Fyresdal kommune

Arkiv:	202201
Saksmappe:	2026/1072-7
Saksbeh.:	Mona Gundersen
Dato:	04.11.2026

Saksframlegg

Mindre endring reguleringsplan Molandsmoen industri og friluftsområde planid 202201

Utval	Utvalssak	Møtedato
Hovudutvalet for plan og miljø		

Endeleg vedtaksrett i saka har:

Dokument i saka:

Vedlegg
1. Varsel om oppstart - planendring reguleringsplan Molandsmoen industri- og friluftsområde planid. 202201
2. Til Fyresdal kommune Merknad til Planendring Reguleringsplan Molandsmoen.pdf
3. Uttale til endring etter enklare prosess (pbl § 12-14) av reguleringsplan for Molandsmoen industri- og friluftsområde - planID 202201 - Fyresdal kommune.pdf
4. Merknad til varsla planendring - Reguleringsplan for Molandsmoen industri- og friluftsområde planid. 202201
5. Brev til Fyresdal kommune 23. oktober 2026. Merknader til kommuens endring av vedtak
6. Uttalelse - oppstart mindre endring - reguleringsplan - Fyresdal - Molandsmoen industri og frilu.pdf

Bakgrunn for saka:
Fyresdal kommune har varsla mindre endring av reguleringsføresegnene 5.1 og 5.2 i reguleringsplan for Molandsmoen industri- og friluftsområde. Bakgrunnen er at kommunen gjennom handsaming av byggesak for datasenterutbygging har erfart at det er knytt uvisse til forståinga av føresegna om at «ventilasjonsrør, piper og liknande kan overstige maks mønehøgde med 5 meter». Kommunen ønskjer derfor å presisere kva tekniske installasjonar som er omfatta av unntaket.

Gjeldande føresegner opnar for maksimal møne-/gesimshøgd på 25 meter i føresegnsområde #1 og 12 meter i føresegnsområde #2, med høve til at ventilasjonsrør, piper og liknande kan overstige denne høgda med inntil 5 meter.
Det vert føreslått å endre føresegnene slik at det kjem fram at tekniske installasjonar som er naudsynte for byggets drift, herunder ventilasjons- og kjøleanlegg, heisoppbygg, trappesjakt, atkomstkonstruksjonar, teknisk rom, støyskjerming, ventilasjonsrør, kanalar, piper og liknande tekniske installasjonar, kan overstige maksimal møne-/gesimshøgd med inntil 5 meter.

Kommunen har vurdert at endringa ikkje går ut over hovudrammene i planen og kan behandlast etter plan- og bygningslova § 12-14.

Innkomne merknader
Det kom inn merknader frå:

- Anette Lie
- Hallgeir Lund
- Felland Advokatfirma på vegner av part i tilhøyrande byggjesak
- Telemark fylkeskommune
- Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark

Samandrag av merknadene
Anette Lie meiner planendringa ikkje er ei presisering, men ei materiell endring som utvidar høgderammene i planen. Det vert vist til pågåande klagesak, konsekvensutgreiing frå 2024, TEK17 § 6-2 og spørsmålet om samanhengande støyskjerming og tekniske konstruksjonar fell innanfor omgrepet «ventilasjonsrør, piper og liknande». Ho ber om ordinær planprosess og vurdering av behov for oppdaterte konsekvensutgreiingar.

Hallgeir Lund uttrykker uro for konsekvensar for nærliggande bustader på Snarteland, særleg knytt til støy, lys, visuelle verknader og mogleg framtidig utviding av datasenterverksemda. Han er kritisk til at område #2 i praksis kan få konstruksjonar som når 17 meter over terreng.

Felland Advokatfirma meiner omgrepet «ventilasjonsrør, piper og liknande» må tolkast snevert, og at større tekniske konstruksjonar og støyskjerming ikkje fell inn under ordlyden. Det vert hevda at behovet for planendring viser at gjeldande føresegn ikkje gir heimel for løysingane som er omsøkte i byggjesaka.

