asplan
viak

Tomteutgreiing - Hotell Fyresdal

Utgreiing av tre alternative tomter for eit nytt stort hotell i Fyresdal



Dato: 25.09.2026

asplanviak.no

Versjon: **2**

asplan
viak

Dokumentinformasjon

Oppdragsgjevar:	Fyresdal kommune
Tittel på rapport:	Tomteutgreiing - Hotell Fyresdal
Oppdragsnamn:	Hotell - konsekvensutredning og sammenliknende vurdering
Oppdragsnummer:	654922-02
Utarbeidd av:	Emma Kuskemoen
Oppdragsleiar:	Lars Krugerud
Tilgjenge:	Open

Kort samandrag

Asplan Viak har vore engasjert av Fyresdal kommune for å utarbeide ein alternativsutgreiing for tre aktuelle tomter for framtidig hotell i Fyresdal. Eit stort datasenter er under bygging i kommunen. Dette vil føre til meir aktivitet og fleire besøkande til området, som treng ein stad å overnatte. Eit framtidig hotell er tenkt å kombinere overnattingstilbod med eit kompetanse- og opplæringssenter.

Denne rapporten er ein alternativsvurdering som skal gi naudsynt kunnskapsgrunnlag for politisk avgjerd om kva for tomt kommunen ønskjer å gå vidare med, og utarbeide reguleringsplan for. Rapporten skal vurdere dei verknadene tiltaket (hotellet) vil kunne gi for miljø og samfunn på eit overordna nivå.

Ver	Dato	Beskriving	Utarb. av	KS
02	25. sep. 2026	2. utkast rapport	EK	HPJ
01	23. sep. 2026	1. utkast rapport	EK	HPJ

Forord

Asplan Viak har vore engasjert av Fyresdal kommune for å utarbeide ein alternativsvurdering for tre aktuelle tomter kor det kan byggast eit nytt, stort hotell i Fyresdal.

Halvor Homme og Mona Gundersen har vore kontaktpersonar i kommunen.

Lars Krugerud har vore oppdragsleiar for Asplan Viak. Emma Kuskemoen har hatt hovudansvar for framdrift og produksjon. Hanne Porsholt Jensen, Kjersti I. Vevatne, Marte Muan Sæther og Gina Berge har bidratt med fagvurderingar og kvalitetssikring.

Skien, 23.09.2026

Lars Krugerud

Oppdragsleiar

Hanne Porsholt Jenssen

Kvalitetssikrar

asplan
viak

Innhald

1. Bakgrunn for rapporten 4

2. Tiltaket og dei tre tomtene 6

2.1. Tiltaket – Fyresdal hotell 6
2.2. Kulturhusplasseringa 9
2.3. Meierigarden 11
2.4. Bryggeparken 13

3. Metode 15

4. Alternativsvurdering 22

4.1. Kulturhusplasseringa 22
4.2. Meierigarden 33
4.3. Bryggeparken 43
4.4. Samanstilling av tema 59

5. Konklusjon 63

1. Bakgrunn for rapporten

Eit stort datasenter på Molandsmoen i Fyresdal kommune er under bygging. Datasenteret vil føre til meir aktivitet og fleire besøkande til Fyresdal som treng ein stad å overnatte. Kommunen har fått på plass ei hotellfagleg analyse utarbeida av SP Hospitality (datert 20.03.2026), som syner at det er grunnlag for eit hotell basert på både næringsliv, reiseliv og møteaktivitet. Eit framtidig hotell er tenkt å kombinere overnattingstilbod med eit kompetanse- og opplæringssenter. Kommunen peiker på at hotellet kan bli ein møteplass for innbyggjarar, næringsliv og besøkande, og bidra til vidare utvikling av sentrum.

Kommunen har vurdert ein rekkje ulike tomter, båe i Fyresdal sentrum og i nærleiken av datasenteret. Viktige tema i kommunen si føregåande tomtevurdering har vore tilgjenge, storleik, økonomi og sentrumsutvikling, og baserer seg blant anna på den hotellfaglege analysen. Kommunestyret hadde sak om moglege plasseringar for hotell til handsaming 21.05.2026 og vedtok å gå vidare med utgreiing av tre tomter i Fyresdal sentrum kalla Kulturhusplasseringa, Meierigarden og Bryggeparken (Figur 1-1. Illustrasjon over dei tre tomtene som skal vurderast i denne rapporten. Tomt nr. 1 er Kulturhusplasseringa, nr. 2 er Meierigarden og nr. 3 er Bryggeparken.Figur).



Figur 1-1. Illustrasjon over dei tre tomtene som skal vurderast i denne rapporten. Tomt nr. 1 er Kulturhusplasseringa, nr. 2 er Meierigarden og nr. 3 er Bryggeparken. Gule, stipla linjer viser områda som vart varsla i varsel om oppstart av planarbeid.

Denne rapporten er en alternativsvurdering som skal gi naudsynt kunnskapsgrunnlag for politisk avgjerd om kva for tomt dei ønskjer å gå vidare med, og utarbeide reguleringsplan for (

Figur). Om tomtene er skikka for planlagt hotell er vurdert av kommunen i samarbeid med hotellkonsulent og arkitekt. Denne rapporten skal vurdere dei verknadene tiltaket vil kunne gi for miljø og samfunn på eit overordna nivå. Kommunen har varsla oppstart av reguleringsplanarbeid for dei tre tomtene og uttaler til varselet er nytta i arbeidet med denne rapporten. Gule, stipla linjer i figur 1-1 viser dei tre områda som vart varsla i varsel om oppstart av planarbeid.



Figur 1-2. Illustrasjon av prosessen for val og regulering av tomt for hotell, der grøn boks markerer kor denne rapporten bidreg i prosessen.

