



Drangedal kommune

Plan, næring og utvikling

Sweco Norge As
Postboks 80 Skøyen
0212 Oslo

Deres ref.

Vår ref.
25/2577 - 8

Dato
17.11.2025

Saksnr.	Utvalg
	Formannskapet

Saksnummer i saken:

Rammetillatelse - Gbnr. 48/141 - Kleppeveien - Datasenter - byggetrinn 2

Tiltak:	Datasenter
Byggested:	Gbnr: 48/141 og 48/135, Kleppeveien
Bebygd areal (BYA):	Datasenterbygning: 4 605 m ² Pumpehus brannvann: 46 m ² Pumpehus drikkevann: 43 m ²
Bruksareal (BRA):	Datasenterbygning: 8 786 m ² Pumpehus brannvann: 39 m ² Pumpehus drikkevann: 36 m ²
Brutto areal (BTA):	
Tiltakshaver:	Klingstone As
Ansvarlig søker:	SWECO NORGE AS

Vedtak

I medhold av pbl. § 21-4, jfr. §§ 20-1, 20-3 gis det tillatelse til datasenter, i samsvar med søknad mottatt 22.09.2025.

Følgende forutsetning ligger til grunn for vedtaket:

- Utslippstillatelse må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.
- Det må foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet og fra Statsforvalteren (for nødstrømsaggregatene) før igangsettingstillatelse kan gis.
 - Vilkår satt av andre myndigheter skal overholdes.
- Brannkonsept for byggetrinn 2 må sendes inn før eller ved søknad om igangsettingstillatelse.
- Bygningsavfall leveres til godkjent sorteringsanlegg og avfallsrapport innsendes ved søknad om ferdigattest, jf. TEK17 § 9-6.
- Rapport for klimagassregnskap skal innsendes ved søknad om ferdigattest, jf. TEK17 § 17-1.
- Dokumentasjon på støy i anleggsfasen må vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

Postadresse

Drangedal kommune
Gudbrandsveien 7
3750 Drangedal

Besøksadresse

www.drangedal.kommune.no

Telefon: +47 35 99 70 00

Epost: postmottak@drangedal.kommune.no

Bankgiro: 2635 07 00284

Org.nr.: 933277461

Tiltakshaver står selv ansvarlig for at tiltaket er i samsvar med gjeldende regelverk, jf. pbl. § 23-1 første ledd.

Rammetillatelse gir ikke adgang til å sette i gang arbeider på byggeplass.

Dette skjer gjennom søknad om igangsettingstillatelse med tilhørende dokumentasjon av ansvarlige foretak.

Beskrivelse av tiltaket

Det søkes om oppføring av datasenter på gbnr. 48/141.

Følgende tiltak er omfattet av søknaden:

- Datasenterbygning med administrasjonsdel.
- Kjøleanlegg.
- Diverse tekniske bygg.
- Pumpehus for drikkevann.
- Pumpehus for brannvann, inkl. 4 tanker.
- Moduler med nødstrømsaggregat og mellomliggende gangbaner (36 stk).
- Teknisk infrastruktur.
- Vann- og avløpsanlegg, inkl. renseanlegg/infiltrasjonsanlegg for sanitært avløpsvann.
- Overvannsanlegg.
- Opparbeiding av utearealer, inkl. bant annet sikkerhetsgjerde og interne støttemurer.

Det er tidligere gitt tillatelse til grunnarbeider og støttemurer i sak 25/1118.

Ved søknad om igangsettingstillatelse er det ønske om at det sendes inn opplysninger om bruttoareal (BTA) for registrering i matrikkelen.

Arealer:

Eiendommens størrelse: 54 770 m².

	BYA	BRA	BTA
Datasenterbygning	4 605 m ²	8 786 m ²	
Pumpehus brannvann	46 m ²	39 m ²	
Pumpehus drikkevann	43 m ²	36 m ²	

Tillatt utnyttelsesgrad for eiendommen: 80 % -BYA – Utnyttelsesgraden for byggetrinn 1 og byggetrinn 2 vil få en totalt BYA på 13 506 m², som vil si 24, 66% BYA. Omsøkte tiltak i tråd med reguleringsplan.