Telemark fylkeskommune har ingen innvendingar til planendringa, men tilrår at det vert vurdert å setje ei avgrensing på kor stor del av bygningsmassen som kan overstige maksimal mønehøgd. Fylkeskommunen vurderer at endringa ikkje kjem i konflikt med dei interessene dei skal ivareta.

Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark har ingen merknader til planendringa og vurderer at denne ikkje er i strid med nasjonale eller regionale interesser. Statsforvaltaren legg mellom anna til grunn at omsynet til støy vert handtert etter gjeldande regelverk.

Vurdering:
Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035; Fyresdal kommune skal forvalte og nytte areal og utmarksressursane på ein berekraftig måte

Kommunedirektøren si vurdering
Det rettslege spørsmålet i saka er om den føreslåtte endringa inneber ei slik realitetsendring av reguleringsplanen at ho må gjennomførast som ordinær reguleringsendring, eller om endringa kan handsamast etter forenkla prosess i medhald av plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd.

Etter plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd kan kommunen vedta endringar i reguleringsplan når endringane i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen for øvrig, ikkje går utover hovudrammene i planen og heller ikkje rører ved omsynet til viktige natur- og friluftsområde.

Kommunedirektøren legg til grunn at den føreslåtte endringa ikkje endrar arealføremål, byggegrenser, utnyttingsgrad, maksimal byggehøgd eller andre fysiske hovudrammer fastsett i reguleringsplanen. Maksimal møne-/gesimshøgd på 25 meter innan område #1 og 12 meter innan område #2 blir vidareført uendra. Det same gjeld den eksisterande føresegna om at ventilasjonsrør, piper og liknande kan overstige høgdegrensa med inntil fem meter. Endringsforslaget har etter kommunedirektøren si vurdering karakter av ei presisering av kva kommunen meiner ligg innanfor uttrykket «ventilasjonsrør, piper og liknande». Formålet er å

redusere tolkingstvil knytt til kva tekniske installasjonar som kan etablerast over fastsett byggehøgd, og slik skape større føreseielegheit ved framtidig byggesaksbehandling.
Fleire merknadsgivarar har peika på at den føreslåtte føresegna uttrykkeleg nemner støyskjerming, teknisk rom, trappesjakt og heisoppbygg, og at slike konstruksjonar etter deira syn går utover det som naturleg kan reknast som «ventilasjonsrør, piper og liknande».
Kommunedirektøren er samd i at ordlyden «ventilasjonsrør, piper og liknande» må tolkast i lys av alminnelege juridiske tolkingsprinsipp. Samtidig må føresegna tolkast ut frå planens føremål, arten av den verksemda planen legg til rette for og dei tekniske behova som følgjer av slik verksemd.

Kommunedirektøren legg til grunn at uttrykket «og liknande» omfattar tekniske installasjonar som funksjonelt og bygningsmessig har same karakter som ventilasjonsrør og piper. Det avgjerande er ikkje den konkrete utforminga av installasjonen, men om konstruksjonen er eit nødvendig teknisk element for bygget si drift og om han står fram som underordna den hovudsaklege bygningskroppen.
For datasenter og andre industribygg vil ventilasjons-, kjøle- og energisystem vere sentrale tekniske komponentar. Heisoppbygg, tekniske sjakter, ventilasjonskanalar og mindre tekniske rom på tak er installasjonar som normalt tener bygget sine tekniske funksjonar og ikkje representerer sjølvstendige byggverk eller eigne brukseiningar. Kommunedirektøren vurderer derfor at slike installasjonar naturleg kan omfattast av unntaket frå maksimal byggehøgd.

Når det gjeld støyskjerming må vurderinga gjerast meir konkret. Ein støyskjerm som er integrert i dei tekniske installasjonane på tak, og som har som formål å redusere støy frå ventilasjons- eller kjøleanlegg, står fram som eit supplement til den tekniske infrastrukturen. Ein slik skjerm tilfører ikkje bygget nytt bruksareal eller nye funksjonar, men er eit avbøtande tiltak som skal redusere verknadene for omgjevnadene.
Kommunedirektøren legg derfor til grunn at takintegrert støyskjerming knytt til tekniske installasjonar kan vurderast som ein del av dei tekniske løysingane som er nødvendige for bygget si drift. Dette skil seg frå ordinære veggar eller fasadekonstruksjonar som inngår i sjølve bygningsvolumet.
Det er samtidig viktig å understreke at føresegna ikkje opnar for at større delar av bygget kan førast opp over maksimal byggehøgd under dekke av å vere tekniske installasjonar. Unntaket gjeld berre konstruksjonar som har ein reell teknisk funksjon og som er underordna hovudbygget. Dersom installasjonane i omfang eller utforming står fram som ei utviding av sjølve bygningsvolumet, vil dei måtte vurderast opp mot planens ordinære høgdeavgrensingar.

