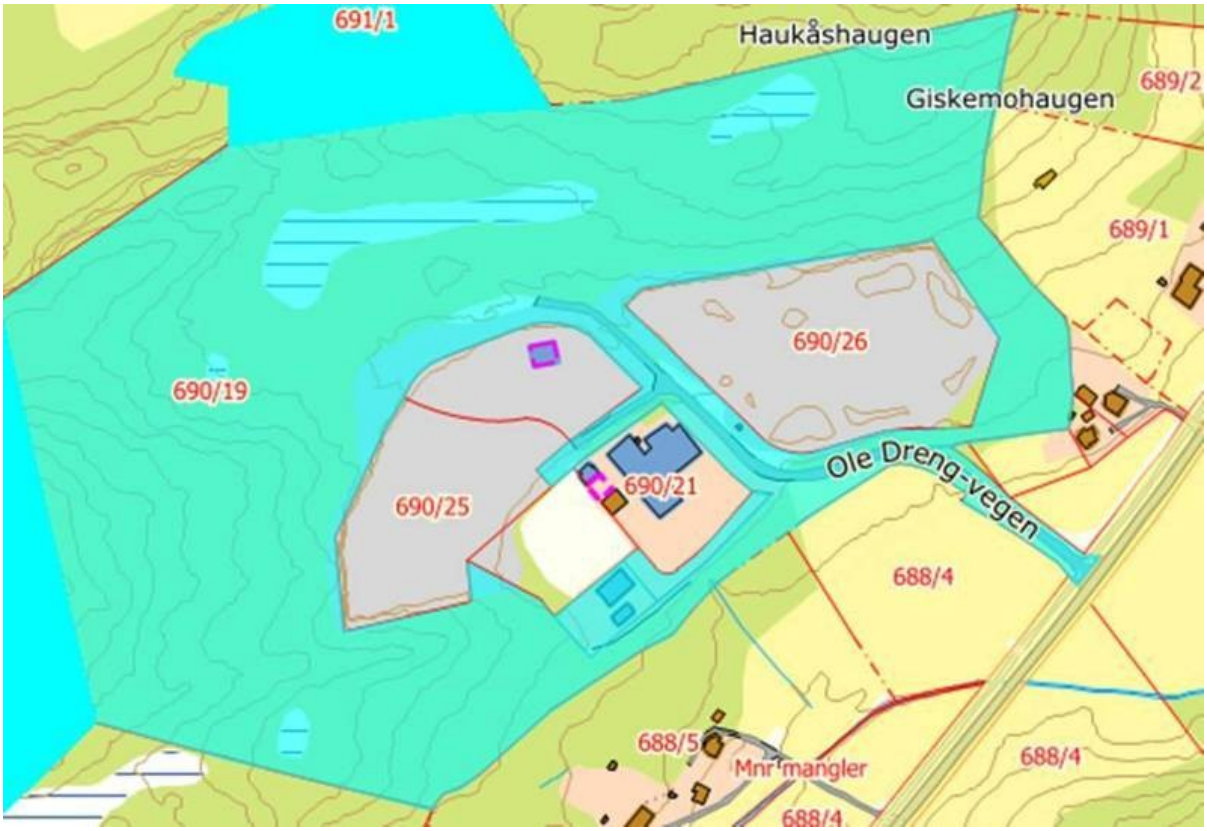


Arealene markert som N1 og N2 ble solgt av Ørskog kommune til ulike næringsdrivende.

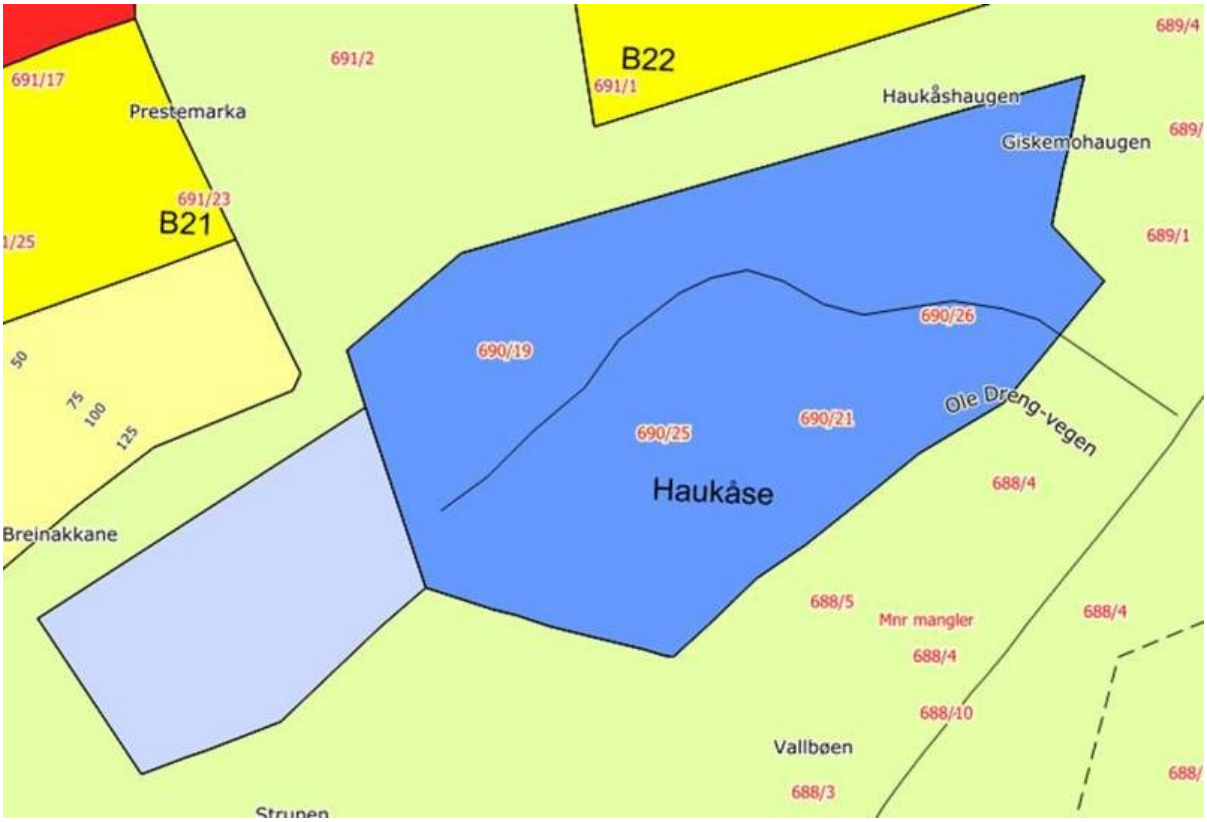
Arealene som fortsatt er i kommunalt eie er M1 (farget lilla) som er regulert til masseuttak/industri, I1 (farget lilla) som er regulert til industri, samt N3 (farget lys oransje) som er regulert til industri/forretning/kontor. Disse arealer ligger i den øvre delen, de vil si nordlige/ nordvestre delen av industriområdet.