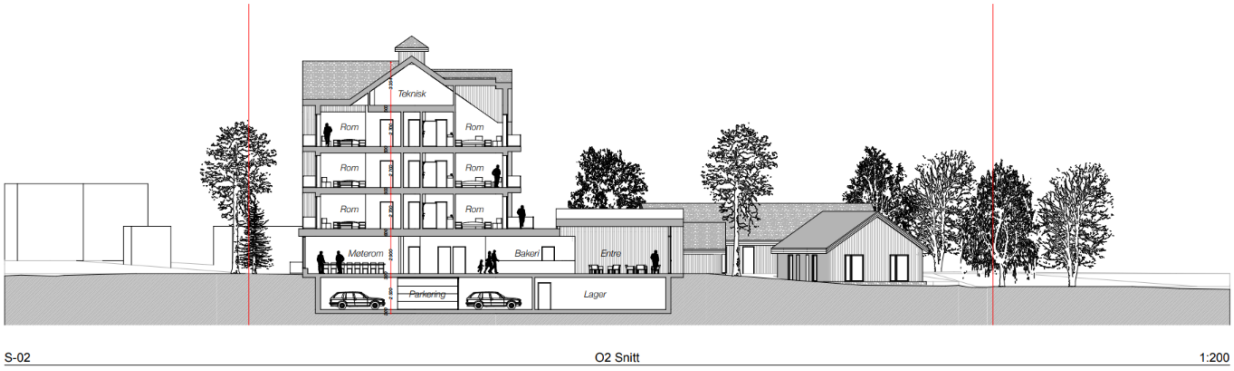
2. Tiltaket og dei tre tomtene

2.1. Tiltaket – Fyresdal hotell

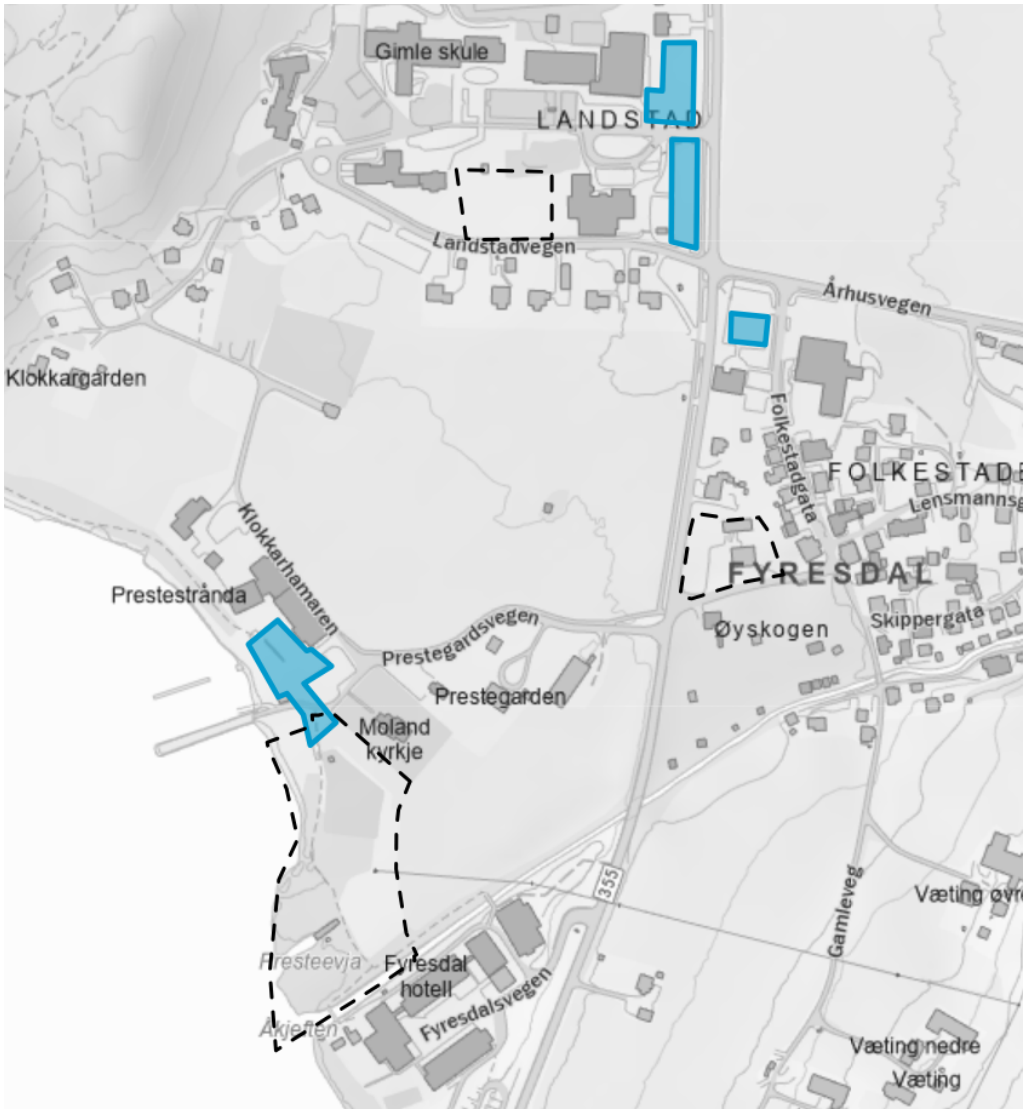
Tiltaket er eit hotell i storleiksorden 70-100 rom, med tilhøyrande restaurant, kurs- og konferansefasilitetar, møtekapasitet, opplæringsfasilitetar, parkering og naudsynte driftsfunksjonar. Fotavtrykket til planlagt hotell utan parkering er estimert til å vere rundt 2 000 m2, med eit estimert bruksareal på rundt 3 300 m2. Førebels konsept har sett på ein løysing der nokre funksjonar vert lagt i separate mindre bygg for å redusere bygningsmasse på hovudbygget og saman forme eit tun. Førebels konsept inneheld hotell (hovudbygg) i fire etasjar og tre sekundærbygg (figur 2-1). Parkering er tenkt løyst med ein kombinasjon av parkering i parkeringskjellar under hotellet, nokre få plassar på terreng ved hotellet og bruk av kommunale felles parkeringsplassar i området (figur 2-2 og 2-3). Førebels konsept har 30 parkeringsplassar i parkeringskjellar og nokre få på terreng.



Figur 2-1. Illustrasjon over mogleg utforming av planlagt hotell, slik det vart presentert på politisk møte 18.06.2026. Kjelde: Absurd Arkitektur AS.

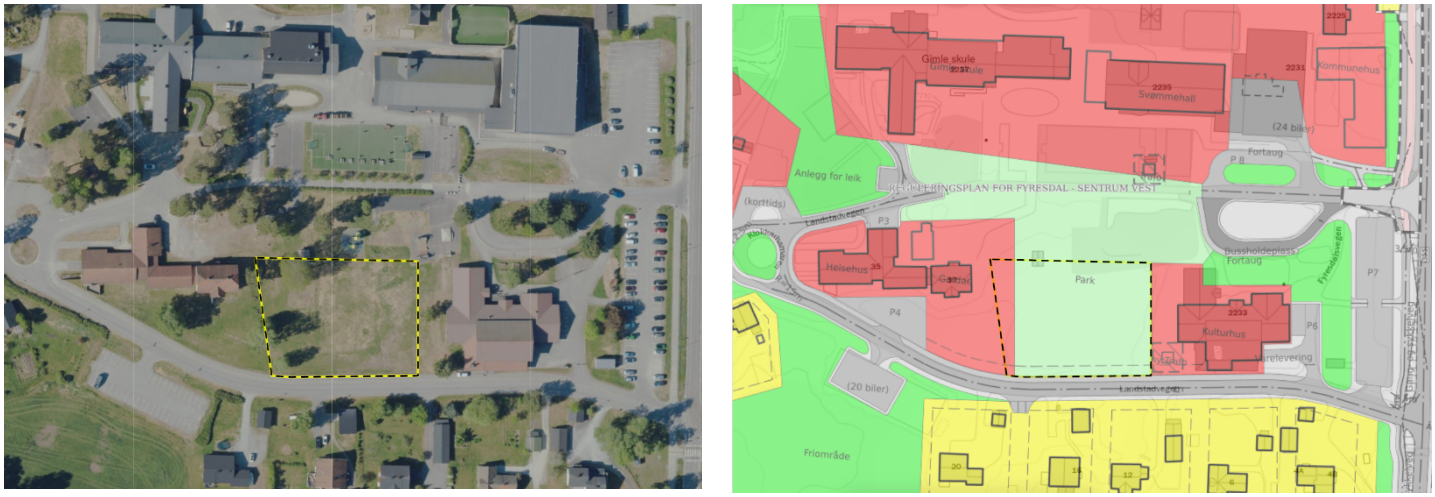


Figur 2-2. Snitteikning av mogleg hotell. Kjelde: Absurd Arkitektur AS.



Figur 2-3. Illustrasjon med dei kommunale parkeringsplassane, som er tenkt nytta til hotellet, markert i blått og dei tre tomtealternativa markert med svart stripla linje.

2.2. Kulturhusplasseringa



Figur 2-4. Alternativet kulturhusplassering markert med gul og svart linje med flyfoto under til venstre og gjeldande reguleringsplan til høgre.

Kulturhusplasseringa går over delar av eigedom 38/54 og har eit areal på 3,3 daa. Kommunen er grunneigar. Gjeldande reguleringsplan for tomta Fyresdal sentrum vest frå 28.05.2009 (PlanID 200905). Mesteparten av tomta er avsett til park i gjeldande reguleringsplan, medan ein mindre del mot vest er avsett til offentleg føremål.

Tomta grensar til kulturhuset i aust, legekontor/helsestasjon i vest, Gimle barne- og ungdomskule i nord og Landstadvegen i sør. Tomta er i dag ein open grasplass med nokre større tre i utkanten. Det står ein paviljong delvis innafor tomta i nord, denne er planlagd flytta. Tomta blir i dag hovudsakeleg nytta av barn for leik i skuletida og på fritida, båe sommar og vinter. Tomta grensar til opparbeida leikeplass og skaterampe i nord. Landstadvegen er opparbeida med fortau langs ved tomta og har ei fartsgrense på 50 km/t.

Figur 2-5 viser ein grov situasjonsplan for korleis Kulturhusplasseringa kan utnyttast basert på det konseptet som ligg føre i dag. Her er hovudbygget og to sekundærbygg plassert.



Figur 2-5. Grov situasjonsplan for Kulturhusplasseringa som viser mogleg utbygging.

2.3. Meierigarden

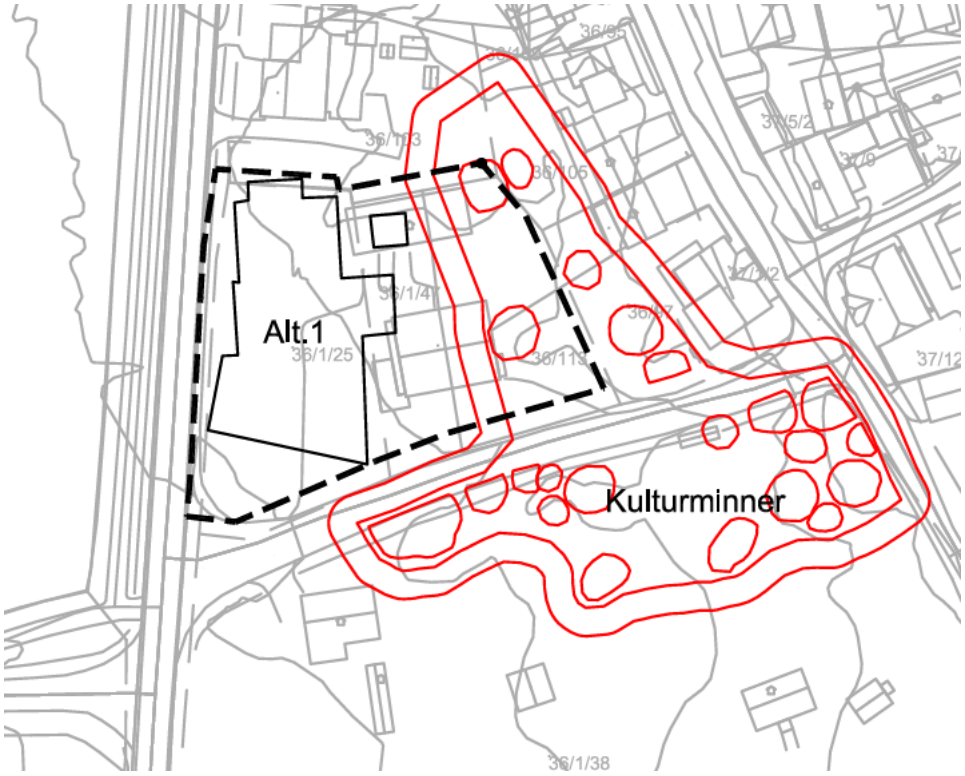


Figur 2-6. Alternativet Meierigarden markert med gul og svart linje med flyfoto under til venstre og gjeldande reguleringsplan til høgre.

