«MOTTAKERNAVN»
«KONTAKT»
Ensjøveien 20
0661 Oslo

Vår ref.	Dykkar ref.	Saksbehandlar	Dato
2025/183-89	«REF»	Mona Gundersen	08.07.2026

Ny behandling - Vedtak endring av rammeløyve gbnr. 38/133-134

Søknad om endring av rammeløyve utstedt 14.08.2025 med endring 01.09.2025 Søknaden er datert 24.03.2026, og tatt imot 24-03-2026. Tilbakemeldingar på nabovarsel og søkjar sine kommentarar på desse er motteke 15.04.2026.
Delegert vedtak nr. 128/26 vart påklaga og statsforvaltaren oppheva vedtaket i brev av 24.06.2026.
I statsforvaltarens vedtak heiter det:
Saka er ikkje tilstrekkeleg opplyst til at verken kommunen eller Statsforvaltar kan vurdere om tiltaka slik dei no er omsøkt, oppfyller reguleringsføresegna sine krav om støy i pkt. 2.3 og pkt. 6.1.3 eller krav til høgd i pkt. 5.1.
Statsforvaltaren viser også til at kommunen må gjere ei sjølvstendig vurdering av tiltakas plassering jf. pbl. § 29-4 og reguleringsføresegn 3.1.18, og ei sjølvstendig vurdering av tiltakas visuelle kvalitetar jf. pbl. § 29-2 og reguleringsføresegn 3.1.19. Statsforvaltar kan ikkje sjå at det er gjort i vedtatt rammeløyve.

Førespurnad om oppdatert støyvurdering og beskrivelse av kva slags tekniske installasjonar som ligg over fastsett gesims/mønehøgde, vart sendt Caerus Arcitecths 25.06.2026 og oppdatert dokumentasjon vart mottatt 06.07.2026.

Eigedom/adresse: Molandsmoen 57
Gbnr: 38/133-134

Fakta – grunnlag for søknad: byggas plassering på tomta er noko justert. Bygga er utvida med 7 m i kvar ende og 1 meter på kvar langside. Teknisk rom på tak er fjerna, fordi plassen må brukast til teknisk utstyr. Høgda på bygga er auka med 2,4 meter, gesimshøgd er fortsatt i henhold til reguleringsplanen 25 meter. Tekniske installasjonar på taket med tilhøyrande støyskjermar trekkast inn, og vil ikkje overstige 5 meter over gesimshøgd.

Ansvarleg søkjar: Caerus Architects AS
v/Espen Viksjø
Ensjøveien 20
0661 Oslo

Tiltakshavar: Edgeconnex MCN Norway AS
c/o: TMF Norway AS,
1371 Asker
Richard Baddeley

Saka er behandla i samsvar med gjeldande reguleringsplan – Reguleringsplan for Molandsmoen industri og friluftsområde, planid: 202201.

Vurdering:
PBL § 29-4 byggverkas plassering, høgde og avstand til nabogrense, § 29-2 visuelle kvalitetar og føresegner i reguleringsplan:

- 2.1 Byggjegrense mot Fv3386 Birtedalsvegen er 15 m.
- 3.1.16 Maksimal tillaten %BYA = 70%.
- 3.1.18 Plassering og utforming av bygningar og andre konstruksjonar og anlegg på den einskilde tomta, skal godkjennast av kommunen.
- 3.1.19 Bygningar, konstruksjonar og anlegg i området skal gjevast ei god form og fargebruk.
- 5.1 Føresegner til føresegnsområde (område #1)
  Maksimal møne-/gesimshøgde for område #1 er 25 meter. Ventilasjonsrør, piper og liknande kan overstige maks mønehøgde med 5m.

Kommunens vurdering
2.1 - ingen bygg er plassert i konflikt med byggegrense til Fv3386 Birtedalsvegen
3.1.16 - Omsøkte bygg utgjer ein BYA på 40,5%
3.1.18 - Bygga har noko endra plassering, endringa går på bygga si bredde og lengde, plasseringa elles er endring i innbyrdes avstand i mellom bygga. Ingen bygg er flytta vestover, heile bygningsmassen ligg framleis inne i føresegnsområde #1. Situasjonsplanen syner at tomta blir godt og ryddig utnytta og at logistikk inne på tomta er godt ivaretatt.
3.1.19 - Bygningane på tomta har eit stort volum i forhald til eksisterande næringsbygg i området. Utforming og fargebruk er tilpassa området og delar av fasaden får trespiler. Bygga vil framstå som store, men er godt tilpassa området når det gjeld material og fargebruk.
5.1 – Møne/gesimshøgde på bygga er satt til 25 m, dette er topp parapet på den midtre delen av bygga. Heile bygningsmassen har ikkje same høgde, men trappast opp mot midt partiet. På taket på bygga vil det plasserast tekniske installasjonar i form av kjølemaskiner med tilbehøyr og topp sjakt for heis med tilkomst til takareal og tilkopling og utstyr for varmegjenvinning, samt ein teknisk avskjerming rundt installasjonane for korrekt støydemping og luftgjennomstrøyming.

