



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon - gbnr. 38/18

Utval	Utvalssak	Møtedato
Hovudutvalet for plan og miljø		

Endeleg vedtaksrett i saka har:

Dokument i saka:

Vedlegg

- 1 2026-09-08 Dispensasjonssøknad midl. anleggsområde gnr. 38 bnr. 18 Fyresdal(10535538.2)
- 2 Vedlegg 1 Miljøteknisk notat 01 NCO AS Tomt 38 18 Fyresdal 13. august 2026
- 3 Vedlegg 2 Heidelberg Materials EIA Temporary Concrete Batching Plant 13. mai 2026
- 4 Vedlegg 3 Støyberegning Akustikk Konsult AS 22. mai 2026
- 5 Vedlegg 4 VA-notat Teknisk plan VA Nordby Maskin datert 3. juli 2026
- 6 Vedlegg 5 Plan for overvannshåndtering Nordby Maskin, datert 6. august 2026

Bakgrunn for saka:

Fyresdal kommune har motteke søknad om dispensasjon for etablering av eit mellombels anleggsområde på delar av eigedomen gnr. 38 bnr. 18 på Molandsmoen.

Søknaden er fremja på vegner av EdgeConnex MCN Norway AS. Det er inngått leigeavtale med grunneigar for arealet.

Det omsøkte arealet er om lag 30 daa og ligg i direkte tilknytning til området der det skal etablerast datasenter. Anleggsområdet skal nyttast i samband med gjennomføringa av utbygginga, og er planlagt nytta til mellom anna rigg- og brakkeområde, tekniske installasjonar, betongproduksjon, parkering, mellomlagring av utstyr og massar, avfallshandtering og anna naturleg tilknytt anleggsverksemd.

Det er vidare søkt om å kunne planere og opparbeide arealet med eigna massar. Det er opplyst at det ikkje skal førast opp permanente bygningar eller etablerast permanente installasjonar. Etter avslutta bruk skal arealet tilbakeførast.

Anleggsperioden er opplyst å vere om lag to år, men det er søkt om dispensasjon for perioden anleggsarbeidet pågår, med ei øvre grense på fire år for å ta høgde for eventuelle forseinkingar.

Titlaket er nabovarsla – innan skrivefristen er ikkje varslingsperioden utgått.

Vurdering:

Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035; Fyresdal kommune skal legge til rette for næringsutvikling.

Planstatus

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan Detaljplan for Molandsmoen industri og friluftsområde, planID 4032_202201, vedteken 19.05.2022, med endringar vedteke 19.09.2024.

Det omsøkte arealet er i gjeldande reguleringsplan sett av til ulike arealformål. Den vestlege delen er regulert til andre idrettsanlegg – hestesport. Resterande del er regulert til LNF - beiteområde for hest.

Den nordlege delen av eigedomen som er omfatta av omsynssone bevaring naturmiljø H560_2, er ikkje omfatta av søknaden.

Reguleringsplanen legg i utgangspunktet opp til at anleggsrelatert verksemd skal etablerast innanfor felt KBA_1 – kombinert bygge- og anleggsformål. Det omsøkte arealet ligg like nord for KBA_1. Tiltaket er difor ikkje i samsvar med gjeldande arealformål, og er avhengig av dispensasjon.

Vurdering etter plan- og bygningslova § 19-2

Etter plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen gi varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av lova. Det kan ikkje dispenserast dersom omsyna bak føresegna det dispenserast frå, omsyna i lova si formålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Kommunen må vidare vurdere dispensasjonen opp mot dei konkrete omsyna som ligg bak reguleringsformåla på staden.

Omsyna bak arealformåla

Arealet er i reguleringsplanen i hovudsak sett av til hestesport/beiteområde. Føremålet med reguleringa er mellom anna å sikre areal for hestesport og tilhøyrande bruk.

Den omsøkte bruken inneber at arealet mellombels blir teke i bruk til anleggsverksemd i staden for regulert formål. Isolert sett inneber dette ei tilsidesetting av arealformålet i den perioden tiltaket varer.

Det må likevel leggjast vesentleg vekt på at det er tale om eit tidsavgrensa tiltak som er direkte knytt til gjennomføringa av utbygginga på naboområdet. Det er ikkje søkt om å etablere eit permanent nærings- eller industriområde på eigedomen.

Etter opplysningane i søknaden skal arealet tilbakeførast etter avslutta anleggsperiode, og det skal ikkje etablerast permanente bygningar eller varige installasjonar. Det er også opplyst at arealet ikkje lenger er aktuelt for etablering av det planlagde hestesportanlegget, då dette nå er lokalisert ein annan stad i kommunen.

Kommunen vurderer på denne bakgrunn at omsyna bak reguleringsformåla ikkje blir vesentleg tilsidesette dersom dispensasjonen blir gitt for ein avgrensa periode.