Kommunen eier også det alt vesentlige av arealer markert med grønt (regulert til friluftsområder), samt grått (regulert til veiformål). Kommunen eier videre en eiendom på 1,7 mål (gbnr. 690/29) i sørlige del av området N1. Her er det bygd en lagerbygning for sand og et lite teknisk bygg.

Kartutsnittet nedenfor viser arealene i dette område (fargelagt turkisblå) som eies av kommunen.



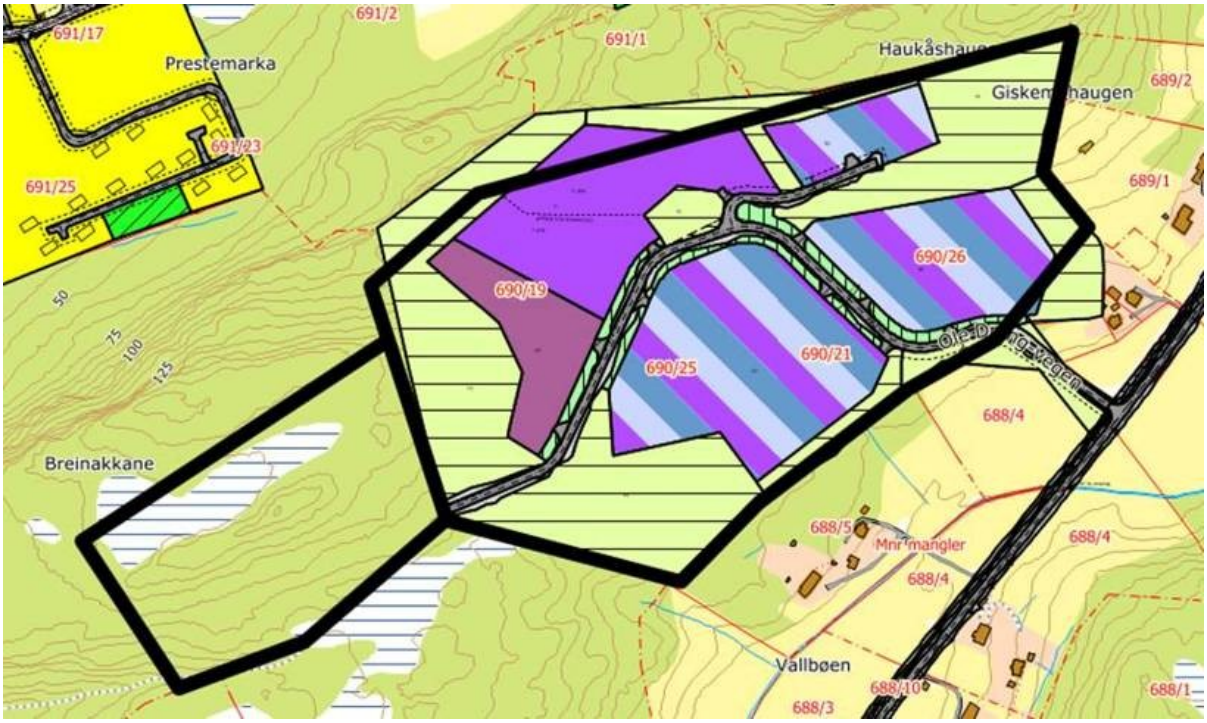
Den overordnede kommuneplanens arealdel (fra 2006) er som følger:



Det mørkeblå areal er avsatt til industriformål, mens det lyseblå areal er avsatt til fremtidig industriformål.

En sammenligning av kommuneplanen fra 2006 og den eldre reguleringsplanen fra 1998 viser at kommuneplanen gjør noen innskrenkinger og mulige utvidelser for industriområdet.

I kartutsnittet nedenfor er kommuneplanens formålsgrenser markert med tykk sort strek, lagt oppå en digital gjengivelse av reguleringsplanen.

