Til: Fyresdal kommune

Frå: Anette Lie 11. oktober 2026

**Sak 2026/1072 - Merknad til planendring Reguleringsplan Molandsmoen industri- og friluftsområde: Byggehøgd og tekniske konstruksjonar**

Eg viser til kommunen sitt varsel av 07.10.2026 om endring av føresegnene 5.1 og 5.2 i reguleringsplanen for Molandsmoen industri- og friluftsområde. Kommunen opplyser sjølv at det er knytt uklarheit til den gjeldande føresegna om byggehøgd, og ser derfor behov for å endre føresegna for å presisere kva kommunen meiner ho omfattar. Når kommunen no finn det nødvendig å gi uttrykkeleg grunnlag for tekniske konstruksjonar og samanhengande støyskjerming, underbyggjer dette etter mitt syn at den allereie godkjende løysinga ikkje har klart og eintydig grunnlag i gjeldande plan.

**Endringa gjeld det same spørsmålet som klagesaka**
Planendringa gjeld det same tolkingstemaet som står sentralt i den pågåande klagesaka om vedtak nr. 187/26: om samanhengande støyskjerming og større tekniske konstruksjonar kan reknast som «ventilasjonsrøyr, piper og liknande», og dermed tillatast over maksimal byggehøgd. Dersom gjeldande føresegn allereie gav ein klar og eintydig heimel for slike konstruksjonar, er det vanskeleg å sjå kvifor kommunen no finn det nødvendig å endre planen og skrive dei uttrykkeleg inn. Den varsla planendringa understrekar derfor at tolkinga ikkje er så klar som kommunen tidlegare har lagt til grunn. Ei seinare planendring kan heller ikkje avgjere om vedtak nr. 187/26 hadde tilstrekkeleg heimel i føresegna som gjaldt då vedtaket vart fatta.

**Endringa kan vere materiell**
Gjeldande føresegn omtalar «ventilasjonsrøyr, piper og liknande». Den nye ordlyden skal uttrykkeleg omfatte ventilasjons- og kjøleanlegg, heisoppbygg, trappesjakter, tilkomstkonstruksjonar, tekniske rom, støyskjerming og kanalar. I tillegg blir det slått fast at støyskjermar kan etablerast som samanhengande skjerming rundt tekniske installasjonar på taket.

Kommunen opplyser sjølv at ein då føresegna vart utforma, ikkje hadde full oversikt over kva slags installasjonar som ville kome på taket. Dette svekkjer etter mitt syn kommunen si framstilling av den nye ordlyden som ei rein presisering av kva gjeldande føresegn heile tida har omfatta.

Den samanhengande støyskjermen på om lag 4,5 meter i den pågåande byggjesaka er nødvendig for at den valde tekniske løysinga skal oppfylle støykrava. Skjermen er dermed ikkje eit tilfeldig tillegg, men ein direkte konsekvens av omfanget av dei tekniske installasjonane på taket. Den auka synlege høgda er eit resultat av den tekniske løysinga som no er vald. Dette talar mot å behandle skjermen på same måte som ventilasjonsrøyr og piper, og reiser spørsmål om prosjektet framleis ligg innanfor føresetnadene for planen og konsekvensutgreiinga frå 2024.

Sjølv om kommunen formelt held fast ved ei maksimal møne-/gesimshøgd på 25 meter i område #1, vil den nye føresegna opne for tekniske konstruksjonar inntil fem meter over denne høgda. Planen vil dermed i praksis opne for ein samla synleg høgd på inntil 30 meter. Dette gjeld ikkje berre punktvise røyr og piper, men også større og samanhengande konstruksjonar som kjøleanlegg, tekniske rom, tilkomstkonstruksjonar og støyskjerming rundt tekniske installasjonar.

Etter TEK17 § 6-2 skal gesimshøgda reknast til toppen av eit takoppbygg eller ein parapet (brystning) som stikk meir enn 0,3 meter over takflata. Departementet sin rettleiar *Grad av utnytting - Beregnings- og måleregler* presiserer på side 47 at også takoppbygg av teknisk karakter skal leggjast til grunn ved berekning av gesimshøgda. Departementet har vidare lagt til grunn at reguleringsføresegner ikkje kan vere i strid med byggjeforskriftene sine reglar om måling av bygningshøgd og grad av utnytting.

Kommunen må derfor avklare om den nye ordlyden er meint som eit særskilt planmessig høgdetillegg for dei nemnde konstruksjonane, eller om konstruksjonane er meinte haldne utanfor berekninga av gesimshøgda. Dersom føresegna gir eit særskilt høgdetillegg, opnar planen i praksis for konstruksjonar inntil 30 meter i område #1 og 17 meter i område #2.

Den varsla endringa får særleg betydning for område #2, som ligg svært nær bustadene på Snarteland. Maksimal møne-/gesimshøgd er her sett til 12 meter for å sikre lågare byggehøgd nærast bustadene. Den nye føresegna vil likevel opne for samanhengande støyskjerming og andre tekniske konstruksjonar inntil fem meter over denne høgda. Den samla synlege konstruksjonen kan dermed bli inntil 17 meter. Så langt eg kan sjå, vart ei slik samla høgd og den visuelle verknaden mot dei næraste bustadene heller ikkje framstilt i konsekvensutgreiinga frå 2024.