Høyder og avstander:

Gesimshøyde: 10 m

Avstand til nabogrense: over 5 m

Avstand til annen bygning: 70,9 m

Klimagassberegning

Tiltaket krever utarbeidelse av klimagassregnskap, jf. TEK17 § 17-1. Ved ferdigattesten skal ferdigstilt rapport foreligge.

Støy

Det er foretatt støyberegninger for byggetrinn 2, støyrapport er vedlagt søknaden. Beregningene viser at støynivået vil være innenfor gjeldene grenseverdier.

Dokumentasjon på støy i anleggsfasen vil bli oversendt ved søknad om igangsettingstillatelse.

Tilfluktsrom

Sivilforsvaret har gitt dispensasjon fra plikten til å bygge tilfluktsrom for Byggetrinn 2, vedtaket er vedlagt søknaden.

Planstatus

Eiendommen er avsatt til LNF-formål og fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, planid: 20150001.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplanen for Varpet, planID: 20200001, hvor den er regulert til Industri – BI1.

Kommuneplanen og reguleringsplanen har ikke samme arealformål. Detaljer i reguleringsplanen går derfor foran kommuneplanen, jf. kommuneplanens pkt. 2. Ved motstrid mellom en eldre plan og en nyere plan, går ny plan foran eldre plan, jf. pbl. § 1-5

Rettsvirkningen av kommuneplanen og reguleringsplanen følger av pbl. §§ 11-6 og 12-4. Etter disse bestemmelsene må ikke tiltak være i strid med planens arealformål, generelle bestemmelser og hensynssoner.

Oppføring av datasenter er ikke i strid med reguleringsplanens arealformål.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Lede As har kommet med tilbakemelding på nabovarselet med generelle krav som skal ivaretas i anleggsperioden. Ansvarlig søker skriver i søknaden at dette vil bli fulgt opp i prosjektet.

Intern uttalelse

Det er ikke behov for å oversende søknaden til interne myndigheter.

Høringsinstanser

Det er ikke behov for å oversende søknaden til regionale myndigheter.

Estetikk og arkitektur

Bygningsmyndigheten vurderer tiltaket til å ha tilstrekkelig god arkitektonisk utforming, og gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til sin funksjon, bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Natur og miljø

Naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved behandling av byggesaker.

Det er ikke registrert utvalgte eller andre viktige naturtyper, rødlistearter eller kulturminner i det aktuelle området jf. Naturbasen og artsdatabankens artskart. Dermed er det heller ikke påvist negative konsekvenser for naturmangfoldet. Kravet i § 8 er dermed oppfylt og det anses ikke som nødvendig med en vurdering knyttet til §§ 9-12. Hensynet til naturmangfoldloven anses som ivaretatt.

Kulturminner

Ingen kjente kulturminner blir berørt av tiltaket.

Miljø- og grunnforhold

Plan- og bygningsloven § 28-1 stiller krav om tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold. Tiltaket skal ikke plasseres i område med fare.

Infrastruktur

Vann og avløp

Parallelt med søknad om rammetillatelse, er det også mottatt søknad om utslippstillatelse for privat avløpsanlegg. Denne søknaden er foreløpig ikke ferdigbehandlet. Den 17.11.2025 ble det avholdt møte, der Afry As, Sweco As, Klingstone As og Drangedal kommune deltok, og forholdene for den midlertidig og den permanente løsningen for VA-anlegg ble diskutert. Bakgrunnen er at Drangedal kommune er bekymret for de omsøkte og etablerte løsningene. Det ble avklart at Afry As også skal prosjektere og se på muligheten for å knytte seg til det kommunale VA-nettet ved Joker Bø. På bakgrunn av at løsning for avløpsanlegg foreløpig ikke er avklart gis det rammetillatelsen med vilkår om at utslippstillatelse må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Vei

Ingen endring i eksisterende forhold.

Renovasjon

Drangedal kommune har avtale med den kommunale renovasjonstjenesten IATA IKS.

Overvann

Etter pbl. § 28-10 skal tiltakshaver gjennomføre tiltak slik at overvann i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på eiendommen. Forsvarlig avledning skal sikres og opparbeides så langt det er nødvendig.

Det foreklares i søknaden at overvannssystemet er prosjektert for å håndtere ekstreme værhendelser, spesielt opp til og med en 100 års stormhendelse, inkludert klimapåslag. Tilnærmingen legger vekt på bærekraftig infiltrasjon, med avrenning som diffunderes inn i det omkringliggende skogkledde området innenfor eiendomsgrensene.