Meierigarden går over tre eigedommar, 36/1/25, 36/1/47 og 36/113, og har eit areal på 3,2 daa. Tomta er i heilskap eigd av private. Kommunen har vore i dialog med eigarane ang. sal og dei har ikkje vore negative til det. Gjeldande reguleringsplan for tomta er Reguleringsplan for Folkestadbyen frå 30.10.1997 (planID 199703). Tomta er avsett til bustad og forretning, veg og parkering i planen. Reguleringsplanen legg opp til ein litt anna plassering av avkøyring til Fyresdalsvegen enn den som er opparbeida.

Tomta er i dag bygd ut med eit bygg med næringslokale i først etasje og bustad i andre, med tilhøyrande parkering, grøntareal og eit uthus/garasje. Tomta grenser til Fyresdalsvegen, som er hovudfartsåra gjennom bygda, i vest og vegen Meieribakken i sør. I aust og nord grenser tomta til eigedommar med bustader eller bustader i kombinasjon med næring i første etasje. Tomta har avkøyring til Meieribakken som har fartsgrense 30 km/t. Fyresdalsvegen har 60 km/t forbi avkøyringa til Meieribakken. Meieribakken er ein kort vegstrekning som går mellom Fyresdalsvegen og Folkestadgata. Folkestadgata inneheld eldre trehus som båe rommar bustader og forretningar. På motsett side av Meierigarden ligg Fyresdal Bygdemuseum med fleire eldre bygg.

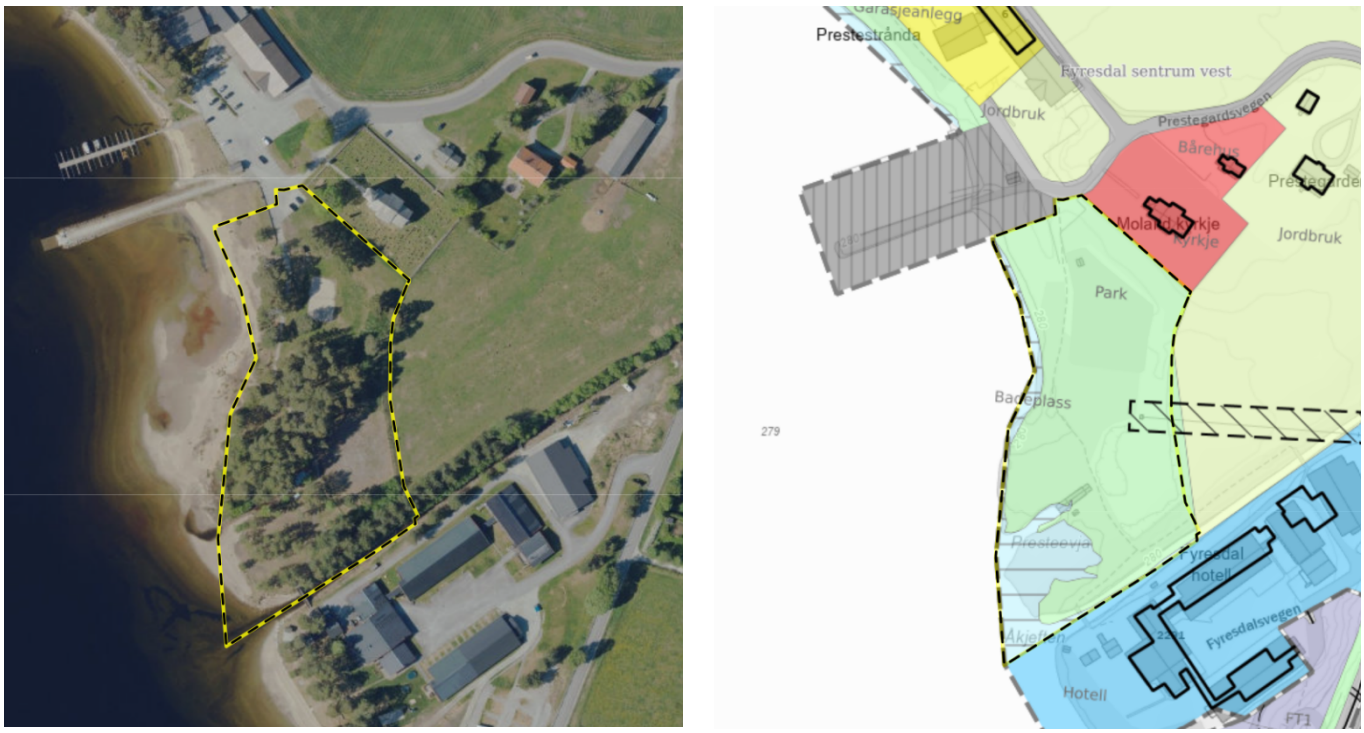
Den auste delen av tomta inngår i eit større automatisk freda kulturminne. Det er eit gravfelt bestående av over 20 gravhaugar. Tomta ligg og innafor kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse: Folkestadbyen.



Figur 2-7. Grov situasjonsplan for Meierigarden som viser mogleg utbygging. Kulturminne er markert i raudt.

Figur 2-7 viser ein grov situasjonsplan for korleis Meierigarden kan utnyttast basert på det konseptet som ligg føre i dag. Her er hovudbygget og eit sekundærbygg plassert utanfor kulturminne og tilhøyrande sikringssone på tomta (markert i raudt).

2.4. Bryggeparken



Figur 2-8. Alternativet Bryggeparken markert med gul og svart linje med flyfoto under til venstre og gjeldende reguleringsplan til høgre.

Bryggeparken omfattar delar av eigedom 36/92 og har eit areal på om lag 17,8 daa. Fyresdal kommune eig området. Området er regulert gjennom reguleringsplanen *Fyresdal sentrum vest* (PlanID 198002), vedteken 17.07.1980. Planavgrensinga følgjer eigedomsgrensa mot aust og føremålsgrensa mot park og friluftsområde i sjø og vassdrag i gjeldande reguleringsplan. Det er ikkje aktuelt å byggje ut heile planområdet. Avgrensinga er vald for å sikre tilstrekkeleg handlingsrom i den vidare planlegginga, slik at ein kan finne gode løysingar for tilkomst, parkering, park- og friluftsområde, plassering av bygg og andre nødvendige funksjonar. I gjeldande reguleringsplan er området sett av til park og friluftsområde i sjø og vassdrag. Delar av området ligg òg innafor omsynssone for kraftliner.

Området har eit tydeleg natur- og parkpreg, med mange store furutre og fleire etablerte anlegg for rekreasjon. Her finst mellom anna tursti gjennom området frå nord til sør, sitjeplassar, overbygd grillplass, sandvolleyballbane og badestrand. Området omfattar òg delar av parkeringsarealet som i dag vert nytta av besøkande. Området vart i år 2000 eit statleg sikra friluftsområde. I den sørlege delen av området ligg kulturminnet båten M/S

Teisner frå siste halvdel av 1800-talet, som i dag er eigd av Fyresdal Bygdemuseum. Båten er overbygd og ligg på land. Her finst òg ein større grusplass som tidlegare har vore nytta som teltplass i samband med større arrangement.

Tomta grensar til Fyresdalsvatnet i vest og Moland kyrkje (listeført) og middelalder kyrkjestad (automatisk freda) i nord. I nord grensar tomta òg til parkeringsareal og bryggeområdet med fleire automatisk freda gravminne. I aust er det dyrka mark og i sør ligg Sitjeåi med Fyresdal kurs- og leirstad på andre sida. Fyresdal Næringshage ligg like nord for tomta.

Tomta ligg og innafor kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse: Folkestadbyen.

Figur 2-9 viser ein grov situasjonsplan for korleis Bryggeparken kan utnyttast basert på det konseptet som ligg føre i dag. Her er hovudbygget og tre sekundærbygg plassert i den sør-austre delen av tomta, på eksisterande grusbane og trekt bort frå vasskanten og det populære badeområdet i nord. Tilkomstveg er ikkje på situasjonsplanen, men er tenkt lagt inn frå nord i området mellom eksisterande park og kyrkja (utanfor sikringssona til kyrkjegarden).



Figur 2-9. Grov situasjonsplan for Bryggeparken som viser mogleg utbygging. Kulturminne er markert i raudt, grønt område er satleg sikra friluftsområde og blå stripla linje viser yttergrense til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.