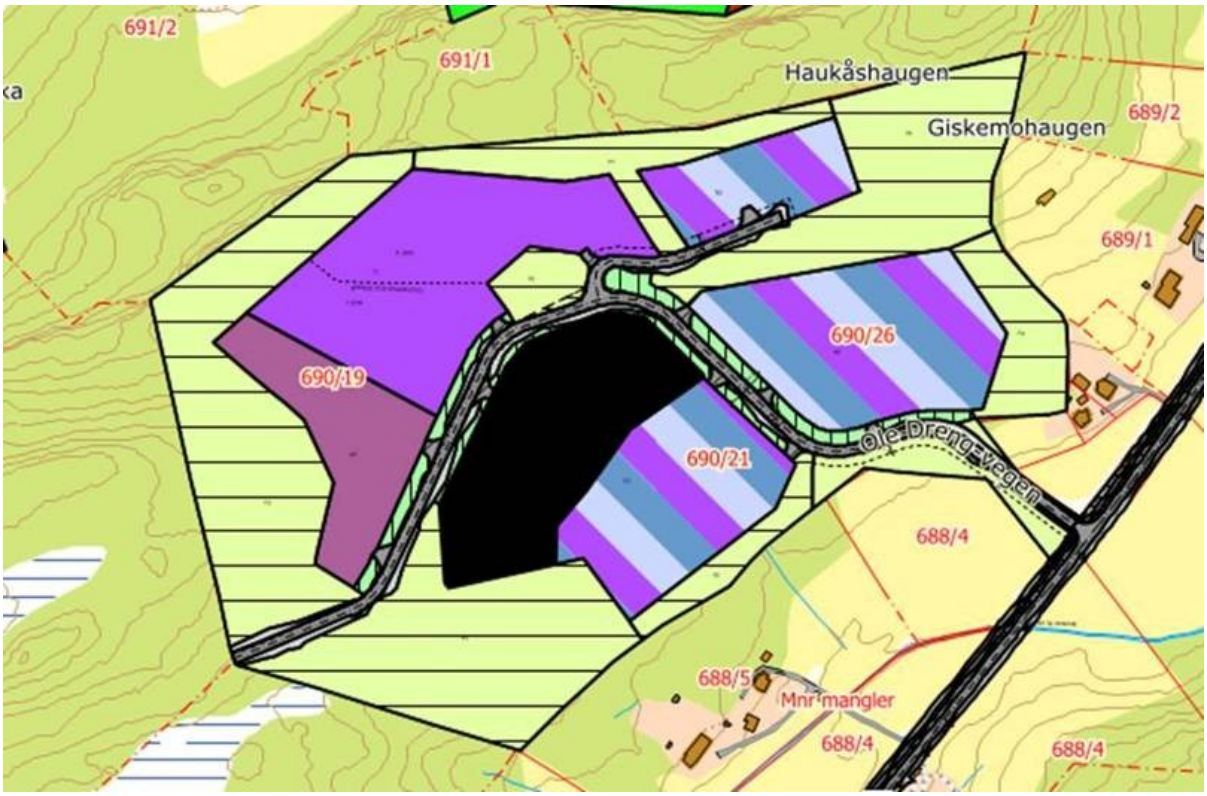


Kommuneplanens arealdel er nå til revidering slik at her det kan komme ytterligere overordnede regulatoriske endringer.

2. Ny detaljregulering for en mindre del av industriområdet

En reguleringsendring for en begrenset del av dette industriområdet ble vedtatt 11.12.2025. Forslagsstiller var Norwegian Hydrogen AS. Reguleringsendringen omfattet eiendommene gbnr. 690/24 og 690/25, som begge ligger i nordlige og vestre del av N1, samt hele tilkomstveien inn til industriområdet. Formålet med reguleringsendringen var å skaffe hjemmel for produksjon av hydrogen på nevnte to eiendommer. Vedtaket om reguleringsendringen ble imidlertid påklaget av flere naboer. Statsforvalteren ga klagerne medhold. Det vil si at denne mindre reguleringsendring er ikke lenger gjeldende. Det er i skrivende stund uklart om forslagsstilleren kommer til å sende en rettet/omarbeidet reguleringsplan til ny behandling.

Eiendommene som var omfattet av denne reguleringsendring ligger midt i industriområdet, og er markert i sort på kartet nedenfor.



Som det fremgår av reguleringskartet nedenfor ble også adkomstvegen og deler av Storfjordvegen Fv650 regulert på nytt sammen med disse to eiendommer.

Mens veien eies av kommunen, eies gbnr. 690/24 og 690/25 av private parter.

Selv om denne reguleringsendring nå er opphevet, gir den innsikt i hva som kan forventes ved eventuelle nye reguleringsplaner for de kommunaleide arealer i samme industriområde.

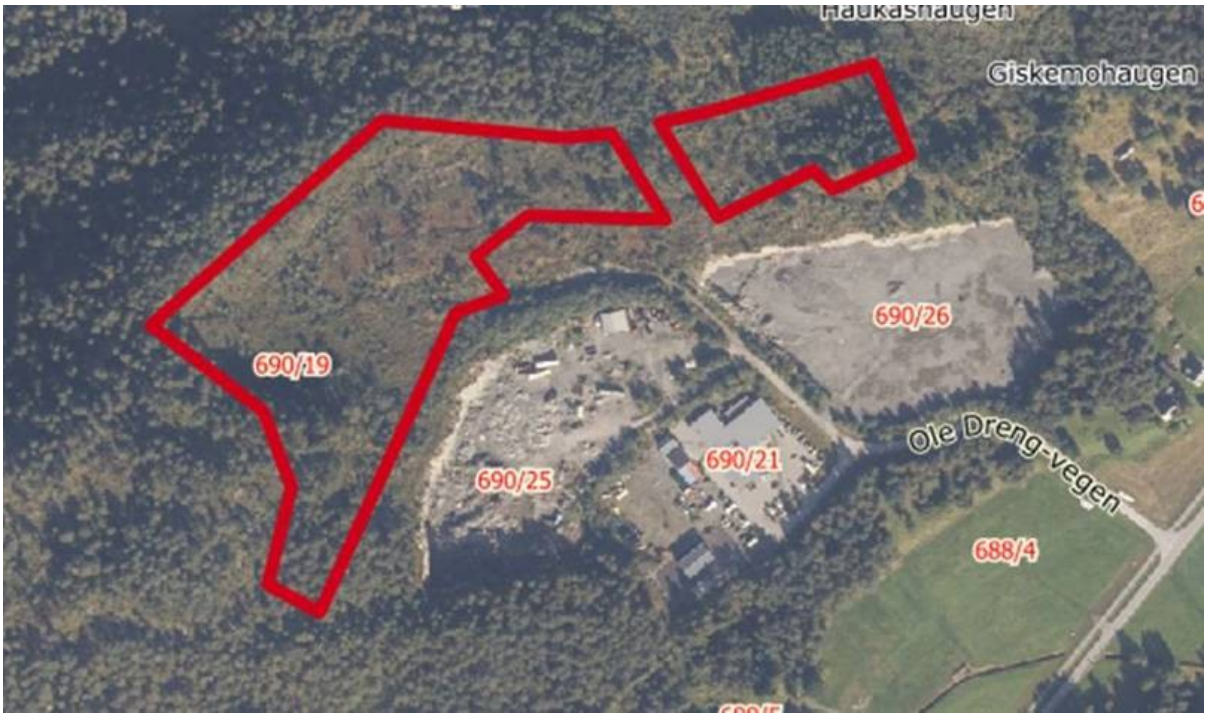
3. Utbygging av de øvrige deler av industriområdet

Dette er et industriområde som ble utviklet av Ørskog kommune. Det er kun eiendommene gbnr. 690/21 (bilforretning) og gbnr. 690/21 (kommunaltekniske bygg) som er bebygd. Status for de andre eiendommer er som følger:

- På gbnr. 690/26 (området N2) (se reguleringskartet inntatt på side 6), som ble ervervet av dagens eiere i 2012, er det foretatt utsprengninger og masseuttak. Men så vidt vi kan se er det ingen byggesøknader til behandling.
- På 690/24 (deler av området N1) (se reguleringskartet inntatt på side 6), som ble ervervet av dagens eiere i 2012, er det også foretatt utsprengning og masseuttak. Det samme gjelder for gbnr. 690/25 (deler av området N1), som ble ervervet av dagens eier i 2013.

