



Arkivsaknr: 2026/752-4
Sakshandsamar: Sindre Tvedten
Avdeling: Plan, forvaltning, utvikling

SAKSFRAMLEGG

Saksframlegg - gbnr. 22/253 - Dispensasjon

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Formannskapet	10.09.2026

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

Med heimel i pbl. § 19-2 blir det gjeve dispensasjon frå kravet om felles planlegging og plankravet i kommuneplanen, samt frå arealføremålet i kommuneplanen, for å kunne etablere datasenter på gnr./bnr. 22/253.

Dispensasjonen blir gjeven på følgjande vilkår:

1. Det skal sendast inn ei oppdatert støyvurdering i samband med søknad om bruksendring. Støyvurderinga skal godkjennast av kommunen.
2. Bruksendringa skal prosjekterast med utgangspunkt i relevante støykraav i NS 8175.
3. Ved søknad om bruksendring skal det dokumenterast at eventuell overskotsvarme som må sleppast ut i luft, ikkje vil påverke omgjevnadene negativt.
4. Ved søknad om bruksendring skal det dokumenterast at det er gjort forsøk på å utnytte overskotsvarmen på ein føremålstenleg måte.
5. Det skal gjennomførast støymålingar etter at tiltaket er ferdigstilt, fram til kommunen godkjenner at målingane kan avsluttast.

Politisk handsaming

Saka skal handsamast av formannskapet, som gjev innstilling til kommunestyret. Kommunestyret avgjer saka.

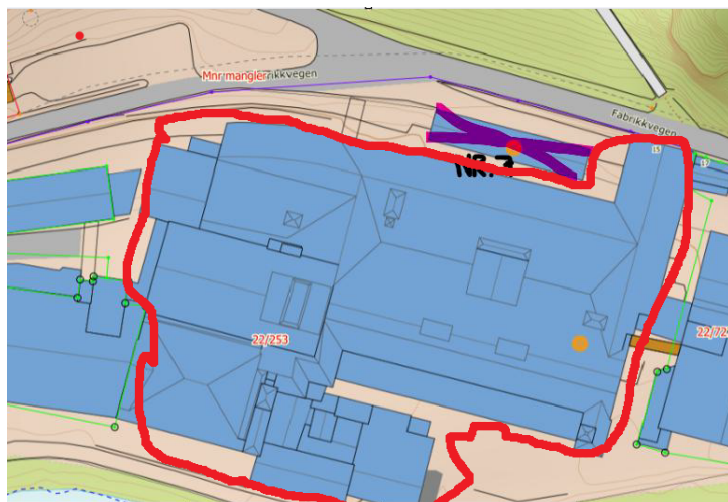
Saka gjeld

Saka gjeld søknad frå ASP DC AS om dispensasjon for å kunne etablere datasenter i delar av areala ved Dale fabrikk på gnr./bnr. 22/253, med unntak av bygg nr. 7.



(Utdrag frå situasjonsplan).

Tiltaket krev søknad om bruksendring, samt dispensasjon frå fleire føresegner i kommuneplanen. På noverande tidspunkt er det berre dispensasjonssøknaden som er til handsaming. Det er søkt om dispensasjon frå plankravet og kravet om felles planlegging i kommuneplanen, samt frå arealføremålet sentrumsføremål, for etablering av datasenter. Ein eventuell dispensasjon vil berre vere gyldig for tiltak i den omsøkte bygningsmassen. Tiltak utover dette vil krevje ny dispensasjon. Ettersom bygg nr. 7 er teke ut av søknaden, omfattar søknaden følgjande bygningsmasse:



(Bygningsmassen er markert med raud strek.)

Sjølve byggjesaka vil bli fremja på eit seinare tidspunkt. I samband med denne kan det òg bli aktuelt med søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet langs vassdrag.

Ein eventuell dispensasjon inneber berre at dei aktuelle føresegnene og arealføremålet ikkje er til hinder for den omsøkte bruken. Dispensasjonen inneber ikkje løyve til bruksendring eller andre søknadspliktige tiltak.

På bakgrunn av tidlegare erfaringar med dataparkar og datasenter, og fordi etablering av datasenter reiser spørsmål av prinsipiell karakter, blir det vurdert at dispensasjonssaka bør handsamast politisk. Dei sentrale spørsmåla er om vilkåra for dispensasjon er oppfylte, og om kommunen i så fall ønskjer å opne for datasenter på det aktuelle området og fråvike kravet om reguleringsplan.

Saka vil bli send til relevante styresmakter for uttale når søknad om bruksendring er til handsaming i kommunen.