3. Metode

Kunnskapsgrunnlag og tema

Alternativsvurderinga er i hovudsak basert på eksisterande kunnskap, ei tverrfagleg synfaring og ein 3D-modell basert på hotellkonseptet utarbeidd av Absurd Arkitektur AS. Tabell 1 gir ei oversikt over vurderingane og kunnskapsgrunnlaget for dei ulike fagområda. Utgreiingstema er valde ut på bakgrunn av viktige omsyn til miljø og samfunn, samt forhold som er særleg relevante for den politiske handsaminga rapporten skal gi grunnlag for. Ikkje alle temaa er relevante for kvar tomt.

Tema vert vurderte etter prinsippa som er gjevne i handbok M-1941 (Miljødirektoratet 2023). Tema innafor miljø og samfunn vil i stor grad bestå av skildring og kvalitative vurderingar. Vurderingane skal leggje fram avgjerdsrelevant kunnskap og informasjon for val av alternativ, og eventuelt kva vilkår ein bør sette for å unngå skader på miljø og samfunn.

Arealplanleggar har gjort ei synfaring av alle alternativa og teke bilete som dei ulike faga treng for sine vurderingar

Tabell 1. Tema, vurderingar og kunnskapsgrunnlag for kvart tema.

Tema	Vurderingar og kunnskapsgrunnlag
Landskap og stadtilpassing	Om innspelet vil forandre landskapskarakteren og landskapsopplevinga, inkludert fjern- og nærverknader. Kunnskapsgrunnlag: - 3D-modell - Synfaring
Friluftsliv, rekreasjon, barn og unge og naturmangfald	Om plasseringa påverkar allmenta sin moglegheit for ferdsel og tilgang til friluftsområde, turvegar, leikeplassar, badeplassar eller tilkomst til sjø/vassdrag. Vurdering av verknader for områder/funksjonar med verdi for barn og unge slik som leikeplassar, etablert sosial infrastruktur (utdanning, helse, omsorg, idrett eller kultur). Trygg skuleveg, tilrettelegging for mjuke trafikantar og fråvær av forureining og støy er òg sentralt for temaet, men det dekkast under «Naboverknader» og «Trafikk, tilkomst og parkering». Alle tomtene er naturkartlagt i 2026 utan funn av naturtypelokalitetar eller raudlisteartar. Det vil likevel gjerast ein generell vurdering av tomta si verdi for naturmangfald. Kunnskapsgrunnlag: - Sol- og skugggeanalyse - Stiar - Plassering av sosial infrastruktur - Naturkartleggingsrapport frå Faun Naturforvaltning, datert 21.07.2026 - Lokalkunnskap - Bilete frå synfaring

Kulturminne og -miljø	Om plasseringa vil påverke kulturminne og kulturmiljø gjennom fysiske inngrep eller endringar i oppleving, samanheng og lesbarheit. Kunnskapsgrunnlag: - Askeladden, Riksantikvaren - Bilete frå synfaring
Landbruk	Om plasseringa har verknader for landbruket ved å vurdere om det påverkar dyrka eller dyrkbar mark, samt effektar av arealoppsplitting og driftsmessige ulemper. Kunnskapsgrunnlag: - Kartlaga «Dyrkbar jord» og «Markslag (AR5)» frå NIBIO. - www.Norgeibileter.no - Synfaring
Naboverknader	Vurdering av omgjevnadene og verknadene plasseringa vil ha for naboeigedommar med tanke på sol, støy og innsyn. Vurdering av verknader av auka trafikk og trafikktryggleik vurderast under tema «Trafikk, tilkomst og parkering». Kunnskapsgrunnlag: - www.stoykart.no frå Statens vegvesen - Kvalitativ vurdering av støy frå tiltaket - Sol- og skugggeanalyse - 3D-modell med planlagt bygg for kvalitativ vurdering av sol og innsyn for naboar. - Synfaring
Universell utforming	Moglegheit for universell utforming med tanke på terreng og planlagd bygg. Til dømes plass til parkering på terreng og hellingsgrad. Kunnskapsgrunnlag:

	- Topografisk grunnkart - Informasjon om tiltaket - Synfaring
Arealbruk og utnytting	Verknader for eksisterande arealbruk på tomta. Vurdering av tilgjengeleg areal for tiltaket. Kunnskapsgrunnlag: - 3D-modell - Synfaring
Sentrumsutvikling	Vurdering om plasseringa kan bidra til å utvikle sentrum av Fyresdal. Viktige moment vil vere avstand til etablerte funksjonar som tenestetilbod, handel og kultur. Kunnskapsgrunnlag: - Gjeldande reguleringsplan - Gjeldande arealbruk
Trafikk, tilkomst og parkering	Vurdering av kor egna eksisterande vegnett rundt tomta er for tiltaket, mogleg tilkomst og høve til parkering, til dømes avstand til kommunal parkeringsplass og tilgjengeleg byggeareal på tomta. Samt ein grov berekning av trafikk frå verksemda og vurdering av verknader det kan ha for nærmiljøet. Trygg skuleveg og tilrettelegging for mjuke trafikantar skal òg vurderast. Kunnskapsgrunnlag: - Planlagd bygg med estimerte sengeplassar og tilleggsfunksjonar - www.vegkart.no - Lokalkunnskap
Teknisk infrastruktur	Om eksisterande nett for vatn- og avløp er rusta for tiltaket. Eventuelle forhold med tomta som har følgje for temaet. Kunnskapsgrunnlag:

	- Informasjon om offentleg VA-anlegg frå kommunen
Samfunnstryggleik og risiko	Vurderingar knytt til naturfarar og verksemdsrisiko for tiltaket og eventuelle verksemder rundt. Trafikktryggleik vurderast under tema «Trafikk, tilkomst og parkering». Kunnskapsgrunnlag: - Lokalkunnskap - DSBs rettleiar *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (DSB, april 2017) - NVE sine kartlag over naturfare og aktsemd for naturfare - NIBIO sitt kartlag for «Skogbrannfare» - Gjeldande reguleringsplan og overordna planar
Gjennomføringsevne og vesentleg usikkerheit knytt til vidare prosess	Vurdering knytt til vidare prosess for å realisere tiltaket på den aktuelle tomta. Vurderingar rundt eigedomsforhold/erverv, avdekka konfliktar, utgreiingsbehov ved regulering og risiko for nye konfliktar, og varsla moglege motsegn frå offentlege mynde Kunnskapsgrunnlag: - Uttaler til varsel om oppstart av planarbeid - Matrikkelen og informasjon frå kommunen - Plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter - Vurdering av føregåande tema

Trafikkberekning

Som grunnlag for vurderingane av tema trafikk er det gjort ei grov berekning av forventa trafikk til og frå hotellet. Tema trafikk vil omtalast nærmare og meir detaljert i ein trafikkanalyse i reguleringsplanfasen. Kjelder for grovberekningane har vore Statens vegvesen sin rettleiar V713 *«Trafikkberegninger»,* informasjon om tiltaket og trafikkanalysar for hotellprosjekt utført av Asplan Viak. Følgjande er lagt til grunn:

- Hotellet har 70 – 100 rom, med plass til 2 gjester pr. rom
- Gjester blir i snitt 1,2 netter
- Det er estimert med ca. 250 m2 til dei andre funksjonane som ikkje utelukkande vert nytta av overnattingsgjester (funksjonar som kafé/restaurant, konferanse- og møtelokale) for å fange opp trafikk av besøkande som ikkje overnattar. Antatt ÅDT for desse funksjonane er 4 pr. 100m2.
- 95 % av tilreisande kjem i privatbil
- Det er i snitt 1,5 personar i kvar bil som kjem til hotellet
- Trafikk til varelevering, sørvis og vedlikehald vert anslått til 2 besøk pr. dag, altså ÅDT lik 4.

Berekning: Talet på planlagde rom gonga med 2 gjester pr. rom gir 140 – 200 overnattingsgjester ved fullt belegg, gongar 304 gjesteopphald pr. sengeplass (365/1,2) gir 42 560 – 60 800 overnattingsgjester pr. år. 95 % av overnattingsgjestane kjem i privatbil, det gir 40 432 – 57 760 gjester pr. år. Gongar 2 for å få med reise til og frå hotellet og dele på 1,5 fordi det i snitt er så mange i kvar bil, det gir ein turproduksjon på 53 706 - 77 013 pr. år. Delt på 365 dagar gir det ÅDT på 147 – 210. Pluss 10 ÅDT på eksterne besøk og 4 ÅDT på varelevering, sørvis og vedlikehald som gir total estimert ÅDT til verksemda lik 161 - 233. Det er ikkje kjent kor mange tilsette hotellet truleg vil trenge, berekningane tek difor inn eit anslag på 30 ÅDT for tilsette. Det vil sei 15 bilar med tilsette pr. dag som køyrer tur/retur. Det vil sei at grovt estimert trafikk frå tiltaket er mellom 191 og 263 ÅDT.

Berekninga tek ikkje omsyn til at trafikken til og frå hotellet truleg vil fordele seg mellom sjølve hotelltomta og dei kommunale parkeringsplassane som hotellet kan nytte.

Nullalternativet

Nullalternativet for kvar tomt er dagens situasjon, fordi denne er i tråd med gjeldande reguleringsplan for alle tomtene.