Normalt er kommunens formål med salg av slike områder at det skal skje en samfunns-/næringsutvikling og som skaper aktivitet og arbeidsplasser. Utbyggingen av industriområdet har imidlertid ikke skjedd i tråd med intensjonene. Industriområdet fremstår dermed annerledes enn det som var påtenkt. Mye av dette er imidlertid i praksis satt strek over ved senere tillatelser.

Nedenfor inntas et flyfoto fra 2025. Her ser man hvordan området var utbygd frem til dette tidspunkt. De kommunaleide arealer som i dag er regulert til byggeformål (M1/I1 og N3) er markert med røde rammer.



4. Antatt fremtidig bruk

Vi har sendt forespørsler internt i kommunen om mulig kommunal bruk for deler av arealene. Vi har foreløpig ikke fått noen tilbakemeldinger. Vi legger derfor også til grunn at det ikke er behov for å holde igjen noen av arealer til fremtidig kommunal bruk.

Forholdene i saken tilsier at plan- og bygningsmyndighetene vil kreve at en ny reguleringsplan må vedtas enten forut for eller samtidig med behandling av en byggesøknad. Dette gjelder uansett ved produksjon av hydrogen, men antas også å gjelde for alle andre

næringsformål. Grunnen er dels at de øvrige tomter i industriområdet ikke er utsprengt/opparbeidet i tråd med opprinnelig reguleringsplan og/eller opprinnelige byggetillatelser. Dette påvirker totalbildet og vurderingen av i hvilken grad ytterligere terrenginngrep bør tillates. En annen grunn er senere endringer i og/eller praktisering av det øvrige regelverk for utbygging av industriområder. Herunder er veien opp til de øverste deler av området brattere enn det som normalt tillates eller ønskes i dag. Videre er det begrensninger i kapasiteten på vannkanalen i dalbunnen. Ved en utbygging av arealene, der vegetasjonen erstattes med grus og asfalt, vil dette føre til en vesentlig raskere avrenning til dalbunnen når det regner. Dette er ikke tilstrekkelig hensyntatt i dagens reguleringsplan.

I tillegg er det et lovarbeid på gang med forslag om forbud mot utbygging av torv- og myrområder. Dette vil kunne ramme deler av de kommunaleide arealer. Endelig lovvedtak ventes i løpet av året.

Dessuten synes det klart at Storfjordvegen/Fv650 og Giskemovegen ikke har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere en vesentlig økning i den daglige tungtransporttrafikken. Problemet er både at Storfjordvegen/Fv650 i området ved broen over Ørskogelva, og den alternative ruten via Giskemovegen/Valgermo, er for smal for tungtransport.

Eventuell utbedring/utbygging av Stordfjordvegen/Fv650 og Giskemovegen antas å ligge langt frem i tid. Inntil dette skjer er det lite sannsynlig å få vedtatt en reguleringsplan som tillater formål som vil føre til en økning i den daglige tungtransporttrafikken. Realistisk sett vil det kun bli tillatt formål som medfører en økning av trafikken med vanlige personbiler og mindre varevogner, som kan i stedet bruke Storfjordvegen/Fv650 over Ørskogelva.

Industriområdet ligger i nærheten av Ørskog trafostasjon. Dette er særskilt gunstig for næringsvirksomheter med behov for store mengder strøm. I tillegg er det opplyst at trafoen har god redundans som sikrer viktig oppetid (stabilitet) for mange aktuelle anlegg. Aktuelle interessenter vil inkludere produksjon av hydrogen, datasenter og batteribanker (nettstasjoner) for å stabilisere spenningen i nettet.

Vi har fått flere henvendelser fra, og er i dialog med, interessenter innen produksjon av hydrogen og etablering av datasenter.

De fleste av interessentene har planer om etablering av et store datasenter. Dette er en bransje i vekst, og har foreløpig ikke vært gjennom en konsolideringsfase. Det er for tiden et betydelig antall aktører med mer eller mindre realistiske planer om realisering av datasenter i umiddelbar nærhet til trafostasjoner eller kraftverk med antatt ledig fremtidig strømkapasitet. I Ålesund kommune finnes det per i dag ingen slike etableringer.

<u>Litt om å etablere energikrevende virksomhet:</u>
Det har i de senere år vært en sterk vekst i etterspørselen etter strøm. Dessuten er det flaskehalser i transmisjonsnettet. Ved etablering av ny virksomhet som krever stor strømmengde (mer enn 5 MW og 20 GWh/år) må man sette i gang en omfattende og tidskrevende søknadsprosess. Statnett vil i første omgang foreta en modenhetsvurdering av prosjektet. Dette betyr at det gjøres en vurdering av sannsynligheten for at prosjektet blir realisert. Vurderingen blir gjennomført ut fra nærmere angitte objektive kriterier. Dette vil inkludere om de vesentligste privatrettslige avtaler er inngått, eksempelvis inngått avtale om opsjon eller kjøp av eiendommen. Eiendommens nåværende og mulige fremtidige reguleringsstatus er sentralt. I tillegg blir det en vurdering av eventuelle tillatelser (konsesjoner) fra offentlige myndigheter, om det foreligger en realistisk plan for

finansieringen av utbyggingsprosjektet, samt inngåtte salgsavtaler for sluttproduktet som skal produseres.

Blir prosjektet etter denne vurderingen ansett å være moden, settes søknaden i strømkøen (kapasitetskøen). Det kan deretter ta mange år før det er ledig kapasitet i det aktuelle området, slik at strømkapasiteten kan bli gjort tilgjengelig.

Prosessen gjør det vanskelig og uforutsigbart både for grunneiere og næringsaktører. Det inngås derfor ofte opsjonsavtaler med grunneierne. Opsjonen erklæres hvis/når reguleringsplanen vedtas og strømkapasiteten blir gjort tilgjengelig. Overdragelsen skjer da til et vesentlig høyere beløp enn det grunneieren hadde fått ved salg på et tidligere tidspunkt. Prosessen tar flere år, med et usikkert utfall.

Utfordringen nevnt over gjør at de kommunaleide arealer på Haukåsen har begrenset verdi i dag. Etter vedtakelsen av en ny reguleringsplan økes verdien. Hvis Statnett tildeler store mengder med strøm i tilknytning til eiendommen økes verdien betraktelig. Den på forhånd inngåtte salgsavtalen eller opsjonsavtalen bestemmer i hvilken grad det er grunneieren (i dette tilfelle kommunen) eller kjøperen som sitter igjen med gevinsten.

