



**Saksframlegg**

**Mindre endring reguleringsplan for molandsmoen industriområde planid 200402**

Utval	Utvalssak	Møtedato
Kommunestyret		
Hovudutvalet for plan og miljø		

**Endeleg vedtaksrett i saka har:** Kommunestyret

**Dokument i saka:**

**Vedlegg**

- 1 Nabovarsel - reguleringsendring for delar av reguleringsplan for Molandsmoen industriområde
- 2 Situasjonsplan reguleringsendring Molandsmoen industriområde
- 3 KartMolandsmoen
- 4 FøresegnerMolandsmoen
- 5 Uttalelse til reguleringsendring for delar av reguleringsplan for Molandsmoen industriområde.pdf
- 6 Varsel om reguleringsendring for delar av reguleringsplan for Molandsmoen industriområde - gnr. 38 bnr. 136 og 117 i Fyresdal kommune.PDF
- 7 5870844\_1\_1.PDF
- 8 Uttale til endring etter enklare prosess (pbl. §12-14) av reguleringsplan for Molandsmoen industriområde - planID 200402 - Fyresdal kommune.PDF
- 9 Uttalelse - endring av reguleringsplan - Fyresdal - Molandsmoen - åpne for mindre datasenter gje.pdf
- 10 Føresegner molandsmoen industri, endra

**Bakgrunn for saka:**

Fyresdal kommune forventar søknader om etableringar innafor reguleringsplan for Molandsmoen industriområde planid. 200402, som per i dag ikkje er i tråd med reguleringsføremålet i området.

Det er snakk om to tomter som krev omregulering, det er gbnr. 38/136 ca. 8 daa sør på området og gbnr. 38/117 og 120 ca. 1,2 daa nord på området. Områda er i dag regulert til industri, med føresegn om at det kan tillatast forretnings og kontor verksemd.

Areala er tenkt områdegulert til reguleringsføremål Datasenter.

På gbnr. 38/117 er det snakk om etablering i eksisterande bygg. På gbnr. 38/136 er det snakk om ny etablering.

Det er også varsla en gjennomgang av føresegnene til planen, da desse er frå 2004 og det kan vere endringar i overordna føringar og andre forutsetningar som gjer at det bør justerast.

Naboar og regionale myndigheiter vart varsla 06.01.2026.

## **Vurdering:**

*Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035; Legge til rette område for ulike næringar og fritidsaktivitetar*

### **Innkomne innspel**

Mattilsynet syner til sitt innspel datert 12.01.2024 til reguleringsplan for Molandsmoen industri og friluftsområde. Dei peikar på kva kjølemedium som skal nyttast. Om det skal nyttast vatn frå Fyresdal vassverk, må kapasiteten vurderast. Om anvendt vatn skal sleppast ut i Fyresvatn må det kartleggast korleis ei evt. temperaturauke vil påverke fisken.

*Kommentar: krav innarbeidast i føresegnene til planen.*

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget da det ikkje rører ved deiers ansvarsområde.

*Kommentar: teke til vitande.*

NVE syner til Statleg planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, som setter krav om at ein må vurdere om det er tilstrekkeleg energiforsyning og ei oppmoding om samarbeid. Dei syner og til at datasenter over ein viss storleik må gjennomføre kost-nytteanalyse av moglegheitene for å utnytte overskotsvarme, analysen skal godkjennast av NVE. elles minner dei om omsyn til flaum- og skredfare, overvatn, vassdrag og energianlegg.

*Kommentar: krav innarbeidast i føresegnene.*

Telemark fylkeskommune ser det som positivt at Fyresdal kommune legg til rette for ny næring gjennom ei pragmatisk saksbehandling. Gode klima og energi løysingar vil vere attraktive for å halde på og tiltrekke deg ny næring. Tilrettelegging for grøn næring vil vere eit konkurransefortrinn. Planen bør legge til rette for at bygningsmassen blir sett i stand til å dekke mest mogleg av eige energibehov. Dei syner og til regional klimaplan for Telemark og anbefaler at det blir sett krav til miljøsertifiserte leverandørar, av varer og tenester, og dessutan lågt klimafotavtrykk for gjennomføring. Elles vurderer dei at endringa av reguleringsplanen ikkje vil vere i strid med interessene dei er sett til å vareta, og støttar endringa.