Saksopplysningar

Bakgrunn

Dale fabrikk var tidlegare ein stor norsk tekstilfabrikk. Dei seinare åra har fabrikkbygningane vore leigde ut til andre føremål, mellom anna til datasenter i 2018.

Datasenteret til Kryptovault var gjenstand for ein del kontrovers, og kommunen mottok fleire klager frå nærmiljøet knytte til støy. Dette førte til at kommuneoverlegen i Vaksdal gav datasenteret pålegg om å redusere støyen i samsvar med krava i NS 8175.

Vedtaket vart påklaga av Kryptovault. Striden galdt i stor grad om støykrava i NS 8175 eller retningslinje T-1442 skulle leggjast til grunn, der sistnemnde opnar for mindre strenge støygrenser. Statsforvaltaren stadfesta vedtaket frå kommuneoverlegen.

Etter kvart vart drifta av datasenteret til Kryptovault avvikla, og fabrikkbygningane stod ein periode utan særleg aktivitet. I 2025 kjøpte ASP Data Center Dale fabrikk og har no fremja søknad om dispensasjon for å kunne etablere datasenter i fabrikkbygningane.

I denne samanhengen er det sentralt å vurdere om det kan gjevast dispensasjon frå kravet om reguleringsplan og felles planlegging, samt frå arealføremålet i kommuneplanen.

Behov

Vurderingsgrunnlag

Det er særleg kommuneplanen for Vaksdal kommune som danner rammene for vurderinga i saka. Følgjande føresegner er særleg relevante:

1.2. Krav om reguleringsplan (heimel: pbl § 11-9 nr 1)

- 1.2.1. Areal sett av til bygg og anlegg (pbl § 11-7 nr 1) og framtidig samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2), skal inngå i ein reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 er tillate, med mindre anna er fastsett i særskilde føresegner knytt til einskilte arealformål. Tiltak etter § 20-1 bokstav b, c, e-j og m er unntatt frå plankravet.

7.4. Gjennomføringssoner (H800)

- 7.4.1. Sona markerer område der det skal etablerast områdereguleringsplan før tiltak som ikkje er i tråd med gjeldande reguleringsplanar, kan realiserast:
- a) H810_1, H810_2 og H810_3 indikerer område der det skal utarbeidast område-reguleringsplan for Dale, Stanghelle og Vaksdal.
 - b) Unntak gjeld for Reguleringsplan for fellesprosjektet Vossebanen og E16 Arna – Stanghelle.
- Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav e)

2.4. Sentrumsområde

- 2.4.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til sentrumsformål som inkluderer forretning/kontor, tenesteyting og bustadar med naudsynt (ute-)areal til bygnaden, med tilhøyrande infra-struktur.
- Pbl. § 11-7 nr.1

2. Område for bygg og anlegg (Pbl. § 11.7 nr. 1)

- 2.4.4. Det kan leggst til rette for bustad, næring, handel, kultur og tenesteyting. Industri, herunder mindre produksjonsverksemdar, kan berre tillast i ein form og eit omfang som kan dokumenterast å ikkje vere til ulempe for sentrumsområda sine brukarar og bebuarar. Handel av plasskrevjande varer, det vil sei der den dominerande delen av vareutvalet er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarer, samt utsal frå hagesenter og større planteskular, er ikkje tillate i sentrumsområda.

Pbl § 11-9 nr.5

Vidare er det pbl. § 19-2 som fastset vilkåra for å gje dispensasjon.