5. Annonsering på Finn, foreløpig tilbakemelding fra markedet, samt alternativer ved salget

Det har skjedd mye i dette område det siste året. Planene til Norwegian Hydrogen AS på en tomt midt på Haukåsen er redegjort for over. I tillegg er det flere aktører som ønsker å bygge ut datasenter i Ålesund kommune. På generelt grunnlag opplyser vi om tre prosjekter som er offentlig kjent i media:

- Fjordcore Sjøholt AS (Tafjord Kraft AS) som har søkt om 400 MW til et KI-datasenter som er planlagt bygget på ca. 254 mål på Valgermo. Dette er ca. 1 km øst for Haukåsen. Reguleringsarbeidet er igangsatt.
- BHRE Norge AS som har søkt om 30 MW til et datasenter på en ikke-offentlig kjent nærings-/industritomt i Ørskog.
- Fjordcore Ålesund AS (Tafjord Kraft AS) har søkt om og fått tilsagn om 20 MW til et mindre datasenter på Grautneset. Dette er i tilknytning til fjernvarmeanlegget.

Det er også flere andre som prøver å etablere datasenterprosjekter i Ørskog. Ingen av disse har i skrivende stund (august 2026) søknader til behandling hos Statnett. Det er høyst usikkert om og i så fall hvor mange av disse kommer til å bli realisert.

Vi har fått flere henvendelser fra, og er i dialog med blant annet interessenter innen produksjon av hydrogen og etablering av datasenter. Tidsmomentet er viktig i slike saker. Det har skjedd mye i området det siste halve året. Hvis vi skal komme i mål med et økonomisk gunstig salg, må vi være i en posisjon til å inngå avtaler når muligheten byr seg. ÅKE har et sterkt mandat for å selge eiendommer, og grunnet tidsmomentet valgte vi å legge arealene ut for salg på Finn før sommerferien. Vi kan dermed eventuelt inngå bindende avtale i løpet av noen uker etter at kommunestyret har behandlet saken. I salgsoppgaven er det opplyst at ÅKE foreløpig ikke har fullmakt til å selge arealene, men at dette kommer til behandling på kommunestyret 24.09.2026.

Av industriområdets ca. 150 mål eier kommunen ca. 100 mål, mens i underkant av 50 mål eies av næringsdrivende som kjøpte tomtene opprinnelige av Ørskog kommune i 2012/2013.

Et salg av hele industriområdet bør (om mulig) skje i et samarbeid med de andre grunneierne. Vi har vært i kontakt med samtlige grunneiere, brukere og kjente rettighetshavere i området. Vi har diskutert deres fremtidige behov. Ikke alle har ønsket å gi en tilbakemelding. Tilbakemeldingene som vi har fått må også ses i lys av hvordan de enkelte prøver å posisjonere seg i forhold til den salgsaktiviteten som har pågått det siste året.

Totalinntrykket er at de aller fleste, om ikke samtlige, tomteeiere vil selge hvis prisen er riktig. Det synes klart at de fleste er interessert i å selge tomtene sine til en større, utenforstående aktør og utvikle hele Haukåsen industriområde til enten et datasenter eller annen type kraftkrevende industriformål. Det har vært betydelig aktivitet det siste året, og det er allerede inngått en rekke ulike typer avtaler om salg til minst to slike aktører.

6. Kommunens adskilte roller

Kommunen har rollen både som grunneier, selger av eiendom, og som offentlig myndighet ved behandling av reguleringsplaner. Kommunen vil ha interesse både av å få høyest mulig salgssum for arealene, sikre gode trafikale løsninger, samt ivareta miljøutfordringene som normalt vil foreligge ved denne type prosjekter. Kommunen vil dermed ha økonomiske interesser ved salget, samtidig som mer allmenne og samfunnsmessige interesser skal ivaretas. Her vil det være en blanding av faglige vurderinger fra ulike tjenesteområder, politiske målsetninger og økonomiske realiteter.

Noen av disse hensyn eller interesser vil ved enkelte prosjekter kunne oppfylles ved en avtale med kjøper av eiendommen, det vil si ved en privatrettslig avtale. Resten vil kunne finne sin løsning ved behandling av reguleringsplanen, noe som håndteres i tråd med det offentligrettslige regelverk, hovedsakelig etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Nærværende sak som nå sendes til politisk behandling omhandler i utgangspunktet kun eventuelt salg av arealer. Resten av prosessen, det vil si planprosessen og senere byggesak, kommer til behandling på vanlig måte i årene som kommer. Som det fremgår av pkt 1 i vurderinger (se nedenfor) mener vi at kjøper av eiendommen bør være forslagstilleren overfor plan- og bygningsmyndighetene.

7. Regelverket og fremgangsmåten ved salg av eiendommer

Daglig leder i ÅKE har fullmakt til å selge eiendommer regulert til byggeformål med verdi opp til kr 6 millioner. Styret i ÅKE har fullmakt til å selge eiendommer med verdi opp til kr 20 millioner. Verken daglig leder eller styret i ÅKE har fullmakt til å selge arealer regulert til friluftsområder. Avhengig av hvor store arealer som selges, og på hvilket tidspunkt i utviklingsprosessen avtalen inngås og/eller beregningen av salgsbeløpet foretas, kan det tenkes at salgssummen overstiger nevnte beløp. Salg av arealene må derfor vedtas av kommunestyret.

Salg av denne type arealer skjer normalt i regi av ÅKE, etter fullmakt fra kommunestyret. Daglig leder i ÅKE gis i så fall fullmakt til å fremforhandle og inngå avtalen om salget. I noen tilfeller tas det forbehold om godkjennelse av salget enten av styret i ÅKE eller av kommunestyret.

Salget gjennomføres normalt ved annonsering på det åpne marked, og eiendommen selges til høystbydende. I korte trekk må salget skje på en måte som tiltrekker flest mulig realistiske interessenter slik at vi får maksimal uttelling ved salget.

Salget av denne type eiendommer ligger innenfor kommunens private autonomi (privatrettslige råderett), det vil si at salget faller utenfor reglene som enkeltvedtak og offentlig myndighetsutøvelse.

Vurderinger:

1. Reguleringsplan

Det er ikke tilrådelig at ÅKE på nåværende tidspunkt setter i gang en egen regulering av arealet, for så å annonsere arealet for salg når reguleringsplanen er vedtatt. En reguleringsplan for vanlig industrivirksomhet vil koste trolig flere millioner (minimum kr 1-2 millioner), uten sikkerhet verken for at planen blir vedtatt og/eller at vi får solgt eiendommen og får tilbake utlegget. En reguleringsplan tilpasset et 250 MW datasenter vil koste vesentlig mer.