Risiko og sårbarheit

Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS) skal bidra til å avdekkje og redusere risiko for liv, helse og eigedom, samstundes som dei skal ivareta samfunnet si evne til å opprettthalde viktige tekniske, økonomiske og institusjonelle funksjonar. ROS-analysen skal vurdere:

- moglege uønska hendingar som kan skje i framtida
- sannsyn for at den uønska hendinga vil inntreffe
- sårbarheita ved system som kan påverke sannsyn og konsekvensane
- kva slags konsekvensar hendinga vil få
- usikkerheita ved vurderingane.

I denne rapporten er det gjennomført ein enkel ROS-analyse for kvart alternativ. Temaa som er vurdert er fire naturfaretema: ekstremvær, flaum, skred- og grunnforhold og skog- og lyngbrannfare, og tre tema knytt til ulukke/verksemdfare: næringsverksemd /industri, brann og svikt i kritiske samfunnsfunksjonar/infrastruktur.

Analysen er gjennomført i tråd med metodikk som er beskriven i DSB sin rettleiar for ROS-analyser (2017). Risiko er eit produkt av sannsyn og konsekvens. Dei aktuelle hendingane vert synleggjort i risikokategoriane grøn, gul og raud. For hendingar i raude områder er risikoreduserende tiltak påkravd, for hendingar i gule områder bør tiltak vurderast, medan hendingar i grøne områder inneber ein akseptabel risiko.

Medverknad

Kommunen har varsla oppstart av planarbeid etter plan- og bygningslova for dei tre tomtene slik at allmenta og offentlege mynde har hatt høve til å uttale seg tidleg i prosessen. Det kom inn 11 uttaler som er nytta i arbeidet med denne rapporten. Det er planlagt regionalt planforum før saka kjem til politisk handsaming.

4. Alternativsvurdering

4.1. Kulturhusplasseringa



Figur 4-1. Bilete av Kulturhusplassering sett frå sør-vest med retning nord-aust. Bilete er teke frå fortauet langs Landstadvegen. Kjelde: Asplan Viak.

4.1.1. Landskap og stadtilpassing

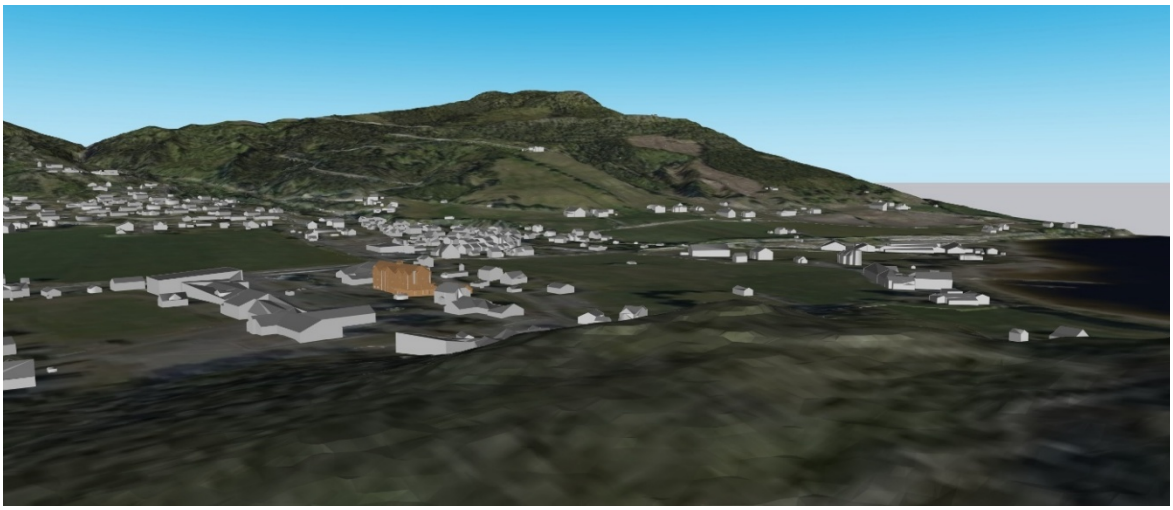
Skildring

Landskapsrommet rundt tomta er avgrensa av skogkledde høgdedrag i aust og vest, og tomta ligg i dalbotn mellom høgdedraga. Dalbotnen er prega av spreidd busetting og kulturlandskap. Kulturhusplasseringa ligg i eit område prega av inngrep med vegar, parkeringsareal og fleire større bygningsvolum, men har òg eit parkpreg med fleire større tre og opne grøne rom.

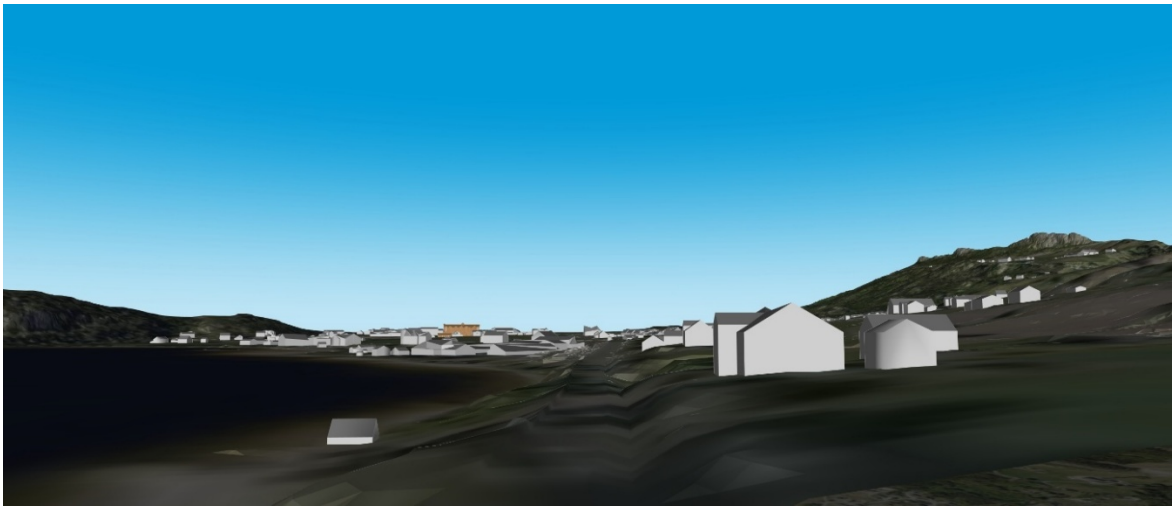
Planlagt hotell skil seg frå eksisterande bygg i området når det gjeld høgde. I fotavtrykk er det einskilde bygg som kan samanliknast, til dømes Gimle skule som ligg rett bak kulturhusplasseringa.



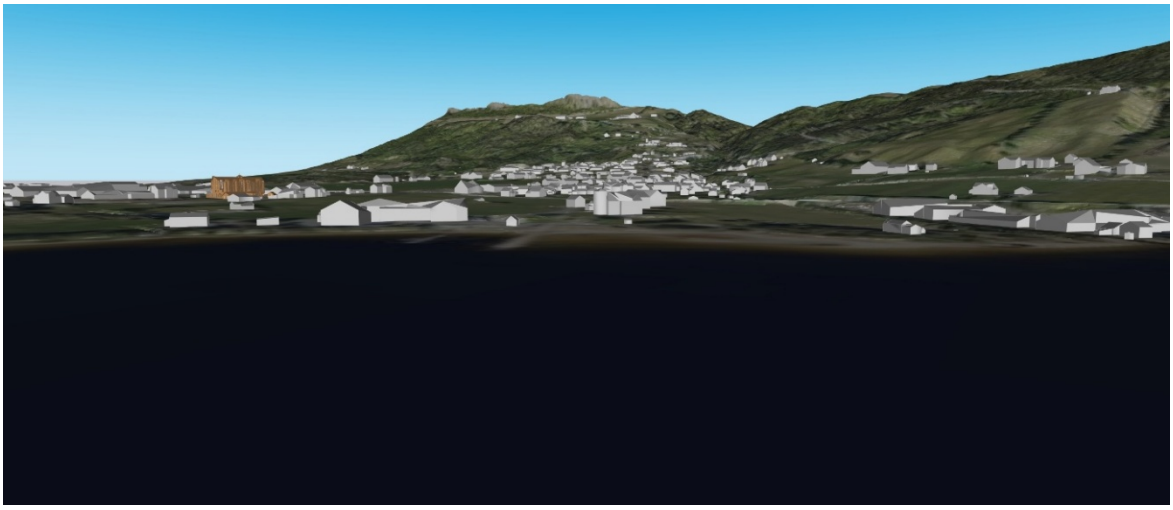
Figur 4-2. Øvst er foto teke frå Prestegardsvegen retning nord mot Kulturhusplasseringa og nedst er eit bilete frå 3D-modellen som viser planlagt hotell på frå same vinkel. For referanse er nabobygg til tomta (Gardar i vest og kulturhuset i aust) markert med gul sirkel og omtrentleg plassering av planlagt hotell er markert med svart pil på det øvste biletet.