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

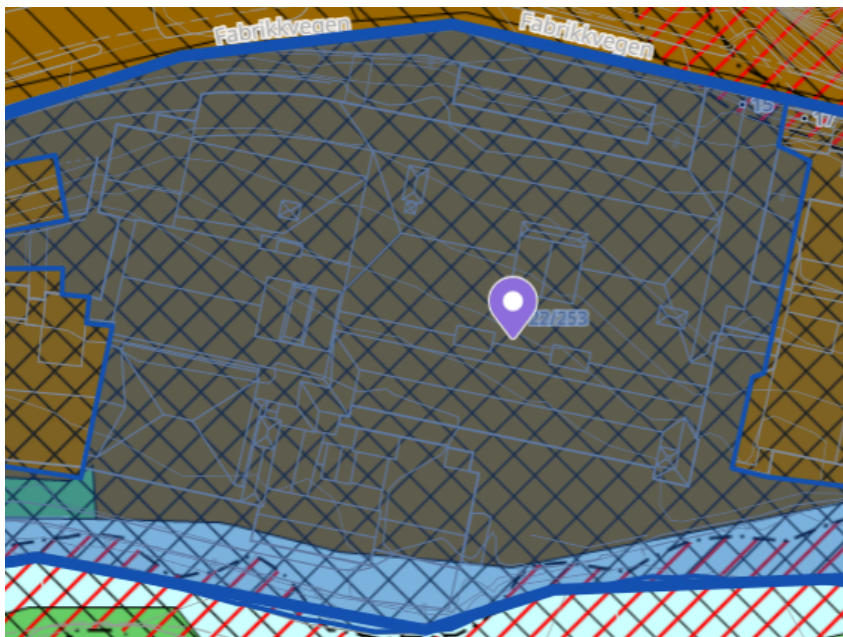
Nabovarsling

Dispensasjonssøknaden er ikkje nabovarsla. Ansvarleg søker har opplyst at dispensasjonssøknaden ikkje rører ved interessene til naboane, og at det på denne bakgrunnen er gjort unntak frå nabovarsling.

Ei eventuell seinare søknad om bruksendring vil bli nabovarsla som del av byggjesaka.

Vurdering

Det aktuelle området, gnr./bnr. 22/253, er ikkje regulert, men er omfatta av kommuneplanen for Vaksdal kommune. I kommuneplanen er området sett av til sentrumsføremål. Området er vidare omfatta av ei omsynssone med krav om felles planlegging og ei omsynssone for bevaring av kulturmiljø.



(Utdrag fra kommuneplanens arealdel).

Omsynssona for bevaring av kulturmiljø vil bli vurdert og ivareteken i samband med ein eventuell søknad om bruksendring, og blir derfor ikkje vurdert nærare på noverande tidspunkt.

Det kan argumenterast for at omsynssona med krav om felles planlegging ikkje gjer seg gjeldande i denne saka, ettersom det aktuelle området er uregulert. Føremålet med føresegna er likevel å sikre ei heilskapleg planlegging av området og å vareta ulike omsyn, mellom anna knytte til infrastruktur, miljø og naturmangfald. Desse omsyna er i stor grad samanfallande med omsyna bak plankravet i kommuneplanen, som blir omtalt nærare nedanfor.

Sentrumsføremålet inngår i «areal sett av til bygg og anlegg». Ettersom det aktuelle området er uregulert, vil ein søknad om bruksendring krevje at det blir utarbeidd reguleringsplan, jf. punkt 1.2.1 i kommuneplanen – plankrav.

I det følgjande blir først dispensasjonen frå plankravet og kravet om felles planlegging vurdert. Dispensasjonen frå sentrumsføremålet blir vurdert særskilt nedanfor.

Det følgjer av pbl. § 19-2 andre ledd at:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet».

Dispensasjon frå plankravet og kravet om felles planlegging

Vesentleg tilsidesetjing

Spørsmålet er om dispensasjon frå plankravet og kravet om felles planlegging vil innebere at omsyna som føresegnene skal vareta, blir vesentleg tilsidesett.

Plankravet og kravet om felles planlegging skal sikre ei heilskapleg og samordna utvikling av områda, og at utviklinga skjer gjennom prosessar der relevante aktørar får høve til å uttale seg og påverke. Føresegnene skal òg vareta offentlege interesser og sikre at viktige omsyn, til dømes naturmangfald, støy og miljø, blir tilstrekkeleg belyste og ivaretekne.

I denne saka er det tale om ei bruksendring innanfor eksisterande bygningsmasse. Det er opplyst at det ikkje skal gjennomførast større utvendige tiltak, men at det kan bli aktuelt med enkelte utvendige tekniske installasjonar. Det er vidare opplyst at tiltaket ikkje krev etablering av ny infrastruktur. Dette talar for at omsyna bak plankravet og kravet om felles planlegging ikkje blir vesentleg tilsidesette ved dispensasjon.

Det som likevel framstår som meir utfordrande, er støyproblematikken som bruksendringa kan medføre. Ein reguleringsplan vil kunne fastsetje rammer og føringar for korleis støy skal handterast, både gjennom konkrete støygrenser og gjennom krav om avbøtande tiltak.

Sjølv om det tidlegare har vore støyande verksemd i bygningsmassen, må ein ta omsyn til at mykje har endra seg sidan fabrikkproduksjonen vart avvikla. Det må òg leggjast vekt på at bygningsmassen ligg svært sentralt i Dale sentrum, med fleire samfunnsfunksjonar og bustader i umiddelbar nærleik.