Dessuten vil det trolig kreve høy faglig kompetanse, ut over planfaglig kompetanse, å utarbeide en reguleringsplan som passer for eksempelvis et datasenter. Vi kan risikere å vedta en reguleringsplan som bare delvis er tilpasset den bruken som en aktuell kjøper vil ønske. Derfor bør det i slike tilfeller være kjøper som selv får håndtere prosessen, forutsatt at man enes om prismodell og vilkår om høy utnyttelse av tomten. Vi støtter dette prinsippet også på at veisituasjonen i området- Erfaringen fra reguleringsplanen foreslått av Norwegian Hydrogen AS, tilsier at reguleringsplaner i dette industriområde bør utarbeides av den den næringsvirksomheten som kommer til, eller forventes å ville, ta eiendommen i bruk.

2. Alternative fremgangsmåter

Det er flere alternativer fremgangsmåter for salget. Hovedregelen for eiendomssalg i Ålesund kommune er salg på det åpne marked til høystbydende. På denne måten sikrer man at alle eiendomsaktører blir likestilt, samt at kommunen oppnår mest mulig for eiendommen. Det skal mye til for å foreslå å selge en eiendom utenom det åpne marked.

Alternativene antas å være som følger:

1. Legge arealet ut til salgs på det åpne marked, og arealene selges til høystbydende. Arealene selges «as is» i dag til høystbydende basert på dagens reguleringsplan, uten justering for eventuelt resultat i senere reguleringssak og/eller søknad om tilsagn på strøm. Arealene overtas og betales for innen kort tid, men overskjøtes på det tidspunkt fradeling kan godkjennes. Kommunen er dermed endelig ferdig med arealene.
2. Legge arealet ut til salgs på det åpne marked til høystbydende, men der man åpner for en opsjonsavtale som gir en rett, men ikke plikt til kjøp. Opsjonsavtalen må ha bestemmelser om betaling av en årlig opsjonspremie, tidsfrister for de ulike gjøremål (reguleringsplan, søknad om strøm mv.), samt en endelig frist for å erklære/tiltre opsjonen/kjøpet. Beregning av salgssummen gjøres eksempelvis etter en pris pr. kvadratmeter av det areal som blir regulert til industri/næring.

3. Arealet legges ikke ut for salg.

For alternativ 1 er det uklart om arealene i det hele tatt kan fradeles og overdras til kjøperen uten ny reguleringsplan. Når ny reguleringsplan vedtas, blir det mest sannsynlig endringer i utstrekningen og plasseringen av arealene for industri/næring, med behov for nye forhandlinger med ÅKE om salg av ytterligere arealer. Dessuten blir det klart færre interessenter, og både dagens status for eiendommen, samt usikkerheter for interessentene gir vesentlig lavere salgsbeløp enn det vi kan oppnå ved en opsjonsavtale. Fordelen er at kommunen blir ferdig med det meste av salgsprosessen i løpet av kort tid.

Alternativ 2, med en opsjonsavtale, gir en rett, men ikke en plikt til å kjøpe eiendommen. Endelig salg er avhengig av vedtak både hos planmyndighetene og Statnett for at kjøperen/opsjonshaveren vil se seg tjent med å tiltre opsjonen. Det er dermed ingen sikkerhet for at salget gjennomføres. Samtidig vil kjøperen kunne fjerne en rekke usikkerheter og ta alle kostnadene i opsjonsperioden. Opsjonspremien skal sikre seriøsitet og fremdrift. For kommunen som selger er det lagt opp til at salgsbeløpet dermed skal bli mange ganger høyere enn ved alternativ 1.

Som det fremgår over, er arealet allerede lagt ut for salg der vi presenterte en blanding av alternativ 1 og 2. Kommunestyret kan imidlertid velge en annen fremgangsmåte.

3. Tilbakemelding fra markedet

Foreløpig tilbakemelding fra markedet er:

1. Hvis det skal bli et datasenter på Haukåsen, bør dette bli minimum 200-250 MW, det vil si stor nok til et KI-datasenter, og omfatte hele industriområdet på ca. 150 mål. Arealet på 150 mål inkluderer dagens interne veier og mellomliggende grøntarealer. Salgssummen vil kunne bli svært høy.
2. Et mindre datasenter, det vil si til skylagring og ikke til KI, på kun deler av industriområdet, anses ikke like aktuelt. Dette av økonomiske grunner.
3. Alternativt kan deler av de kommunaleide arealer tenkes brukt til produksjon av hydrogen.
4. Alternativt kan det tenkes at de kommunaleide arealer etter hvert selges nokså rimelig til vanlig næringsvirksomhet. Det er for tiden begrenset interesse for kjøp av næringstomter i kommunen. ÅKE har nå fire næringstomter liggende ute for salg, hvorav tre har ligget ute i mer enn halvannet år, uten at vi har fått bud. Dette er et vanskelig marked om dagen. Vi forventer ingen umiddelbar forbedring. Se referatsak om salg av eiendommer sendt til kommunestyremøtet 18.06.2026 (saksnr 068/26 under saksnr. 056/26 Referatsaker).

Det synes klart at kommunen vil kunne få mest igjen ved salg av arealene til en interessent som vil etablere datasenter.

Det går et tydelig prisskille mellom vanlig datasenter til skylagring, og datasenter som er store nok til å håndtere KI (over 150-200 MW). Haukåsen vil størrelsesmessig kunne ligge på oversiden av dette skille. Samtidig er dette en industri under stadig utvikling.

Salget må i så fall skje i samarbeid med de andre tomteeierne og rettighetshavere i industriområdet. Kommunen er den største grunneieren, og vil uansett være dominerende aktør på selgersiden.

Ved utbygging til et datasenter vil det måtte vedtas en ny reguleringsplan der bygningene og infrastrukturen plasseres på nytt, uavhengig av dagens tomtegrenser. Ettersom kommunen eier de interne veier og mellomliggende grøntarealer, vil kommunen som grunneier både kunne stanse og/eller ha bestemmende innflytelse på bygging av et større datasenter på Haukåsen.

4. Arealet som selges

Ved utbygging av et datasenter vil kjøpesummen for tomten utgjøre en begrenset andel av totalkostnadene. Viktigere for kjøperen er å få et sammenhengende område, og kunne plassere infrastrukturen på en driftsrasjonell måte, nærmere bestemt i en ny reguleringsplan.