Figur 4-3. Illustrasjon frå 3D-modell med planlagt hotell i brun farge på Kulturhusplasseringa. Bilete er teke frå høgdedraget i vest. Modellen er utan vegetasjon.



Figur 4-4. Illustrasjon frå 3D-modell med planlagt hotell i brun farge plassert på Kulturhusplasseringa. Bilete er teke frå Fyresdalsvegen i sør. Modellen er utan vegetasjon.



Figur 4-5. Illustrasjon frå 3D-modell med planlagt hotell i brun farge plassert på Kulturhusplasseringa. Bilete er teke frå Fyresvatnet i sør. Modellen er utan vegetasjon.

Vurdering av verknad

Dalbotnen er vid og flat og eksisterande bygg rundt tomta skil seg frå planlagt hotell i høgde og volum. Hotellet vil bryte mot horisonten frå fleire synspunkt og gje båe nær- og fjernverknader. Verknadene for landskap vurderast å vere noko negativ.

4.1.2. Friluftsliv, rekreasjon, barn og unge og naturmangfald

Skildring

Tomta grensar til kulturhuset, legekontor, helsestasjon, idrettshall, idrettsbane og Gimle barne- og ungdomskule. Skulen har rundt 140 elevar. Barnehagen i Fyresdal ligg rett vest for området. Kulturhusplasseringa er eit «knutepunkt» kor det er mykje ferdsel av barn og unge både til fots og på sykkel eller liknande. Tema trafikktryggleik og skuleveg er omtala og vekta under temaet *Trafikk, tilkomst og parkering (*kapittel 4.1.8).

Innafor tomta er det ingen tilrettelegging for friluftsliv eller barn og unge, men arealet er ein del av park- og uteopphaldsarealet til skule og kulturhus.

Det er statleg sikra friluftsområde nær kulturhusplasseringa, men det er ikkje i direkte konflikt med tomta (figur 4-6).



Figur 4-6 Statleg sikra friluftsområde med grøn farge, kulturhusplasseringa med sort, stipla linje.

Nytt hotell på Kulturhusplasseringa vil truleg gje skugge i delar av skulens uteområde (figur 4-7).



Figur 4-7. Sol/skugge 20. mars kl 1200. Delar av skulens uteområde vil truleg få skugge som følgje av nytt hotell.

Det er ikkje naturtypelokalitetar eller observerte raudlisteartar på tomta. Tomta er kartlagt etter miljødirektoratet si instruks sommaren 2026 av Faun naturforvaltning.

Vurdering av verknad

Nytt hotell vil gi eit mindre uteareal for barn og unge rundt eit knutepunkt med sentrale funksjonar – skule, kulturhus, idrettsanlegg og helsestasjon. Tiltaket vil beslagleggje areal der barn og unge ferdast i stor grad. Delar av skulens uteareal vil truleg få skugge som følgje av nytt hotell. Verknaden for barn og unge er vurdert til middels til stor negativ.

Det er ikkje kjende naturverdiar på tomta, som framstår som ein open grasslette. Verknaden for tema naturmangfald vurderast å vere ubetydeleg.

4.1.3. Kulturminne og -miljø

Skildring

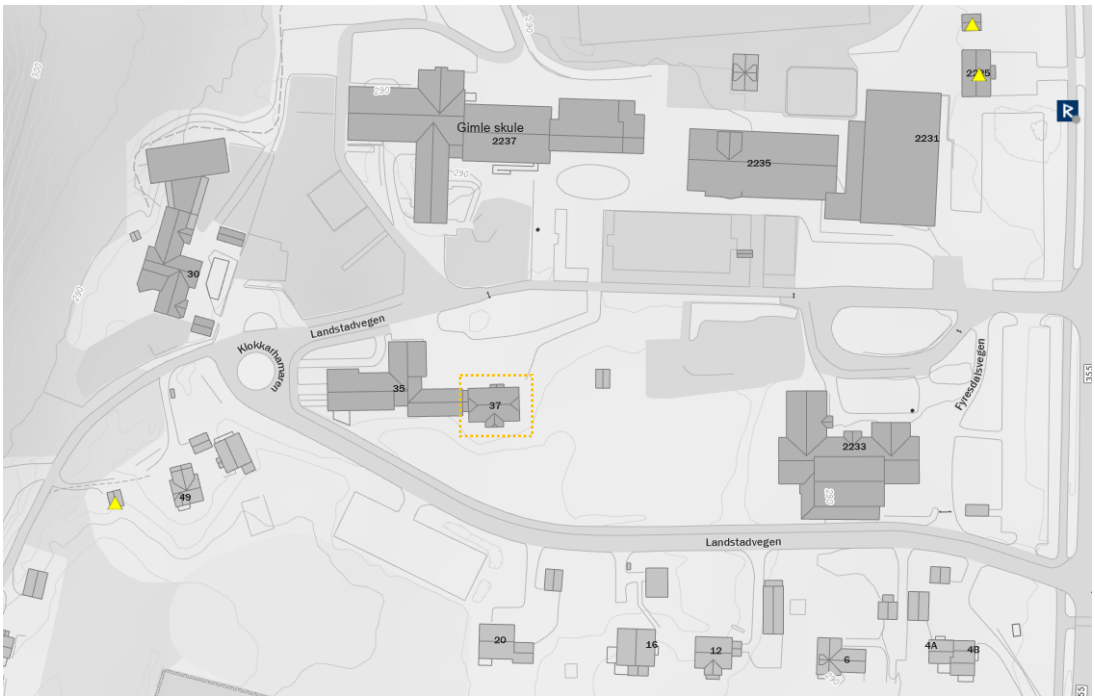
I og ved tomta er det ikkje kjent kulturminne i offentlege register. Det er knytt ei viss kulturhistorisk interesse til det eldre våningshuset på Gardar, som vart oppført i 1916. Området ligg eit godt stykke nordvest for kulturmiljøet Folkestadbyen, som er definert som eit kulturmiljø av nasjonal interesse.

Våningshuset på Gardar vart oppført for den første distriktslækjaren i bygda, og var i bruk som distriktslækjarbustad fram til 1980-talet. Under krigen var det eit opphald i denne bruken, då det låg ein fangeleir på staden, og huset vart nytta som offisersforlegging for tyskarane. Huset har seinare vore nytta til barnehage (Kjelde: Vest-Telemark Blad, fredag 11. desember 2020).



Figur 4-8: Våningshuset på Gardar. Kjelde: Asplan Viak

Sjølv om huset har gjennomgått ei omfattande om- og tilbygging, framstår det i hovudform og uttrykk som ein eldre, stasleg embetsmannsvilla med historisk forankring i bygda.



Figur 4-9. Utsnitt frå nasjonal database for kulturminner, Askeladden. Ingen bygningar i området har formelt vern. Eigedomen Gardar er avmerkt med stipla oransje linje. Kjelde: Riksantikvaren

Våningshuset på Gardar gir kunnskap om etableringa av lokale helsetenester i Fyresdal. Tilknytinga til krigshistorie og seinare offentleg bruk tilfører fleire historiske lag. Sjølv om huset er ein del endra sidan byggeår er det lett å lese som eit eldre innslag i området, og gir ein viss identitetsskapande verdi. Samla sett har kulturmiljøet liten kulturhistorisk verdi,

Potensial for arkeologiske funn er på generelt grunnlag vurdert til middels. Ein kan forventa at jordlag og strukturar kan vere forstyrra i moderne tid.

Vurdering av verknad

Fordi tomta ligg i eit område utan kjente kulturminne i offentlege register, og i god avstand frå kulturmiljøet Folkestadbyen, vil utbygginga i liten grad påverke kulturmiljø av nasjonal interesse eller andre kjende kulturminneverdiar direkte. Eit skalabrot i høve til Gardar vil svekkje opplevinga av den tidlegare distriktslækjarbustaden. Det vert difor tilrådd ei nedtrapping av volum mot Gardar, og gjerne ei funksjonell eller visuell integrering av eigedomen i tiltaket.

Samla vurdering er sett til noko negativ verknad. God tilpassing til bygningsmiljø elles i området kan redusere verknadene.

4.1.4. Naboverknader

Sol- og skugge analysen syner at hotellet ikkje vil få verknader for bustadene i sør, men påverkar solforholda på leikeareal til skulen i nord. Verknadene for leikeareala er vurdert under tema «Friluftsliv, rekreasjon, barn og unge og naturmangfald».

Støy/forstyrring frå hotellet vil i stor grad avhenge av detaljar i utforming av bygg og drift, som ikkje er avklart på noverande tidspunkt. Til dømes vil funksjonar som uteservering og bar gi meir støy/forstyrring. Tomta har fleire bustader, samt andre funksjonar som kulturhus, skule og idrettshall i nærleiken.

Høgde på nytt hotell gjer at det vil bli meir innsyn for bustadene på sørsida av Landstadvegen. Alle bustadene har uteområde både på nord- og sørsida. Avstanden mellom kulturhusplasseringa og bustadene gjer at innsynet vurderast å vere mindre sjenerande.

Samla sett vurderast verknadene for naboane å vere ubetydeleg til noko negative, først og fremst på grunn av omsynet til brukarane i området rundt og mogleg støy/forstyrring.