Kommunedirektøren legg vidare vekt på at planområdet allereie er regulert til industri- og anna næring i form av datasenter, og at dei aktuelle tekniske installasjonane har nær samanheng med den verksemda planen er meint å leggje til rette for. Endringsforslaget medfører derfor ikkje endra bruk av areala eller nye konsekvensar som ikkje ligg innanfor rammene av den vedtekne reguleringsplanen.

Når det gjeld innspela om konsekvensutgreiing, viser kommunedirektøren til at planendringa ikkje opnar for nye tiltak eller ny arealbruk samanlikna med gjeldande plan. Det er heller ikkje dokumentert at endringa i seg sjølv kan gi vesentlege nye verknader for miljø eller samfunn. Kommunedirektøren finn derfor ikkje grunnlag for å krevje ny konsekvensutgreiing som følgje av den aktuelle presiseringa.

Merknaden frå Telemark fylkeskommune om å vurdere ei øvre avgrensing på kor stor del av bygningsmassen som kan overstige maksimal byggehøgd er vurdert. Kommunedirektøren meiner at ei slik avgrensing ville innebere ei ny materiell regulering av planen og gå utover formålet med den aktuelle planendringa, som er å klargjere innhaldet i eksisterande føresegner.

Konklusjon:
Etter ei samla vurdering finn kommunedirektøren at den føreslåtte presiseringa ikkje opnar for høgare bygningar enn reguleringsplanen allereie tillèt. Endringa klargjer berre at nødvendige tekniske installasjonar og tilhøyrande tekniske støyskjermingstiltak kan overstige fastsett møne-

eller gesimshøgd med inntil fem meter, slik unntaket i gjeldande planføresegner allereie legg opp til.
Endringsforslaget endrar ikkje planens hovudrammer, medfører ikkje ny eller endra arealbruk og får ikkje slike verknader for omgjevnadene at ordinær planprosess er nødvendig. Vilkåra for handsaming etter plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd er etter dette oppfylte, og planendringa kan vedtakast etter forenkla prosess.

Innstilling frå kommunedirektøren:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd vedtek Fyresdal kommune endring av reguleringsføresegnene pkt. 5.1 og 5.2 for reguleringsplan for Molandsmoen industri- og friluftsområde, planID 202201.

Ny ordlyd for 2.ledd i 5.1 og 5.2 blir:
Tekniske installasjonar som er naudsynte for byggets drift, herunder ventilasjons- og kjøleanlegg, heisoppbygg, trappesjakt, atkomstkonstruksjonar, teknisk rom, nødvendig støyskjerming som er knytt til slike tekniske installasjonar, ventilasjonsrør, kanalar, piper og liknande naudsynte tekniske installasjonar kan overstige maks mønehøgde med 5 m. Støyskjermar kan etablerast som samanhengande skjerming rundt tekniske installasjonar på tak

Hovudutval for plan og miljø legg til grunn at unntaket frå maksimal byggehøgd berre gjeld tekniske installasjonar og konstruksjonar som har ein reell teknisk funksjon knytt til bygget si drift, og som er underordna hovudbygget. Føresegna opnar ikkje for etablering av nye etasjar, sjølvstendige bygningsvolum eller vesentleg utviding av bygningskroppen utover planens fastsette høgderammer.

Hovudutval for plan og miljø vurderer at planendringa er ei presisering av gjeldande føresegn og ikkje ei utviding av reguleringsplanen sine hovudrammer. Endringa kan derfor vedtakast etter forenkla prosess i medhald av plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Mona Gundersen
	avdelingsingeniør