Arealer som bør selges er det som kjøper får omregulert til byggeformål innenfor det areal som naturlig hører til Haukåsen industriområde. Dette vil være begrenset av ytterkantene av dagens reguleringsplan. Det vil si at kommunen bør inngå avtale som gir kjøperen relativt stor frihet til å søke omregulering innenfor yttergrensene for dagens reguleringsplan. De arealer som blir regulert til byggeformål og infrastruktur blir deretter overdratt/solgt til kjøperen. Arealer som planmyndighetene beslutter må forbli enten friluftsområder eller annen offentlig tilgjengelig grøntarealer beholdes i kommunalt eie. Dette betyr at det er først når reguleringsplanen er vedtatt at det er klart nøyaktig hvilket areal som skal selges.

ÅKE bør derfor få fullmakt til å selge alle arealer som kan bli omregulert til bygge-/industri-/næringsformål i dette området.

Både grøntarealene og veiene hører i dag under MILSAM. Ved en omregulering til industriformål vil de høre under ÅKE. Det er to mindre kommunale lagerbygninger i området. Begge hører under MILSAM. Vi er i dialog med MILSAM i tilknytning til arealer som hører under dem. Et salg som eventuelt inkluderer arealene der bygningene er plassert forutsettes gjennomført ved at MILSAM får samme eller minst like god bygningsmasse og plassering i forhold til sine behov sammenlignet med dag. Det vil si at salget gjennomføres uten negative konsekvenser for MILSAM.

5. Rent salg eller opsjonsavtale

Det er stor risiko ved kjøp og salg av eiendommer til utbygging av datasenter. Kjøper av eiendommen har ingen garanti for om de får tilgang til strøm, og heller ingen garanti for kommunen vedtar en reguleringsplan som tillater virksomheten. Samtidig er det et betydelig antall søknader om strømtilgang inne til behandling hos Statnett. Utbygging av datasenter har blir mer kontroversielt de senere år, der mye av kritikken knytter seg til at datasenter ventes å få tildelt en uforholdsmessig stor andel av den ledige krafttilgangen. Dette skaper igjen frykt for høyere strømpriser for privatpersoner. Den sammen utviklingen skjer internasjonalt. Samtidig er det flere og flere som mener at det skjer en overetablering innen bransjen. Man ser flere som spår et krakk for deler av datasentermarkedet. Det samme gjelder for KI-selskapene som ikke genererer den type inntekter som var forventet.

De kommunaleide arealer har liten verdi i dag. Verdien økes betraktelig hvis/når reguleringsplanen vedtas. Verdien økes betraktelig hvis/når kraftkapasiteten er gjort tilgjengelig. Verdien økes ytterligere når det er inngått avtale med en datasenteroperatør

som skal bygge senteret og deretter drifte den. Den totale verdiøkningen kan bli 10-50 ganger sammenlignet med dagens verdi som industritomter.

Med den risikoen og usikkerheten som eksisterer, vil betalingsvilligheten øke dess lenger ut i prosessen man kommer før kjøpesummen må betales.

Ettersom kjøper av eiendommen vil både måtte søke om ny reguleringsplan og også vente i flere år for å få tilgang på kraft, vil den mest aktuelle salgsmetoden være en opsjonsavtale. Dette er i dag den vanlige fremgangsmåten ved salg av slike arealer til datasenter. I enkelte tilfeller inngås salgsavtaler der kjøper kan trekke seg hvis de ikke får tilgang på kraft. Dette er en opsjonsavtale under annet navn.

Hvis vi alternativt kun selger de ubebygde kommunaleide tomter øverst i industriområdet, vil kjøperen også i dette tilfelle måtte søke om ny reguleringsplan, samt mest sannsynlig måtte eller ønske å endre på tomtegrensene. Vi kommer dermed vanskelig utenom en opsjonsavtale.

6. Klausuler

Etablering av datasenter har blitt mer kontroversielt de senere år. Etter hva vi forstår er det foreløpig ikke fattet noen kommunale vedtak eller gitt politiske føringer for denne type virksomhet i Ålesund kommune. Tiltaket reguleres uansett av kommunens mer overordnede planer, samt lover og regler innen område plan- og bygning.

Det er et stort potensial for kommunens inntekter ved slike etableringer. Flere kommuner har fattet vedtak om hvilke typer datasenter som kan tillates. Datasenter til krypto er ofte mest kontroversielt, herunder fordi de gir få arbeidsplasser og begrenset eiendomsskatt. Større datasenter med mange arbeidsplasser og høy eiendomsskatt er mer foretrukne.

Det går et skille mellom:

1. Regelverket som gjelder for plan- og bygningsmyndighetene, det vil si kommunens utøvelse av offentlig myndighet ved behandling av plan- og byggesaker.
2. Regler som gjelder når kommunen er selger av en eiendom. Dette er utøvelsen av kommunens private autonomi.

Man kan generelt si at kommunen har atskillig større frihet til å vedta begrensninger ved punkt 2) enn 1).

Ettersom datasenter foreløpig ikke har vært et tema i kommunal sammenheng, er vi i ÅKE varsomme med å foreslå om og i så fall hvilke begrensninger/klausuler som bør vedtas i forbindelse med et eventuelt salg av eiendommer. Et forbud mot datasenter som kun utvinner krypto vil ikke være utilrådelig. Hvis fullmakten gis til styret i ÅKE, bør styret kunne beslutte dette samt andre klausuler for å sikre andre grunnleggende krav til tiltaket. Hvilke klausuler som kan være aktuelt vil avhenge av de foreslåtte tiltak, samt det som måtte anses nødvendig i forhandlingene med interessentene. Det blir en konkret vurdering. Herunder vil en tilbakekjøpsrett og forkjøpsrett kunne være aktuelt.

Man kan tenke seg et betydelig antall andre mer overordnede klausuler. Spørsmålet om hvor mange datasenter som bør bygges i Norge, herunder størrelsen på datasentrene og hvor disse skal ligge, er politisk kontroversielt og ventes å komme opp til behandling på Stortinget. Hvordan Ålesund kommune skal inntil videre forholde seg til dette blir et politisk

valg. Administrasjonen i ÅKE er nødvendigvis varsomme med å si noe om dette annet enn at utviklingen skjer fort. Tilgang på kraft tildeles forløpende, og det er viktig å komme inn i kraftkøen før begrensningene kommer. Hvis kommunen avventer til saken behandles på Stortinget, vil det kunne være for sent for å etablere et større datasenter på Haukåsen.