*Kommentar: Teke til vitande.*

Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark peikar på et ein har synt til tabell 3 i retningsline T-1442/2021, denne gjeld for område som er viktig for friluftsliv, rekreasjon og naturopplevingar. Ein bør syne til tabell 2, som gjeld mellom anna støy frå industri og anlegg retta mot bustader og andre utbyggingsføremål for varig person opphald.

*Kommentar: endring i føresegnene til tabell 2.*

## **Vurdering av nasjonale og vesentlege regionale interesser**

### **Vurdering etter Naturmangfaldslova §§ 8-12**

**§8** Områda ligg inne i etablert industriområde. Offentlege kartbaser har ingen registreringar i området.

**§10** Reguleringsendringa omfattar endring frå industri til datasenter inne i etablert industriområde.

**§ 9** Gitt omkringliggende området sin nåverande bruk kan ein ikkje sjå at føre-var prinsippet gjer seg gjeldande i dette området.

**§ 11 og 12** Tiltaket vil ikkje føre til nokon praktisk endring for naturmangfald i området.

### **Jordvern/karbonrike areal/vassdrag og vassmiljø**

Areala som ønskast omregulert ligg begge inne i eksisterande industriområde, med etablerte industriotter rundt. Den eine tomte er bygd i dag den andre ligg inn i mellom eksisterande utnyttta tomter og veg. Ei formåls endring på desse tomtene vil ikkje gje nokon endring i høve til jordvern, karbonrike areal eller vassdrag og vassmiljø.

## Samfunnstryggleik

Området er etablert industriområde. Ingen av NVE sine farekart rører ved området. Eit kvart tiltak må vere i tråd med krav i plan- og bygningslova og byggteknisk forskrift (TEK17) i høve til ytre miljø, konstruksjonssikkerheit, brann, inneklima og helse.

## Føreslegne endringar/tillegg i føresegnene

Fellesføresegner

- Etableringar på industriområde må forhalda seg til grenseverdiar for støy frå industri i tabell 3 i T-1442/2021 – retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.
- Tabell 4 i T-1442/2021 leggst til grunn for støy i anleggsfasen
- Det skal etablerast nedadretta belysning for å minske lysforureining.

Byggeområde og datasenter

- Maksimal tillaten %BYA = 70%.
- Maksimal møne-/gesimshøgda for område er 12 meter. Ventilasjonrør, piper og liknande kan overstige maks mønehøgde med 5m.

Rekkjefølgjeføresegner

- Før første ferdigattest/midlertidig bruksløyve gis etter reguleringsendring skal eksisterande atkomst frå Birtedalsvegen til gbnr 38/112 stengast, og planlagt kryss (med ny plassering ) mellom gbnr 38/112 og 38/111 vere ferdig opparbeida som vist i planen. Byggeplan for krysset skal godkjennast av Telemark fylkeskommune.
- Før nye tiltak i område regulert til datasenter godkjennast må det gjennomførast ei støyfagleg utgreiing. Eventuelle behov for støyreducerande tiltak skal vere gjennomført før ferdigattest/midlertidig bruksløyve gis.

## Konklusjon:

Ei føremålsendring frå industri til datasenter eller ein kombinasjon industri/datasenter for dei to delområda vil ikkje føre til vesentlege endringar i premissane til reguleringsplanen for Molandsmoen industriområde. Areal er relativt små og vil av den grunn ikkje gje plass til etableringar i stor skala.

Føresegnene til planen er gjennomgått, i tillegg til føreslåtte endringar er det gjort nokre andre justeringar. Alle endringar er markert raudt i vedlegg 10 *Føresegner Molandsmoen industri, endra*

Plankart vil bli oppdatert etter vedtak.

## Innstilling frå kommunedirektøren:

I tråd med plan og bygningslova § 12-14 blir reguleringsendring av tomtene 38/ 117,120 og 136 frå industri føremål til datasenter eller kombinert industri/datasenter vedtatt.

Plankart og føresegner blir endra som omtalt under konklusjon og oppdatert i planregisterert.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Mona Gundersen
	avdelingsingeniør