Det vurderes at støyutfordringane kan belysast og i stor grad avklarast ved å stille vilkår til dispensasjonen. Det kan mellom anna stillast krav om at anlegget skal tilfredsstille relevante støykrav, at det skal leggjast fram ei oppdatert støyvurdering i samband med ein seinare søknad om bruksendring, og at nødvendige avbøtande tiltak skal gjennomførast.

Med slike avbøtande vilkår vurderer kommunedirektøren at dispensasjon frå plankravet og kravet om felles planlegging ikkje vil innebere ei vesentleg tilsidesetjing av omsyna som føresegnene skal vareta.

Det er opplyst i søknaden at datasenteret skal følgje støykrava i T-1442. Dette var eit sentralt spørsmål då Kryptovault dreiv datasenter i fabrikkbygningane, og det vart den gongen gjeve pålegg om å følgje NS 8175 i staden.

Etter at søknaden vart send til kommunen, er det opplyst at det vidare arbeidet med prosjekteringa skal ta utgangspunkt i støykrava i NS 8175 og TEK17, slik at dei strengaste relevante krava blir lagde til grunn. Kommunedirektøren vurderer likevel at det er føremålstenleg å stille dette som eit uttrykkeleg vilkår for dispensasjonen.

Oppsummert vurderer kommunedirektøren at følgjande vilkår er nødvendige å sette:

1. Det skal sendast inn ei oppdatert støyvurdering i samband med søknad om bruksendring. Støyvurderinga skal godkjennast av kommunen.
2. Bruksendringa skal prosjekterast med utgangspunkt i relevante støykrav i NS 8175.
3. Ved søknad om bruksendring skal det dokumenterast at eventuell overskotsvarme som må sleppast ut i luft, ikkje vil påverke omgjevnadene negativt.
4. Ved søknad om bruksendring skal det dokumenterast at det er gjort forsøk på å utnytte overskotsvarmen på ein føremålstenleg måte.
5. Det skal gjennomførast støymålingar etter at tiltaket er ferdigstilt, fram til kommunen godkjenner at målingane kan avsluttast.

Når vilkåra ovanfor blir lagde til grunn, vurderer kommunedirektøren at dispensasjonen ikkje vil innebære ei vesentleg tilsidesetting av omsyna som plankravet og kravet om felles planlegging skal vareta.

Fordelar og ulemper

Det neste spørsmålet er om fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Ei ulempe ved å gje dispensasjon er at ein går glipp av ei heilskapleg planlegging av området, der verknadene av tiltaket kan kartleggjast og vurderast i ein større samanheng, og der ein kan ta stilling til kva slags utvikling kommunen ønskjer å leggje til rette for. Ei anna ulempe er at ein fråvikar kommuneplanen som styringsverktøy.

Vidare vil ein eventuell dispensasjon, etterfølgt av løyve til bruksendring, kunne medføre støy og driftsrelatert trafikk. Ulempene knytte til støy blir likevel reduserte gjennom vilkåra om støykrav og krav om oppdaterte støyvurderingar.

Som ein fordel kan det nemnast at ein dispensasjon, under føresetnad av at tiltaket seinare blir godkjent, kan føre til fleire arbeidsplassar i kommunen. Det er opplyst at tiltaket kan generere om lag 23 arbeidsplassar ved sjølve datasenteret og hos lokale leverandørar innan andre kvartal (Q2) 2027, og at dette talet er estimert til 63 i perioden frå andre til fjerde kvartal (Q2–Q4) 2027. Kommunedirektøren understrekar at dette er estimat, men vurderer det som sannsynleg at tiltaket vil kunne bidra til nye arbeidsplassar.

Ein annan fordel er at eksisterande bygningsmasse kan nyttast vidare. Dette er positivt både ut frå miljøomsyn og med tanke på å oppretthalde aktivitet i sentrum. Tiltaket vil òg kunne gje miljømessige gevinstar dersom overskotsvarmen kan nyttast på ein føremålstenleg måte.

På bakgrunn av ei samla vurdering meiner kommunedirektøren at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Kan-skjønnet

Kommunedirektøren vurderer at ein dispensasjon ikkje vil skape ein uheldig presedensverknad.

Det blir likevel understreka at spørsmålet om dispensasjon skal gjevast, ligg innanfor kommunen sitt frie skjønn når dei rettslege vilkåra for dispensasjon er oppfylte. At vilkåra er oppfylte, inneber derfor ikkje i seg sjølv eit krav på dispensasjon.

Kommunedirektøren vurderer etter dette at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet og kravet om felles planlegging er oppfylte, jf. pbl. § 19-2.