For en mer inngående redegjørelse for fordeler og utfordringer ved datasenter vise vil vi veilederen fra Kommunal- og distriktsdepartementet: Etablering av datasentre - regjeringen.no.

Datasenter spiller en stadig viktigere rolle i den nasjonale infrastrukturen, med økt fokus på beredskap og sikkerhet. I tillegg vil dette kunne bidrar til industriutvikling og innovasjon, samt arbeidsplasser, salgsinntekter og fremtidige eiendomsskatt for kommunen.

Planarbeid og myndighetsrollen:
Et eget spørsmål er problemstillinger som normalt håndteres av plan- og bygningsmyndighetene. Mange av utfordringene er belyst i høringsinnspillet fra kommunedelsutvalget, inntatt innledningsvis. Herunder nevnes miljø, støy, naturvern og trafikkforhold. Som det fremgår av vår kommentar til kommunedelsutvalget er dette en ny type byggetiltak som gir store muligheter for næringsutvikling og arbeidsplasser, samtidig som spørsmål om miljø og andre konsekvenser må tas på alvor. Dette er felt under stadig utvikling. Vi vet ikke hvilke løsninger for avkjøling og øvrig infrastruktur som kan være aktuelt. Et datasenter i Ørskog vil bygges i et relativt kjølig klima, under norsk bygningslovning, og ikke slik man ser det av dårlige eksempler i sørlige del av USA. Dessuten er dette i nærheten av sjøen, med muligheter for vannavkjøling istedenfor bruk av vifter.

I Ålesund kommune er det plan- og bygningsmyndighetene som både har kompetansen og myndigheten til å ivareta kommunens hovedrolle i plan- og byggesaker, herunder håndtere regelverket om miljø og bærekraft generelt. Dette er en rolle som vanskelig kan håndteres av ÅKE i forbindelse med salg av eiendom. Rollefordelingen der planmyndighetene i ettertid kommer til å behandle konkrete søknader i tilknytning til eiendommen, medfører at planmyndighetene er varsomme med å gi innspill til ÅKE i forkant av et salg. Erfaringen fra andre eiendomssalg tilsier at det er problematisk dersom planmyndighetene gir klare føringer for hva ÅKE bør innta av klausuler ved slike salg. Samtidig vil det være uheldig dersom ÅKE i salgsavtalen bestemmer/regulerer eksempelvis hvordan avkjøling og/eller trafikkutfordringene skal løses, hvis det senere viser seg at plan- og veimyndighetene har andre og bedre forslag under behandling av reguleringsplanen.

Salget bør derfor gjennomført uten at ÅKE som selger legger begrensninger av betydning for kjøpers søknad om ny reguleringsplan. Det vil si at det bør inngås en privatrettslig avtale (salg eller opsjon) med ingen eller få begrensende klausuler for kjøper i den senere reguleringsprosessen. Dermed gjennomføres salget ved at kjøper får det normale spillerom man har som forslagstiller for en reguleringsplan, riktignok innenfor det arealet/området som omfattes av salget eller opsjonen. Kommunens rolle som regulatorisk myndighet, både ved vei- og miljøspørsmål, håndteres dermed kun av plan- og bygningsmyndighetene, ikke av ÅKE som privatrettslig avtalemotpart.

For ordens skyld opplyses at klausuler vil normalt virke prisdempende, og vil kreve betydelig mer tidsbruk både fra ÅKE og kommuneadvokaten over mange år. Dessuten vil klausuler ikke nødvendigvis kunne gjennomføres eller oppfylles i praksis.

Økonomiske / juridiske / andre driftsmessige og organisatoriske konsekvenser:

Saks- og salgsprosessen er tenkt håndtert av Ålesund kommunale eigedom KF. Dette må likevel skje i samarbeid med Kommunedirektøren v/KO samfunn (herunder MILSAM), samt eventuelle andre kommunale virksomheter.

Tidsbruken, kostnadene til prosessen, og mulig salgsgevinst avhenger av hva markedet er villig til å betale for eiendommen, samt hvilket av alternativene for salget som velges. Det vil uansett medgå betydelig tidsbruk til saken.

Konklusjon med begrunnelse:

Vi har flere interessenter for disse arealer. Salg til et datasenter ventes å gi høyest salgssum. Etablering av et stort datasenter har imidlertid blitt mer kontroversielt de senere år.

Ettersom datasenter foreløpig ikke har vært et tema i kommunal sammenheng, er vi i ÅKE varsomme med å foreslå om og i så fall hvilke særlige vilkår/klausuler som bør vedtas i forbindelse med et eventuelt salg.

I mangel på vedtak og føringer fra politisk hold, har vi foreslått salgsvilkår langs de de linjer som normalt vedtas ved salg av eiendommer. Vi har derfor ikke foreslått konkrete klausuler særlig tilpasset datasenter. Hvis fullmakten gis til styret i ÅKE, ligger det en forutsetning om at administrasjonen i samråd med styret fortløpende vurderer hvilke avtalevilkår/klausuler som er nødvendig for å ivareta kommunens interesser.

Nærmest uansett fremtidig næringsvirksomhet i dette området, vil det dukke opp mange utfordringer innen eksempelvis miljø, støy, naturvern og trafikkforhold. Særlig utbygging av datasenter vil avstedkomme mange nye utfordringer. Dette er problemstillinger som normalt hører under plan- og bygningsmyndighetene ved behandling av reguleringsplaner og byggesøknader

Denne type utfordringer bør derfor overlates til planmyndighetene som håndterer dette på vanlig måte i den senere reguleringsprosessen. Planmyndighetene vil samtidig kunne finne løsninger sammen med kjøper/forslagsstilleren, uten begrensninger av privatrettslig art som måtte være avtale i salgsavtalen.

Tidsmomentet tilsier at kommunestyret bør gi fullmakt til styret i ÅKE til å inngå bindende avtale om salg av arealene. Arealer som er aktuelt å selge er det som kjøper får omregulert til byggeformål (næring/industri) innenfor det areal som naturlig hører til Haukåsen industriområdet. Dette vil være begrenset av ytterkantene av dagens reguleringsplan. Salget skjer mest sannsynlig ved inngåelse av en opsjonsavtale. Oppsiden ved et salg er stor, men det er også risikoen. Likevel anbefaler vi denne type videre prosess fordi historisk "tradisjonelt" salg og bruk av området har vist at formålet om en utvikling og økt aktivitet har uteblitt. Da anbefaler vi en annen modell denne gangen.

Forslag til innstilling fremgår innledningsvis.

Bjørnar Helland
dagleg leiar