Plasseringa av anleggsområdet

Eit sentralt moment i saka er at det omsøkte arealet ligg i umiddelbar tilknytning til området som skal byggjast ut. Ei lokalisering av mellombels anleggsverksemd nær sjølve utbyggingsområdet reduserer behovet for transport mellom anleggs/produksjonsområdet og industri/utbyggingsområdet. Søknaden viser til at alternative plasseringar er vurderte, og at ei plassering på det omsøkte arealet gir kortare transportavstand til utbyggingsområdet og større avstand til næraste bustader enn enkelte alternative plasseringar.

Kommunen meiner dette er eit relevant moment i dispensasjonsvurderinga. Samstundes må dei miljømessige og nabomessige konsekvensane av den mellombelse verksemda vurderast særskilt.

Støy

Det er utarbeidd støyvurdering i samband med søknaden. Støyberekningane er baserte på tilsvarande anlegg i drift, og det er lagt til grunn at betongproduksjonen berre skal gå på dagtid måndag til fredag.

Etter dei opplysningane som ligg føre, er støynivået ved dei mest utsette mottakarane berekna til Lden 40 dB. LAFmax er oppgitt å vere om lag 50 dB for dei høgaste støyutsleppa.

Berekningane viser Lday 43 dB, medan Levening og Lnight er berekna til under 20 dB.

Kommunen legg til grunn at støy frå den mellombelse verksemda må haldast innanfor gjeldande krav og retningslinjer, og at drifta skal organiserast slik at unødvendige støyulempar blir unngått. Det må også leggjast vekt på at det uansett vil vere anleggsverksemd i området i samband med gjennomføringa av reguleringsplanen. Den mellombelse plasseringa må difor vurderast ut frå kva tilleggseffekt plasseringa får, samanlikna med alternative løysingar. På bakgrunn av den gjennomførte støyvurderinga vurderer kommunen at støy ikkje er til hinder for dispensasjon, føresett at dei oppgitte driftsføresetnadene og avbøtande tiltaka blir følgde.

Overvann, VA og forureining

Det er gjennomført miljøtekniske undersøkingar og utarbeidd VA- og overvassløysingar for tiltaket.

VA-notatet og planen for overvasshandtering vurderer overvassløysingane som tilstrekkelege, og risikoen for negativ påverknad som følgje av overvassavrenning er vurdert som avgrensa når dei føresette løysingane blir gjennomførte.

Det miljøtekniske notatet konkluderer vidare med at forureiningssituasjonen kan haldast uendra når betongproduksjonen blir avslutta og arealet blir tilbakeført til utmark og skogsareal, føresett at dei aktuelle tiltaka blir gjennomførte.

Kommunen vurderer at desse forholda er tilstrekkeleg utgreidde til at søknaden kan behandlast. Føresett at tiltaka for overvann, avrenning og handtering av massar og forureinande stoff gjennomførast.

Terrenginngrep og tilbakeføring

Etableringa av anleggsområdet krev planering og opparbeiding av arealet. Dette inneber eit mellombels terrenginngrep.

Det er opplyst at topplaget skal takast vare på og nyttast ved tilbakeføring av arealet. Dei miljøtekniske vurderingane konkluderer med at arealet kan tilbakeførast etter avslutta bruk.

Kommunen meiner det er viktig at tilbakeføringa blir sikra gjennom eit konkret vilkår i dispensasjonsvedtaket. Det bør også presiserast at tilbakeføring skal skje når den mellombelse bruken opphøyrer, og seinast ved utløpet av dispensasjonsperioden.

Støv og forureining

Mellombels anleggsverksemd og betongproduksjon kan føre til støv og risiko for lokal forureining. Det er i søknaden vist til fleire avbøtande tiltak, mellom anna avgrensa driftstid, vanning, lukka system for sementhandtering, lukka oppsamling og gjenbruk av vatn, rutinar for vedlikehald og tiltak for å hindre lekkasjar.

Kommunen vurderer at risikoen for vesentlege ulemper kan avgrensast gjennom dei føresette tiltaka. Det bør vere eit vilkår at naudsyne tiltak for å redusere støv, avrenning og risiko for forureining blir gjennomførte.

Fordeler og ulemper

Ein dispensasjon vil innebere at eit areal som er regulert til hestesport/beite mellombels kan nyttast til anleggsformål.

Ulempene er i hovudsak knytt til at arealet blir teke ut av planlagt bruk i dispensasjonsperioden, mellombelse terrenginngrep, anleggsaktivitet, støy, støv og overvasshandtering.

Desse ulempene er likevel avgrensa ved at tiltaket er mellombels, at arealet skal tilbakeførast og at det er gjennomført utgreiingar av dei sentrale miljømessige problemstillingane.

