Fyresdal kommune

Arkiv:	202602
Saksmappe:	2026/698-22
Saksbeh.:	Mona Gundersen
Dato:	20.10.2026

Saksframlegg

Valg av tomt for reguleringsplan for hotell

Utval	Utvalssak	Møtedato
Kommunestyret		

Endeleg vedtaksrett i saka har: Kommunestyret

Dokument i saka:
Kommunestyresak 37/26, 21.05.2026

Vedlegg
1 Rapport Tomteutgreiing - Hotell Fyresdal (02) (1)
2 ref.planforum

Bakgrunn for saka:
Det er behov for å etablere hotell i Fyresdal som følgje av den venta aktivitetsauken knytt til etablering av datasenteret og den generelle nærings- og reiselivsutviklinga i kommunen. Hotellet er planlagt med 70-100 rom, konferanse- og opplæringsfasilitetar og skal vere sentrumsnært. Kommunestyret vedtok i møte 21.05.2026 og utgreie tre alternative plasseringar for vidare planlegging av hotell.

Asplan Viak har utarbeidd ei alternativvurdering av tre aktuelle tomter:
- Kulturhustomta
- Meieritomta
- Bryggeparken

Utgreiinga er utarbeidd som grunnlag for politisk val av tomt før vidare reguleringsarbeid.
Kart over dei tre alternativa:



Vurdering:
Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035; Stimulere til utvikling av overnattingskapasitet og tilbod

Kulturhustomta
I tomteutgreiinga er kulturhustomta rangert som det beste alternativet fordi arealet har få formelle konfliktar og god gjennomføringsevne. Alternativet kjem likevel i direkte konflikt med omsynet til barn og unge, då tomta ligg i tilknyting til skule, kulturhus, idrettsanlegg og helserelaterte funksjonar. Hotellet vil redusere uteopphaldsareal og påverke skuleområdet gjennom skugge og auka trafikk på viktige skulevegar.
Administrasjonen vurderer at desse konfliktane har fått aukande vekt gjennom prosessen. Administrativt har det vore uttrykt betydeleg skepsis til plassering av eit stort hotell tett på skulen. Eit hotell vil medføre auka trafikk, varelevering og aktivitet gjennom heile året i eit område som i dag fungerer som eit viktig opphalds- og ferdselsområde for barn og unge. Dette gjer at administrasjonen ikkje tilrår å gå vidare med kulturhustomta, sjølv om området har låg risiko for motsegner frå sektormyndigheiter.

Meieritomta
Meieritomta er sentralt plassert og bidreg godt til sentrumsutvikling. Samstundes ligg tomta innanfor kulturmiljøet Folkestadbyen og er delvis omfatta av eit større automatisk freda gravfelt. Tomteutgreiinga konkluderer med stor negativ konsekvens for kulturminne og kulturmiljø, og peikar på at prosjektet truleg vil krevje dispensasjon frå kulturminnelova. Det er òg varsla mogleg motsegn frå kulturminnemyndigheitene.
I regionalt planforum blei dette ytterlegare tydeleggjort. Kulturminnemyndigheitene understreka at dei automatisk freda gravminna har eit sterkt vern og signaliserte at området vil vere svært krevjande å realisere. Kommunen oppfattar tilbakemeldingane frå planforum som eit tydeleg signal om at eit reguleringsforslag for meieritomta har stor risiko for motsegn og manglande gjennomførbarheit.
Administrasjonen vurderer derfor at meieritomta ikkje bør prioriterast vidare.

Bryggeparken
Bryggeparken har fleire kjende utfordringar knytt til kulturmiljø, friluftsliv og jordvern. Området ligg innanfor eit statleg sikra friluftsområde og innanfor kulturmiljøet Folkestadbyen. Det er varsla mogleg motsegn frå både Statsforvaltaren og Telemark fylkeskommune.
Samtidig viser tomteutgreiinga at konfliktane i stor grad er knytte til visuelle og arealmessige forhold, ikkje direkte inngrep i kjende automatisk freda kulturminne. Utgreiinga rangerer Bryggeparken framfor meieritomta og peikar på at det kan vere mogleg å realisere hotell dersom arealbruken blir avgrensa til område med låg verdi for friluftslivet og dersom det berre blir søkt om frigjeving av nødvendige delar av det statleg sikra friluftsområdet.
I regionalt planforum kom det fram ny informasjon som administrasjonen meiner er vesentleg for den vidare vurderinga. Statsforvaltaren peika på at det kan vere mogleg å finne løysingar gjennom tilpassingar av prosjektet og ved å etablere erstatningsareal for dei delane av friluftsområdet som eventuelt blir omdisponerte. Dette indikerer at dei konfliktane som er knytte til Bryggeparken kan vere handterbare gjennom reguleringsprosessen.
Administrasjonen vurderer at Bryggeparken derfor framstår som det alternativet som samla sett har størst moglegheit for å bli realisert. Konfliktane er framleis vesentlege og må utgreiast grundig, men det er større handlingsrom for tilpassing enn ved meieritomta, der kulturminnekonflikten framstår som meir grunnleggande.

Konklusjon:
Tomteutgreiinga frå Asplan Viak rangerer kulturhustomta som det beste alternativet. Etter den vidare prosessen, innspel frå regionale styresmakter og interne vurderingar meiner administrasjonen likevel at kulturhustomta bør leggjast til side på grunn av konflikt med skulen og omsynet til barn og unge.

Meieritomta har ein attraktiv sentrumsplassering, men dei sterke kulturminneinteressene og signala frå planforum tilseier at eit planforslag vil møte betydeleg motstand frå kulturminnemyndigheitene og ha høg risiko for motsegn.
Bryggeparken er heller ikkje konfliktfri, men administrasjonen vurderer at dei utfordringane som er identifiserte kan arbeidast vidare med gjennom reguleringsprosessen. Særleg blir det lagt vekt på at Statsforvaltaren har peika på moglegheiter for tilpassingar og erstatningsareal knytt til friluftsinteressene, og at alternativet ikkje kjem i direkte konflikt med kjende automatisk freda kulturminne slik meieritomta gjer.
På denne bakgrunnen tilrår administrasjonen at kommunen går vidare med reguleringsplan for hotell i Bryggeparken.

Innstilling frå kommunedirektøren:

Fyresdal kommune vel å arbeide vidare med reguleringsplan for hotell på arealet i Bryggeparken.

Kommunedirektøren får fullmakt til å starte reguleringsarbeidet og gjennom planprosessen avklare nødvendige tilpassingar for å ivareta friluftsinteresser, kulturmiljø og jordvern, herunder vurdere avgrensa arealbruk og eventuelle erstatningsareal for delar av det statleg sikra friluftsområdet og evt. tap av dyrka mark.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Mona Gundersen
	avdelingsingeniør