Høyspent

Det skal også etableres transformatorstasjoner og koblingsanlegg. Dette er høyspentanlegg som krever konsesjon etter energiloven og er unntatt søknadsplikt, jf. SAK10 § 4-3 første ledd bokstav c. Anlegget vil bli bygget av DE Nett As.

Byggteknisk forskrift

Tiltaket skal følge krav i byggteknisk forskrift (TEK17).

Tegningsdokumentasjon

Vedtaket er basert på tegninger med journaldato 22.09.2025.

Ansvar og Kontroll

Det er sendt inn gjennomføringsplan med liste over aktører som har erklært ansvar. Gjennomføringsplan av 19.09.2025, versjon nr. 1, er grunnlag for tillatelsen.

Ansvarlig søker er ansvarlig for at gjennomføringsplanen til enhver tid er oppdatert i forhold til ansvarlig foretak, fagområder og tiltaksklasser. Ved endringer skal det innsendes erklæringer og dokumentasjon til kommunen før arbeidene igangsettes.

Forutsetninger iht. lovverket

1. I tilfelle tilsyn eller kontroll, skal denne tillatelsen alltid være til stede på byggeplassen.
2. Det er tiltakshavers ansvar selv å påse at bygget blir oppført i tråd med bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende teknisk forskrift og dimensjoneringsstandarder.
3. Det forutsettes at samtlige relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl. § 23-3.
4. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
5. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen via anmodning om dette fra søker/tiltakshaver jf. pbl. § 21-10.
6. Bygningen/ tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
7. Mindre endringer underveis må normalt avklares med kommunen på forhånd. Om tiltaket inneholder korreksjoner ut fra godkjente tegninger, så må disse forevises ved søknad om ferdigattest.
8. Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
9. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl. § 23-2.

Gebyr

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
§ 3-1 Søknad innsendt via elektronisk søknadsportal		1665	1	1665	Klingstone As
§ 3-2 Registreringsgebyr for søknadspliktige tiltak		444	1	444	Klingstone As
§ 3-3 Gebyrreduksjon ved komplett søknad		-1110	1	-1110	Klingstone As
§ 3-5-1-5 Kontor- og forretningsbygg - pbl. § 20-3 - Tiltaksklasse 2 og 3		22200	1	22200	Klingstone As

Klage på vedtak:

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra du mottar underretning om dette brev. En eventuell klage sendes kommunen.

Med hilsen

Anette Thon Haugholt
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Klingstone As	c/o Econpartner AS Postboks 2006	0125	Oslo
	Vika		
Lede As	Postboks 80	3901	Porsgrunn



Drangedal municipality

Plan, næring og utvikling

Sweco Norge As
Postboks 80 Skøyen
0212 Oslo

Your ref.

Our ref.
25/2577 - 8

Date
17.11.2025

Case no.	Selection
	Formannskapet

Case number in the case:

General Permit - Gbnr. 48/141 - Kleppeveien – Data center - Phase 2

Effort:	Data Center
Construction site:	Gbnr: / 48 141 and 48/135, Kleppeveien
Built-up area (BYA):	Data center building: 4,605 m2 Pump house fire water: 46 m2 Pump house drinking water: 43 m2
Utility floor space (BRA):	Data center building: 8,786 m2 Pump house fire water: 39 m2 Pump house drinking water: 36 m2
Gross Area (GFA):	
Promoter:	Klingstone As
Responsible applicant:	SWECO NORGE AS

Decision

Pursuant to Section 21-4 of the Employment Act, cf. Sections 20-1, 20-3, permission is granted for , in accordance with the application Data Center received 22.09.2025 .

The following premise forms the basis for the decision:

- A discharge permit must be in place before a starting permit can be granted.
- Consent must be obtained from the Norwegian Labour Inspection Authority and from the County Governor (for the emergency power generators) before a start-up permit can be granted.
 - Conditions set by other authorities must be complied with.
- A fire concept for construction phase 2 must be submitted before or when applying for a building start permit.
- Construction waste is delivered to an approved sorting facility and a waste report is submitted when applying for a certificate of completion, cf. TEK17 § 9-6.

