

PROTESTBREV – MERKNAD TIL NABOVARSEL (24.03.2026)

Tiltakshaver: EdgeConneX MCN Norway AS

Søker: Caerus Architects AS

Eiendom: Gnr/bnr 38/133–134, Molandsmoen, Fyresdal kommune

Fra: Anette Lie, Birtedalsveien 109 (Gnr/bnr 38/28, Fyresdal)

1. Innledning

Jeg viser til nabovarsel datert 24.03.2026 vedrørende endringer i rammetillatelsen for datasenterutbyggingen på Molandsmoen. Jeg ber herved om at mine merknader registreres og inngår i saken. Protesten er basert på reguleringsbestemmelsene vedtatt 19.09.2024 og på dokumentasjonen som foreligger gjennom reguleringsendringsprosessen i 2024.

2. Mangel på støyutredning – direkte krav i reguleringsplanen er ikke oppfylt

Reguleringsplanen krever uttrykkelig at det skal foreligge en støyfaglig utredning før nye tiltak innenfor KBA_1 kan godkjennes. Nabovarselet beskriver betydelige endringer i bygningsvolum, høyder, tekniske installasjoner og plassering - forhold som påvirker støybildet vesentlig. Likevel følger ingen støyutredning den oppdaterte saken. Mangelen innebærer at tiltaket ikke oppfyller planens krav.

3. Endringer i byggehøyde, volum og tekniske installasjoner

Reguleringsbestemmelsene åpner for maksimal møne-/gesimshøyde på 25 meter, med et unntak for mindre oppbygg som ventilasjonsrør, piper og lignende. Nabovarselet viser økt byggehøyde, betydelig økt volum og større takinstallasjoner. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser at disse faller innenfor unntaket. Det er heller ikke vurdert hvordan endringene påvirker støy, lys, skyggekast eller visuell eksponering.

4. Vesentlig endret plassering av bygg

Byggenes plassering foreslås endret, noe som påvirker støyretning, lysforurensning, visuell barrierevirkning og påvirkning på vegetasjonsskjermen. Det er ikke lagt frem noen faglige vurderinger av hvordan den nye plasseringen endrer belastningen for naboene. Nabovarselet gir derfor ikke tilstrekkelig vurderingsgrunnlag for berørte parter.

5. Vegetasjonsskjermens funksjon – ikke vurdert opp mot endringene

Reguleringsplanen krever at vegetasjonsskjermen (VS) skal bestå og fungere som buffer mot industriområdet. Med økte byggehøyder, større volum og endret plassering er det ikke dokumentert at skjermen fortsatt vil fungere etter intensjonen. Det foreligger ingen analyser av skjermens høyde, tetthet eller evne til å skjerme mot støy og lys.

6. Lysforurensning – ingen vurdering av konsekvenser eller tiltak

Med større bygg, flere installasjoner og endret plassering øker risikoen for lysforurensning. Reguleringsplanen krever kun at belysning skal være nedad rettet, men dette er ikke tilstrekkelig for å vurdere faktisk lys belastning.

7. Konsekvensutredningen bygger på utdaterte forutsetninger og nabovarselet har avvik fra planens forutsetninger

De foreslåtte endringene innebærer vesentlige avvik fra utredningens forutsetninger, og ny vurdering av støy, lys, landskap, naturmiljø og samfunnseffekter er nødvendig.

Nabovarselet mangler vurderinger av tiltak som kreves for å unngå negativ påvirkning på naboer på Snarteland og rekreasjonsområdet Stykjevika.

Konsekvensutredningen som lå til grunn for reguleringsendringen viser at både byggehøyder, volum og plassering må vurderes samlet for å redusere belastningen mot boligområdet. Planen bygger på et todelt byggeområde, der byggehøydene er satt til inntil 25 meter i øst og inntil 12 meter i vest for å begrense visuell, støy- og lysmessig påvirkning. Buffersonen på 50–60 meter mellom industriområdet og boligområdet er et avbøtende tiltak som forutsettes opprettholdt. Konsekvensutredningen viser at tiltaket allerede i planfasen gir betydelig visuell belastning sett fra Snarteland. De varslede endringene innebærer økt eksponering og avvik fra planens forutsetninger. Disse forholdene er ikke vurdert i nabovarselet og krever derfor ny faglig vurdering.

8. Varslede endringer utløser krav om reguleringsendring – kan ikke behandles som endring i rammetillatelsen

De varslede endringene i byggehøyder, volum, tekniske installasjoner og plassering er så omfattende at de ikke kan anses som mindre justeringer. Endringene avviker vesentlig fra forutsetningene i reguleringsplanen. Etter plan- og bygningsloven § 12-14 kan slike avvik ikke behandles som en endring av rammetillatelsen, men må behandles som en reguleringsendring med ny høring. I tillegg har kommunen etter forvaltningsloven § 17 plikt til å sørge for at saken er tilstrekkelig opplyst før vedtak treffes. Når sentral dokumentasjon som støyutredning, lysvurdering, skjermingsanalyse og oppdatert konsekvensutredning mangler, kan saken ikke behandles som forelagt.

9. Oppsummering av krav

Før saken behandles videre må følgende dokumentasjon legges frem:

- Full støyutredning iht. reguleringsplanens rekkefølgekrav.
- Dokumentasjon av endringer i byggehøyder, bygningsvolum og takinstallasjoner, og vurdering av hvordan disse avviker fra reguleringsplanens rammer.
- Oppdaterte visualiseringer og snitt som viser reell høyde, volum, form og plassering sett fra omkringliggende boligområder.
- Dokumentasjon av vegetasjonsskjermens faktiske funksjon etter endringene.
- Faglig vurdering av lysforurensning og nødvendige avbøtende tiltak.
- Oppdatert konsekvensutredning basert på de nye bygningsdimensjonene.
- Vurdering av om endringene utløser reguleringsendring etter pbl. § 12-14.
- Bekreftelse på at tiltaket oppfyller pbl. § 29-2 og pbl. § 29-3 og at saken er tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17.

Hilsen Anette Lie

Kopi: Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (for orientering)