4.1.5. Universell utforming

Tomta er rimeleg flat, men det er noko høgdeforskjell mot aust og vest lika utanfor tomteavgrensinga. Hovudtilkomsten vil truleg vere mot Landstadvegen kor det er liten høgdeforskjell. Dersom det er ønskeleg å få til universelt utforma gangtilkomst i nord, aust eller vest kan det krevje tiltak utanom tomteavgrensinga.

Samla sett vurderast det å vere god moglegheit for å få til universelt tilpassa løysningar for mjuke trafikantar og HC-parkering på bakkeplan innafor tomta.

4.1.6. Arealbruk og utnytting

Tomta er i dag ein open grasplass, med unntak av eit bygg som delvis ligg innafor tomta. Dette er eit enkelt bygg med liten bygningsmessig verdi. Kommunen oppgjer at dette bygget er planlagt flytta. Tomta er 3,3 daa stor og vurderast til å vere liten, men truleg stor nok til å romme alle dei funksjonane som hotellet treng. Førebels konsept med fleire sekundærbygg må justerast då tomta ikkje er stor nok for fotavtrykket dette gir. Det kan difor vere naudsynt å auke byggehøgda på hotell og/eller sekundærbygg for å oppretthalde naudsynt bruksareal. Tiltaket føreset høg utnyttingsgrad av tomta.

4.1.7. Sentrumsutvikling

Tomta ligg ikkje i Folkestadbyen, som er handelssentrum, men tett på. Tomta ligg sentralt til med viktige funksjonar innan helse, utdanning og kultur rett ved. Tomta vurderast å byggje opp under målsetjinga om kunne bidra til utvikling i sentrum.

4.1.8. Trafikk, tilkomst og parkering

Skildring

Tilkomst til tomta vil vere via Landstadvegen som har god standard og er tilrettelagt med fortau. Vegstrekninga mellom tomta og Fyresdalsvegen er ca. 120 m lang og er tilkomst til legekontor/helsestasjon, barnehage og 7 bustader. I tillegg er det noko bruk av skulen og kulturhuset, sjølv om hovudtrafikken til desse funksjonane nyttar avkøyring frå Fyresdalsvegen i nord for kulturhuset. Avkøyringa til Fyresdalsvegen er oversiktleg og det er ikkje registrert ulukker i nærleiken dei siste 20 åra.

Området rundt tomta, spesielt med Gimle skule og idrettshallen, er mykje brukt av barn og unge tidleg og seint og alle dagar i året. Kulturhusplasseringa ligg soleis i eit «knutepunkt» der barn og unge samlast og ferdast til fots og sykkel, og vegane i området er skuleveg.

Det er kort avstand, ca. 100 meter, til dei to nærmaste kommunale parkeringsplassane og drygt 150 meter til ein tredje (figur 2-3). Det er opparbeida fortau og gangfelt mellom tomta og parkeringsplassane.

Vurdering av verknad

Tiltaket vil skape meir trafikk langs Fyresdalsvegen og Landstadvegen (kapittel 3) i eit område som er eit «knutepunkt» for ferdsel av barn og unge. Landstadvegen har fleire direkteavkøyrsler til bustadhus, og meir trafikk vil vere ein ulempe for desse. Landstadvegen har høg standard tilrettelagt for mjuke trafikantar og med avkøyring tilpassa tyngre køyretøy, men barn og unge sin bruk av område gjer at verknadene for temaet er vesentleg. Verknadene for tema trafikk og tilkomst vurderast difor å vere middels negativ.

Det er kort avstand til kommunale parkeringsplassar, og strekningane er tilrettelagt for mjuke trafikantar. Tilgjengeleg areal for parkering på tomta er avgrensa til å vere i bygg og nokre få plassar på terreng på grunn av liten storleik på tomta. Høve til parkering vurderast å vere god.

4.1.9. Teknisk infrastruktur

Kommunen planlegg sanering av nett for vatn- og avløp i området ila dei neste åra og opparbeiding av nett til ny hotelltomt kan sjåast i samanheng med dette arbeidet. Tomta ligg rett ved eksisterande offentlege funksjonar som skule, legekontor/helsestasjon og kulturhus som gjer at kapasitet og tilknyting til offentleg VA-nett bør vere lite konfliktfylt.

Kommunen opplyser om at det er ymse leidningar for vatn og avløp over tomta, dette kan vere eit risikomoment med tanke på byggjearbeid.

4.1.10. Samfunnstryggleik og risiko

Tabell 2. ROS-analyse for Kulturhusplasseringa.

Tema	Risiko	Kommentar
Naturfare		
Ekstremvær		Fyresdal og aktuell plassering ligg i eit dalføre i innlandet. Sterke vindar er ikkje ei vesentleg risiko.
Flaum		Tomta ligg delvis innafor aktsemdsområde for flaum. Mindre justering av terreng i vestre del vil heve heile arealet utanfor aktsemdsarealet.
Skred og grunnforhold		Over marin grense, ikkje kvikkleire. Arealet er ikkje utsett for skred i bratt terreng- ligg ikkje innafor aktsemdsareal for snøskred, steinsprang eller jord/flaumskred.
Skog- og lyngbrann		Grensar ikkje mot skog eller lyngareal.
Ulukke/verksemdsfare		
Næringsverksemd /industri		Ikkje nærings- eller industriverksemder i nærleiken som kan utgjere risiko.
Brann		Brannteknisk risikoklasse etter TEK17, vil for hotell truleg vere i risikoklasse 6 (RKL 6). Dette er den høgaste risikoklassa fordi bygget skal nyttast til overnatting, og gjestene kjenner normalt ikkje rømmingsvegane godt. Det er behov for brannvasskapasitet på 50 l/s. Ligg i nærleiken av kommunalt nett.
Svikt i kritiske samfunnsfunksjonar/infrastruktur		Ikkje vesentleg risiko.

4.1.11. Gjennomføringsevne og vesentleg usikkerheit knytt til vidare prosess

Skildring

Det er få avdekka konfliktar for Kulturhusplasseringa. Berre forholdet til barn og unge sine interesser og trafikktryggleik vurderast som vesentlege. Dette underbyggast av innspel til varselet om oppstart av planarbeid kor FAU ved Gimle skule og Telemark fylkeskommune peikar på konflikt med temaet. Det er ikkje varsla mogleg motsegn frå offentlege mynde. Forholdet til ukjente automatisk freda kulturminne er avklart, ikkje krav om arkeologisk registrering. Kommunen eig heile tomta og tilgrensande areal.

Vurdering av verknad

Gjennomføringsevna vurderast å vere god, men barn og unge sine interesser og trafikktryggleik vil vere eit spesielt viktig tema i vidare planarbeid. Det er liten usikkerheit knytt til vidare prosess.

4.2. Meierigarden



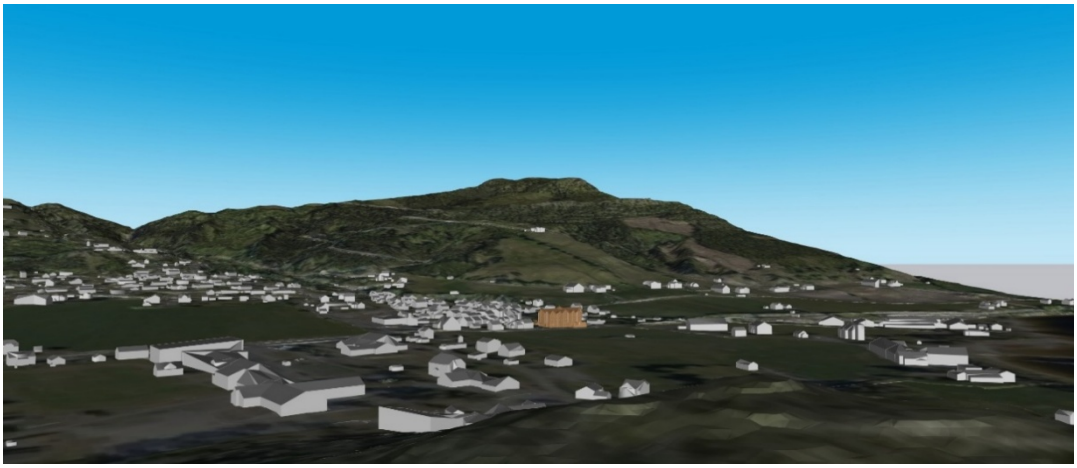
Figur 4-10. Bilete av Meierigarden sett frå sør-vest med retning nord-aust. Bilete er teke frå avkøyringa mellom Meierigarden og Fyresdalsvegen. Kjelde: Asplan Viak.