Postal address
Drangedal
municipality
Gudbrandsveien 7
3750 Drangedal

Visiting
www.drangedal.kommune.no

Phone: +47 35 99 70 00

Email: postmottak@drangedal.kommune.no

Bankgiro: 2635 07 00284
Org.nr.: 933277461

- A report for greenhouse gas accounts must be submitted when applying for a certificate of completion, cf. Section 17-1 of TEK17.
- Documentation of noise during the construction phase must be attached to the application for a building start permit.

The project owner is responsible for ensuring that the measure complies with applicable regulations; pbl. Section 23-1, first paragraph.

A framework permit does not allow work to be started on a construction site.

This is done through an application for a building start permit with associated documentation of responsible enterprises.

Description of the measure

An application is made for listing on Data Center gbnr. 48 /. 141

The following measures are covered by the application:

- Data center building with administration section.
- Refrigeration system.
- Various technical buildings.
- Pump housing for drinking water.
- Pump housing for fire water, incl. 4 tanks.
- Modules with emergency power generator and intermediate walkways (36 pcs).
- Technical infrastructure.
- Water and sewage systems, incl. treatment plants/infiltration plants for sanitary wastewater.
- Stormwater system.
- Preparation of outdoor areas, incl. other safety fence and internal retaining walls.

Permission has previously been granted for earthworks and retaining walls in case 25/1118.

When applying for a building start permit, it is desired that information on gross area (GFA) is submitted for registration in the land register.

Areas:

Property size: 54,770 m2.

	BYA	BRA	BTA
Data Center Building	4,605 m2	8,786 m2	
Pump house fire water	46 m2	39 m2	
Pump house drinking water	43 m2	36 m2	

Allowable utilization rate of the property: 80% -BYA – The utilization rate for construction phase 1 and construction phase 2 will have a total BYA of 13,506 m2, which is 24.66% BYA. Applied for measures in line with the zoning plan.

Heights and distances:

Cornice height: 10 m

Distance to neighboring border: over 5 m

Distance to other building: m 70,9

Greenhouse gas calculation

The measure requires the preparation of greenhouse gas accounts, cf. TEK17 § 17-1. At the certificate of completion, a completed report must be available.

Noise

Noise calculations have been made for construction phase 2, and a noise report is attached to the application. The calculations show that the noise level will be within the applicable limit values. Documentation of noise in the construction phase will be submitted when applying for a building start permit.

The

Civil Defence has granted an exemption from the obligation to build a shelter for Construction Phase 2, the decision is attached to the application.

Planning status

The property has been set aside for LNF purposes and holiday homes in the area part of the municipal plan, plan time: 20150001.

The property is also covered by the zoning plan for Varpet, planID: 20200001 where it is regulated to Industry – B11.

The town plan and the zoning plan do not have the same area purpose. Details in the zoning plan therefore take precedence over the town plan, cf. section 2 of the town plan. In the event of a conflict between an older plan and a newer plan, the new plan takes precedence over the older plan; § 1-5

The legal effect of the municipal plan and the zoning plan follows from sections 11-6 and 12-4 of the Zoning Act. According to these provisions, measures must not conflict with the plan's area purpose, general provisions and consideration zones.

Construction of is not in conflict with the zoning plan's area purpose. Data Center

Neighbours

Neighbours and neighbours have been notified. Lede As has provided feedback on the neighbour notification with general requirements that must be taken care of during the construction period. The responsible applicant writes in the application that this will be followed up in the project.

Internal statement

There is no need to submit the application to internal authorities.

Consultative bodies

There is no need to submit the application to regional authorities.

Aesthetics and architecture

The building authority considers the measure to have a sufficiently good architectural design, and good visual qualities in itself and in relation to its function, built and natural surroundings and location, cf. section 29-2 of the Public Works Act.

Sections

8 to 12 of the Nature Diversity Act shall be used as guidelines when processing building applications.

No selected or other important habitat types, Red List species or cultural monuments have been registered in the area in question, cf. the Nature Database and the Norwegian Biodiversity Information Centre's species map. Thus, no negative consequences for biodiversity have been demonstrated. The requirement in section 8 is thus fulfilled and it is not considered necessary to carry out an assessment related to sections 9-12. The consideration of the Nature Diversity Act is considered to have been safeguarded.

Cultural heritage No

known cultural heritage will be affected by the measure.