**Prosjektet sitt omfang har auka**
Då planprogrammet vart behandla i februar 2024, uttala ordføraren om dei konkrete planane som då låg føre: *«Det er snakk om to etasjar, med ei samla høgde på 15 meter. Dette er konkrete planar me har sett, det er ikkje snakk om 25 meter høge bygg.»*
Sitatet blir ikkje vist til som ei bindande føresetnad om maksimal byggehøgd, men dokumenterer kva konkrete planar som låg føre då planprogrammet vart behandla og konsekvensutgreiinga starta.

Prosjektet som no blir realisert, har eit vesentleg større konkretisert teknisk omfang og arealbehov.
I tillegg til omfattande tekniske installasjonar og nødvendig støyskjerming omfattar utbygginga ein brakkelandsby for 1200 arbeidarar i område #2 og eit mellombels anleggsområde på om lag 30 daa i LNF-område utanfor KBA_1. Kommunen viser sjølv til at reguleringsplanen i utgangspunktet legg opp til at anleggsrelatert verksemd skal etablerast innanfor KBA_1. Behovet for ytterlegare areal utanfor KBA_1 reiser derfor spørsmål om prosjektet sitt samla omfang framleis ligg innanfor føresetnadene for planen og konsekvensutgreiinga frå 2024.

**Konsekvensutgreiinga**
Planen utløyste krav om planprogram og konsekvensutgreiing. Planprogrammet vart stadfesta 15.02.2024. Planbeskrivinga med konsekvensutgreiing vart utarbeidd 26.02.2024 og revidert 06.08.2024 etter offentleg ettersyn. Konsekvensutgreiinga frå 2024 tok utgangspunkt i bygg med ei høgd på inntil 25 meter, men endeleg plassering, utforming og fleire tekniske løysingar var ikkje avklarte. Mellom anna var kjøleanlegg, transformator/nettilknyting og nød-/reservekraftanlegg ikkje inkluderte i delar av utgreiingsgrunnlaget på grunn av mangelfull informasjon.

Det er ikkje dokumentert at verknadene av samanhengande støyskjerming inntil fem meter over maksimalhøgda vart vurderte som del av bygga si samla høgd, silhuett og volum. Dette er særleg relevant fordi konsekvensutgreiinga vurderte nærverknaden for Snarteland som vesentleg negativ og sterkt forringande, og peika på lågare byggehøgd og mindre volum som aktuelle avbøtande tiltak. Kommunen må derfor vurdere om planendringa og prosjektet sitt samla omfang er tilstrekkeleg vurderte i konsekvensutgreiinga frå 2024

**Tilpassing til gjeldande plan**
Etter mitt syn må utgangspunktet vere at utbyggjar tilpassar prosjektet til dei høgde- og volumrammene som vart fastsette i reguleringsplanen, ikkje at reguleringsføresegnene i ettertid blir endra for å tilpassast den tekniske løysinga utbyggjar no har valt. Det inneber at bygga, det tekniske omfanget og plasseringa av utstyret må dimensjonerast slik at prosjektet kan gjennomførast innanfor dei vedtekne planrammene.

Behovet for omfattande tekniske installasjonar og samanhengande støyskjerming inntil fem meter over maksimalhøgda er etter mitt syn ein konsekvens av prosjektet sitt auka tekniske omfang. Dette bør ikkje i seg sjølv vere grunnlag for å utvide planrammene. Utbyggjar må i staden tilpasse høgd, volum og tekniske løysingar til den reguleringsplanen som gjeld.

**Krav til vidare behandling**
Etter plan- og bygningslova § 12-14 er det ein føresetnad for forenkla behandling at endringa ikkje går utover hovudrammene i planen. I denne saka er det nettopp dette som må vurderast, når kommunen vil opne uttrykkeleg for større og samanhengande konstruksjonar inntil fem meter over den fastsette maksimale møne-/gesimshøgda.

På denne bakgrunnen ber eg om at kommunen:

1. Vurderer og dokumenterer om planendringa og prosjektet slik det no blir realisert, er tilstrekkeleg vurderte i konsekvensutgreiinga frå 2024, og om det er behov for oppdaterte eller supplerande utgreiingar
2. Behandlar planendringa etter ordinær planprosess, med nødvendige oppdaterte utgreiingar og offentleg ettersyn

**Oppsummering**
Den nye ordlyden går vesentleg lenger enn den «presiseringa» kommunen omtalar. Føresegnene vil gi eit uttrykkeleg grunnlag for større og samanhengande konstruksjonar inntil fem meter over den fastsette maksimale møne-/gesimshøgda. Den samla synlege høgda kan dermed bli inntil 30 meter i område #1 og 17 meter i område #2. Dette må vurderast opp mot TEK17 § 6-2, hovudrammene og føresetnadene for reguleringsplanen og konsekvensutgreiinga frå 2024.

Samtidig krev eg at den pågåande klagesaka blir ferdigbehandla utan ugrunna opphald. Den varsla planendringa kan ikkje brukast som grunnlag for å utsetje behandlinga av klagen over vedtak nr. 187/26 eller avgjerda om oppsettande verknad. Klagesaka må avgjerast etter dei føresegnene og dei faktiske forholda som låg føre då vedtaket vart fatta. Planendringa må behandlast som ei eiga og sjølvstendig sak.

Med venleg helsing

Anette Lie
Birtedalsvegen 109
3870 Fyresdal