Dispensasjon frå sentrumsføremålet

Lagmannsretten har i ein dom frå 2025 konstatert at eit datasenter ikkje fell inn under arealføremålet «industri», men må reknast som «anna næring». I lys av føresegnene om sentrumsføremål i kommuneplanen blir det vurdert at det er behov for dispensasjon frå arealføremålet for å etablere datasenter.

Det neste spørsmålet er om vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet er oppfylte.

Når det gjeld vurderinga av fordelar og ulemper, blir det vist til drøftinga ovanfor. Kommunedirektøren vurderer at dei same fordelane og ulempene i stor grad gjer seg gjeldande også ved vurderinga av dispensasjon frå sentrumsføremålet.

Det sentrale spørsmålet er derfor om ein dispensasjon vil innebere ei vesentleg tilsidesetjing av omsyna bak arealføremålet.

Sentrumsføremålet skal leggje til rette for eit blanda og levande sentrum, og samstundes sikre utvikling gjennom mellom anna tenesteyting, forretningar og bustader.

I punkt 2.4.4 i kommuneplanen er det òg opplyst at det kan leggjast til rette for industri av mindre karakter, dersom det kan dokumenterast at verksemda ikkje er til ulempe for brukarar og bebuarar. Dette viser at kommuneplanen ikkje berre opnar for forretningar, kontor og tenesteyting, men òg for andre former for verksemd, så lenge verksemda ikkje påverkar omgjevnadene negativt.

Eit datasenter vil ikkje vere publikumsretta, men vil kunne bidra til arbeidsplassar og utvikling i sentrum. Føresegna nemnd ovanfor viser òg at kommuneplanen opnar for at visse former for industri kan etablerast i sentrum.

Ein dispensasjon vil vidare ikkje medføre etablering av ny bygningsmasse som legg beslag på areal som elles kunne vore nytta til andre sentrumsfunksjonar. Det er tale om å nytte eksisterande bygningsmasse. Ein dispensasjon vil såleis i stor grad leggje til rette for vidare bruk av bygningsmassen i tråd med den typen verksemd som tidlegare har vore etablert der.

Det blir elles vist til utgreiinga frå ansvarleg søkjar. Sjølv om eit datasenter ikkje synest å liggje i kjernen av sentrumsføremålet, vurderer kommunedirektøren at dispensasjonen ikkje vil innebere ei vesentleg tilsidesetjing av omsyna bak føremålet.

Sentrumsføremålet blir utfordra ved at det blir gjeve dispensasjon, men kommunedirektøren vurderer at omsyna bak føremålet ikkje blir vesentleg tilsidesette.

Kommunedirektøren vurderer etter dette at vilkåra for å gje dispensasjon frå sentrumsføremålet er oppfylte, jf. pbl. § 19-2.

Alternativ

Eit alternativ er å avslå søknaden dersom kommunen ikkje ønskjer å opne for etablering av datasenter på det aktuelle området.

Ei anna grunngjeving for avslag kan vere at kommunen meiner området bør regulerast før ei slik bruksendring blir tillaten, slik at dei ulike omsyna og konsekvensane kan vurderast gjennom ein ordinær planprosess.

Kommunedirektøren si tilråding

Kommunedirektøren meiner at vilkåra for å gje dispensasjon som omsøkt er oppfylte, under føresetnad av at det blir stilt vilkår som avhjelper dei negative verknadene av eit datasenter og set tydelege rammer for den vidare prosessen.

Kommunedirektøren tilrår derfor at dispensasjonen blir gjeven på følgjande vilkår:

1. Det skal sendast inn ei oppdatert støyvurdering i samband med søknad om bruksendring. Støyvurderinga skal godkjennast av kommunen.
2. Bruksendringa skal prosjekterast med utgangspunkt i relevante støykrav i NS 8175.
3. Ved søknad om bruksendring skal det dokumenterast at eventuell overskotsvarme som må sleppast ut i luft, ikkje vil påverke omgjevnadene negativt.
4. Ved søknad om bruksendring skal det dokumenterast at det er gjort forsøk på å utnytte overskotsvarmen på ein føremålstenleg måte.
5. Det skal gjennomførast støymålingar etter at tiltaket er ferdigstilt, fram til kommunen godkjenner at målingane kan avsluttast.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 20260818 -- Mulig forbruk av restenergi fra datasenter på Dale (002).pdf

- 3 Arbeisplasser.pdf
- 4 Notat retningslinjer støy, Dale.pdf
- 5 Supplerende dokumentasjon.pdf
- 6 Vedrørende dispensasjonssøknad
- 7 Revidert situasjonsplan.pdf