***Tolking av føresegn 5.1, 2. ledd; ventilasjonsrør, piper og liknande**:* Det vart i 2023-2024 utført ei reguleringsendring for den delen av reguleringsplanen for Molandsmoen industri- og friluftsområde som utgjer areal for utbygging av datasenter i dag. Formålet med

reguleringsendringa var spesifisering av type tiltak som er tillate, byggehøgder og utnyttingsgrad. Premissene i denne endringa var tilrettelegging for utbygging til datasenter. Og det har i heile prosessen vore den klare tolkinga frå kommunen si side at «og liknande» betyr tekniske installasjonar som tener byggets tekniske funksjon slik som kjølemaskiner og toppen av heissjakt, som er naudsynt for å få frakta utstyr opp på taket. Bakgrunnen for å bruke «og liknande» er at ein på det tidspunktet ikkje hadde full oversikt over kva type installasjonar som ville kome på taket og ei uttømmande liste ville ført til at man fort fekk behov for dispensasjon frå føresegna.
Dette betyr at kommunen sin tolkning av føresegn 5.1 tillét teknisk takutstyr – herunder kjølevifter med tilhøyrande utstyr og heisoppbygg – over maksimal gesimshøyde med inntil 5 meter. Dette er, og har hele tiden vært, kommunens forståing av føresegna. Ein ser også den tekniske avskjerminga som ein del av dei tekniske installasjonane som er tillate over fastsett gesimshøgd. Denne er trekt inn frå parapetet og vil ha eit anna visuelt uttrykk enn resten av fasaden, og vil ha ein viktig funksjon for støydemping av kjølemaskinane.

Føresegn 2.3: 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.

Kommunen har mottatt ny støyvurdering som er oppdatert i forhald til omsøkte endringar. Denne rapporten syner at tiltaket framleis vil vere klart innanfor krava til terskel verdiar for støy. Ingen naboer får støy over grenseverdi ved normaldrift, månedlig eller årlig testing av nødstrøm.
I perioden etter søknad om endring kom inn har det også blitt etablert ein voll mot busettinga vest for datasenterutbygginga. Denne vollen vil i tillegg til å hindre innsyn også dempe støy. Vollen vil gro til med skog etter kvart og støydempinga vil av den grunn også auke. Denne vollen er ikkje tatt omsyn til i støyrapporten.

Med bakgrunn i ovanståande vurdering er tiltaket framleis i tråd med reguleringsplan for området på alle områder.

Tilbakemeldingar i nabovarsel:
Anette Lie gbnr. 38/28:Peiker på mangel på støyutredning, byggehøgder, vesentleg endring i plassering av bygg, vegetasjonsskjermens funksjon, lysforureining, Avvik frå planens forutsetningar og konsekvensutgreiing, endringar utløyser krav om reguleringsendring.
Jostein Nedrebø og Eldri Marie Metveit Nedrebø, gbnr. 38/24: Merkar seg at bygga aukar i omfang og kjem nærare eksisterande bustader en kva som tidlegare har vore lagt til grunn. Dei merkar seg også auka omfang av peling. Dette vil medføre større ulemper for dei som naboar. Dei opplev dagens situasjon med støy og vibrasjonar som uhaldbar. Dei spør og om utforming i henhald til omgjevnadane, jf. Pbl § 29-2. Det nemnast og strid i høve nabolova § 2.
Hallgeir Lund, gbnr.38/35: Stiller seg bak uttale frå Nedrebø og Lie.
Ådne Libjå, gbnr 38/26,114,118: Stiller seg bak uttalane frå Nedrebø og Lie. Peikar elles på støy og vibrasjonar som ei utfordring. Meiner og at plassering av bygga kjem 30 meter lenger vest.

Kommentarar til nabovarsel:
Endringane som denne søknaden gjeld er framleis i tråd med reguleringsplanen og krav stilt i denne. Endringssøknaden medfører ikkje krav om oppdatert konsekvensutgreiing, fordi omsøkt tiltak ikkje avviker frå planen. Kommunen har mottatt oppdatert støyutgreiing. Kommunen stiller seg elles bak kommentarane frå ansvarleg søkjar.

Ansvar:
Erklært ansvar er uendra frå Igangsettingsløyve, delegert vedtak 20/26, 19.01.2026.

Delegert vedtak – nr. 187/26

1. Med heimel i plan- og bygningslova § 20-3 blir det med dette godkjent endring av rammeløyve gitt i delegert vedtak 147/25, 14.08.2025 med endring i vedtak 155/25, 01.09.2025 for tiltak på gbnr 38/133,134 slik innsendt søknad er framsett.
2. Erklærte ansvarsrettar fortsett uendra.

   Vilkår i punkt 3 – 7 i tidlegare vedtak om rammeløyve gjeld vidare uendra. Det same gjeld generelle føresegner i tidlegare vedtak i saka

Vedtaket er fatta med heimel i plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 med endringar og delegeringsreglementet for .

Vi gjer merksam på at det er stader i kommunen det førekjem store mengder radon.
Dette må takast omsyn til ved prosjektering og utføring.

Med venleg helsing

Mona Gundersen
avdelingsingeniør

Dokumentet er sendt elektronisk og har derfor ikkje underskrift

Vedlegg
1 10247017 Fyresdal_R_RIAKU_001_Noise report operational_Rev04_A1

Kopi til:

HALLGEIR LUND	Birtedalsvegen 103	3870	FYRESDAL
JOSTEIN NEDREBØ	Birtedalsvegen 105	3870	FYRESDAL
ELDRI MARIE METVEIT NEDREBØ	Birtedalsvegen 105	3870	FYRESDAL
ÅDNE LIBJÅ	BIRTEDALSVEGEN 107	3870	FYRESDAL
ANETTE LIE	Kjøbmannsvigheia 5	4770	HØVÅG
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK	Postboks 2076	3103	TØNSBERG