På den andre sida vil plasseringa i direkte tilknytning til utbyggingsområdet kunne redusere transportbehovet i anleggsperioden. Dette kan gi mindre anleggstrafikk på offentleg og privat veg, redusert transportbelastning og redusert behov for køyring mellom ulike delar av anleggsområdet. Søknaden viser også til at alternativ plassering er vurdert.

Kommunen legg vidare vekt på at arealet ikkje skal nyttast til permanent verksemd, og at dispensasjonen kan avgrensast i tid.

Etter ei samla vurdering meiner kommunen at fordelane ved å tillate det mellombelse anleggsområdet er klart større enn ulempene, når dispensasjonen blir gitt med klare vilkår og tidsavgrensing.

Konklusjon:

Kommunen vurderer at omsyna bak gjeldande reguleringsformål ikkje blir vesentleg tilsidesette ved å tillate det omsøkte mellombelse anleggsområdet.

Det blir særleg lagt vekt på at tiltaket er direkte knytt til gjennomføringa av utbygginga på naboområdet, at tiltaket er tidsavgrensa, at arealet skal tilbakeførast, og at det er gjennomført vurderingar av støy, overvann, VA og miljøtekniske forhold.

Kommunen meiner vidare at plasseringa i direkte tilknytning til utbyggingsområdet er ei hensiktsmessig løysing for gjennomføringa av anleggsarbeidet, mellom anna fordi dette kan redusere transportbehovet og dermed belastninga frå anleggstrafikk.

Dei negative verknadene er i hovudsak mellombelse og kan avgrensast gjennom avbøtande tiltak og vilkår.

Etter ei samla vurdering meiner kommunen at vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er oppfylte.

Det blir tilrådd at dispensasjon blir gitt for ein tidsavgrensa periode, med maksimal varigheit på fire år. Dispensasjonen bør ikkje vere lenger enn det som er naudsynt for gjennomføringa av det aktuelle anleggsarbeidet.

Innstilling frå kommunedirektøren:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 19-3, gir Fyresdal kommune dispensasjon frå gjeldande reguleringsformål på gnr. 38 bnr. 18 for etablering og bruk av mellombels anleggsområde i samband med utbygging av datasenter på naboeigedomen slik søknaden viser.

Dispensasjonen gjeld etablering og bruk av mellombels anleggsområde med tilhøyrande rigg, brakker, tekniske installasjonar, betongproduksjon, parkering, mellomlagring av utstyr og massar, avfallshandtering og anna naturleg tilknytt anleggsverksemd.

Dispensasjonen omfattar også naudsynt planering og opparbeiding av arealet.

Dispensasjonen blir gitt på følgjande vilkår:

1. Tidsavgrensing - Dispensasjonen gjeld berre så lenge arealet er naudsynt som mellombels anleggsområde for gjennomføringa av det aktuelle utbyggingsprosjektet, og uansett ikkje lenger enn fire år frå vedtaksdato.
2. Mellombels tiltak - Det skal ikkje etablerast permanente bygningar, permanente installasjonar eller andre varige tiltak på arealet som følgje av dispensasjonen.
3. Tilbakeføring - Arealet skal tilbakeførast når den mellombelse bruken opphøyrer, og seinast ved utløpet av dispensasjonsperioden. Tilbakeføringa skal skje i samsvar med dei miljøtekniske vurderingane og planane som ligg til grunn for søknaden.
4. Overvann og avrenning - Tiltaka for overvasshandtering og sikring mot uønskt avrenning skal gjennomførast i samsvar med godkjent VA-/overvassplan og dei miljøtekniske vurderingane.
5. Støy - Verksemda skal drivast i samsvar med dei føresetnadene som ligg til grunn for støyvurderinga. Det skal gjennomførast naudsynte tiltak for å avgrense støyulemper for omgjevnadene.
6. Støv og forureining - Naudsynte tiltak for å avgrense støv, utslepp og risiko for forureining skal gjennomførast. Massar, drivstoff, kjemikaliar og andre potensielt forureinande stoff skal handterast slik at fare for forureining av grunn og vatn blir redusert.
7. Grunn og massar - Overskotsmassar og andre massar skal handterast i samsvar med gjeldande regelverk og dei miljøtekniske vurderingane som ligg til grunn for tiltaket.

Dispensasjonen er mellombels og gir ikkje grunnlag for permanent endring av arealformålet eller for etablering av permanent anleggs- eller næringsverksemd på eigedomen.

Kommunen gjer merksam på at dispensasjonen ikkje fritar tiltakshavar frå å innhente naudsynte andre løyve eller godkjenningar etter anna regelverk.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Mona Gundersen
	avdelingsingeniør