



Ny tingrettsdom: Datasenter faller innenfor arealformålet industri



Anders Hilt
Lead Lawyer



Magnus Løvlien Lutnæs
Partner, Head of Real Estate
(Norway)

Etter mange år med en bred oppfatning om at datasenter kunne etableres innenfor arealformålet industri, kom Kommunal- og distriktsdepartementet i en tolkningsuttalelse av 16. februar 2023 noe overraskende til at dette likevel ikke var en riktig forståelse. Nå har Oslo tingrett lagt til grunn at departementet har tatt feil og at datasenter skal falle inn under arealformålet industri. Dommen er imidlertid ikke rettskraftig og kan bli anket av Staten.

Datasentre har historisk vært vurdert til å kunne etableres på arealer regulert til industriformål. Dette la også departementet til grunn i sine tidligere veiledere. Endringen som kom den 16. februar 2023 skapte utfordringer for en rekke aktører som var i gang med etableringen av nye datasentre. Det var i utgangspunktet ikke lenger mulig å etablere et datasenter uten en omregulering til arealformålet "annen næring".

Den konkrete saken som utløste behovet for tolkningsuttalelsen har nylig vært til behandling i Oslo tingrett. Utgangspunktet i saken var at Statsforvalteren i Nordland hadde stadfestet et avslag på søknad om tillatelse til etablering av datasenter, med henvisning til departementets uttalelse. Tingretten kom til at industriformålet også må omfatte datasentervirksomhet og at avslaget fra Statsforvalteren dermed er ugyldig.

For datasenteraktører og -rådgivere er det viktig å huske på at dommen ikke er rettskraftig, og at det er sannsynlig at avgjørelsen vil ankes av Staten da den vil ha betydning for forståelsen av flere eldre reguleringsplaner. Uavhengig av denne dommen, og en eventuell ankerunde, er det DLA Pipers klare råd at det gjøres en konkret vurdering av plangrunnlaget i forbindelse med utviklingen av nye datasenterprosjekter. Det bør fremgå klart av plangrunnlaget at det konkret er åpnet for etablering av datasenter, gjerne innenfor kombinert arealformål med industri og annen næring. Det kan ta tid før spørsmålet er avklart i domstolene, og en datasenterutvikler ønsker ikke å havne i en situasjon lik den Oslo tingrett behandlet – før avklaring foreligger.

DLA Piper påpeker at for nye reguleringsplaner vil denne usikkerheten forsvinne dersom det nye forslaget til kart- og planforskrift blir vedtatt. I forslaget er datasenter et eget underformål til bebyggelse og anlegg – på lik linje med industri, kraftkrevende industri og forretning. Forslaget ble lagt ut på høring i slutten av januar 2024.