Environmental and ground conditions

Section 28-1 of the Planning and Building Act requires adequate security against danger or significant inconvenience as a result of natural and environmental conditions. The measure must not be placed in an area with danger.

Infrastructure

Water and sewerage

In parallel with the application for a framework permit, an application for a discharge permit for a private wastewater plant has also been received. This application has not yet been finalized. On 17.11.2025, a meeting was held, where Afry AS, Sweco AS, Klingstone AS and Drangedal municipalities participated, and the conditions for the temporary and permanent solution for water and sewage facilities were discussed. The background is that Drangedal municipality is concerned about the applied for and established solutions. It was clarified that Afry AS will also design and look at the possibility of connecting to the municipal water and sewage network at Joker Bø. On the basis that a solution for wastewater facilities has not yet been clarified, the framework permit is granted with the condition that a discharge permit must be in place before a start-up permit can be granted.

Road

No change in existing conditions.

Waste management Drangedal municipality has an agreement with the municipal waste disposal service IATA IKS.

Stormwater

Pursuant to section 28-10 of the Stormwater Act, the developer must implement measures to ensure that stormwater infiltrates or is retained on the property to the greatest extent possible. Proper diversion must be ensured and processed as far as necessary.

It is explained in the application that the stormwater system is designed to handle extreme weather events, especially up to and including a 100-year storm event, including climate impacts. The

approach emphasizes sustainable infiltration, with runoff diffusing into the surrounding forested area within the property boundaries.

High voltage

Substations and switchgear will also be established. These are high-voltage installations that require a licence under the Energy Act and are exempt from the application obligation, cf. SAK10 § 4-3 first paragraph (c). The plant will be built by DE Nett AS.

Building technical regulationsThe measure must comply with the requirements of the Building Technology Regulations (TEK17).

Drawing documentation

The decision is based on drawings with the journal date. 22.09.2025

Responsibility and ControlAn implementation plan has been submitted with a list of actors who have declared responsibility. The implementation plan of 19.09.2025, version no. 1, is the basis for the permit.

The responsible applicant is responsible for ensuring that the implementation plan is updated at all times in relation to the responsible enterprise, subject areas and project classes. In the event of changes, declarations and documentation must be submitted to the municipality before the work is started.

Prerequisites according to the legislation

1. In the event of an inspection or control, this permit must always be present at the construction site.
2. It is the responsibility of the developer to ensure that the building is constructed in accordance with the provisions of the Planning and Building Act with associated technical regulations and dimensioning standards.
3. It is assumed that all relevant functions and areas of responsibility in the measure are covered with the necessary right of responsibility, cf. pbl. § 23-3.
4. If the measure is not initiated no later than 3 years after the permit has been granted, the permit will lapse. The same applies if the measure is suspended for a period longer than 2 years; § 21-9.
5. No building or facility may be put into use without either a temporary use permit or a certificate of completion from the municipality via a request for this from the applicant/project owner, cf. pbl. § 21-10.
6. The building/measure must not be used for any purpose other than that required by this permit.
7. Minor changes along the way must normally be clarified with the municipality in advance. If the measure contains corrections based on approved drawings, these must be presented when applying for a certificate of completion.
8. Internal quality assurance must be carried out so that the measure does not conflict with provisions stipulated in or pursuant to the Planning and Building Act.
9. A change of project owner during implementation must be immediately notified to the municipality by both the original and the new project owner; § 23-2.

Fee

Type	Remark	Price	Number	Amount	Receiver
§ 3-1 Application submitted via electronic application portal		1665	1	1665	Klingstone As
§ 3-2 Registration fee for measures subject to application		444	1	444	Klingstone As
§ 3-3 Fee reduction for complete applications		-1110	1	-1110	Klingstone As
§ 3-5-1-5 Office and commercial buildings - PBL . Section 20-3 - Measure classes 2 and 3		22200	1	22200	Klingstone As

Appeal against a decision:

The decision can be appealed within 3 weeks from the time you receive notification of this letter. Any appeal is sent to the municipality.

Best regards,

Anette Thon Haugholt
Rådgiver

The document is electronically approved and therefore has no signature

Copy to

Klingstone As	c/o Econpartner AS Postboks 2006	0125	Oslo
	Vika		
Lede As	Postboks 80	3901	Porsgrunn