4.2.1. Landskap og stadtilpassing

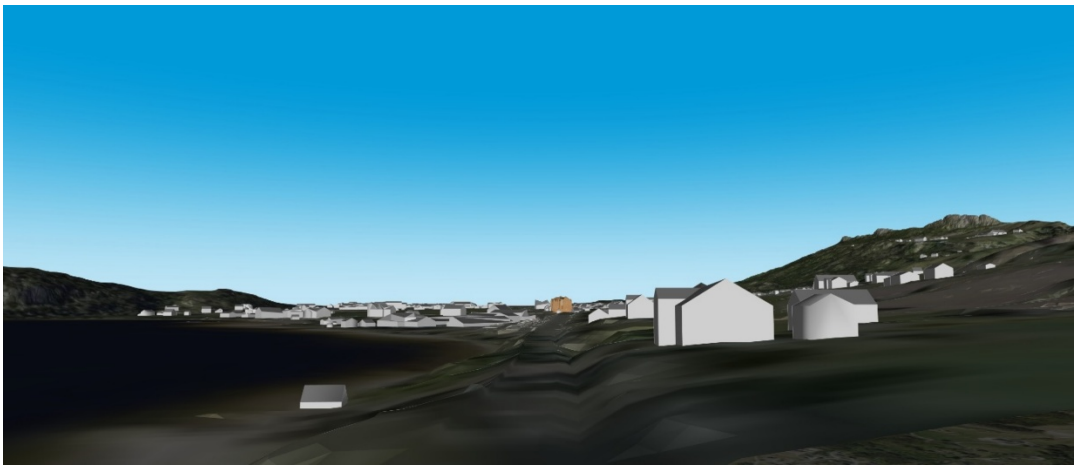
Skildring

Landskapsrommet rundt tomta er avgrensa av skogkledde høgdedrag i aust og vest, og tomta ligg i dalbotn mellom høgdedraga. Området rundt tomta er prega av busetting og kulturlandskap. Meierigarden ligg i utkanten av eit område (Folkestadbyen) som er prega av inngrep med vegar, eldre trehus i smale gateløp, men har òg eit parkpreg med fleire større tre og opne grøne område. Tomta retter seg mot det opne kulturlandskapet vest for

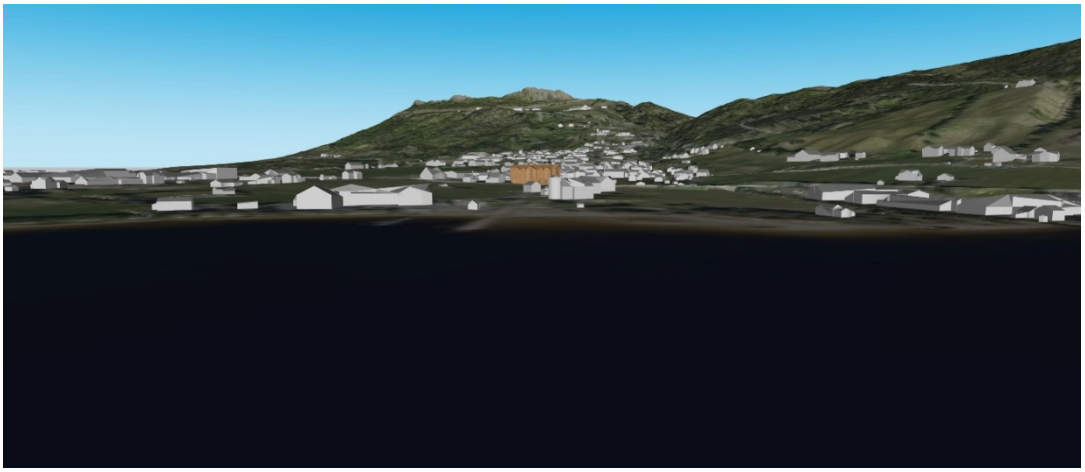
Fyresdalsvegen. Tomta ligg innafor Folkestadbyen som er eit registrert kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, det vil sei at området har stor verdi.



Figur 4-11. Illustrasjon frå 3D-modell med planlagt hotell i brun farge på Meierigarden. Bilete er teke frå høgdedraget i vest. Modellen er utan vegetasjon.



Figur 4-12. Illustrasjon frå 3D-modell med planlagt hotell i brun farge på Meierigarden. Bilete er teke frå Fyresdalsvegen i sør. Modellen er utan vegetasjon.



Figur 4-13. Illustrasjon frå 3D-modell med planlagt hotell i brun farge på Meierigarden. Bilete er teke frå Fyresvatnet i sør. Modellen er utan vegetasjon.

Vurdering av verknad

Planlagt hotell skil seg vesentleg frå eksisterande bygg i området når det gjeld høgde og volum, og ligg i eit landskap av nasjonal interesse. Tiltaket vil vere godt synleg nært og på lengre avstand. Verknadene for landskap vurderast å vere stor negativ.

4.2.2. Friluftsliv, rekreasjon, barn og unge og naturmangfald

Skildring

Sjølve arealet på Meierigarden har ingen typiske kvalitetar for friluftsliv og barn og unge. Sør for Meierigarden, på motsett side av Meierigarden, ligg Fyresdal Bygdemuseum med fleire eldre bygg. Dette området har opplevingskvalitetar for nær-friluftsliv, rekreasjon og barn og unge.

Det er ikkje naturtypelokalitetar eller observerte raudlisteartar på tomta. Tomta er kartlagt etter Miljødirektoratet si instruks sommaren 2026 av Faun naturforvaltning. Det vart derimot gjort funn av fleire svartelistaartar som må takast omsyn til ved evt. byggjearbeid for å hindre spreiing.

Vurdering av verknad

Verknaden er vurdert til å vere ubetydeleg for temaet friluftsliv, rekreasjon og barn og unge. Det er ikkje kjende naturverdiar på tomta, som i stor grad er utbygd. Verknaden for tema naturmangfald vurderast å vere ubetydeleg.

4.2.3. Kulturminne og -miljø

Skildring

Tomta ligg innafor kulturmiljøet K612 - Folkestadbyen som er eit område definert som kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Folkestadbyen er døme på ein sjølvgrodd landsbystruktur med stor tidsdjupne. Ny teknologi og endringar i næringsvegar gjorde ei større grad av spesialisering av handverk og handelsverksemd mogleg på 1800-talet. I Folkestadbyen er det mogleg å sjå korleis utviklinga verka på busetjinga i ei bygd som har røter tilbake til jernalder, og som er kyrkjestad frå mellomalderen.

Innafor tomta, og i området sør og aust for tomta, ligg eit gravfelt med 22 gravhaugar frå jernalder, Askeladden ID 87718 Øyskogen. Dette er eit av dei største gravfelta i Telemark. Gravhaugane er truleg frå jernalderen, og er automatisk freda. Vegen Meierigarden skjer gjennom gravfeltet, og haugane nord for vegen ligg tett inn mot bustadhus og

næringslokale. Gravhaugane sør for vegen ligg i parken Øyskogen og er mindre prega av utbyggingar.

På tomta ligg òg ein tidlegare meieribygning i Meierigarden 4. Kirkebygdens Meieri vart etablert i 1890 og var i drift fram til 1950. Verksemda heldt opphavleg til i Gamleveg, medan meieriet seinare heldt til i første høgda i bygningen i Meierigarden 4. Bygningen kan slik knytast til utviklinga av foredling, handel og næringsverksemd i Folkestadbyen i første halvdel av 1900-talet. Sjølve bygningen er ikkje sikkert datert og har ingen kjend formell vernestatus.

Sør for tomta, i Øyskogen, ligg Fyresdal bygdemuseum. Museet vart etablert i 1909, men fekk si noverande plassering i 1914/15. Museumsparken i Øyskogen omfattar ei samling eldre bygningar som viser byggjeskikk og gardshistorie i Fyresdal. Bygningane er plasserte i det historiske landskapet med gravhaugane i nord.



Figur 4-14. Utsnitt frå nasjonal database for kulturminner, Askeladden. Brunt område viser avgrensinga av kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Feltet i gult og blått angjer sikringssona for dei freda gravhaugane. Kjelde: Riksantikvaren

Kulturmiljøet har høg kunnskapsverdi gjennom samanhengen mellom den sjølvgrodde landsbystrukturen i Folkestadbyen og gravfeltet frå jernalderen. Miljøet har høg opplevingsverdi og bruksverdi – særleg i formidlingssamanheng og som kulturhistorisk ressurs for lokalsamfunnet. Samla har miljøet høg kulturhistorisk verdi.

Potensial for arkeologiske funn er på generelt grunnlag vurdert til stort, sjølv om ein kan forventa at jordlag og strukturar kan vere forstyrra i moderne tid.

Vurdering av verknad

Det er svært sannsynleg at utvikling av tomta vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminne nord for Meierivegen. Tiltaket vil truleg ha direkte verknader for fleire gravhaugar, og krevja dispensasjon frå kulturminnelova. Alternativet er lagt i den delen av gravfeltet som er mest påverka av moderne utbygging i dag. Det er regional kulturminnemynde som avklarar om dispensasjon kan gjevast. Dersom det vert gjeve dispensasjon, vil det normalt bli satt vilkår om arkeologisk utgraving.



Figur 4-15: Utsnitt frå 3D-modell.

Folkestadbyen og dei resterande delane av det freda gravfeltet er sårbart for endringar som reduserer kulturmiljøkvalitetane til området, til dømes riving og endring av verneverdige trehus, oppsetting av nye bygg og endring av gate- og tunstrukturar, fasadar og utomhuselement.

Utvikling på tomta kan gje visuelle verknader og god tilpassing er særs viktig.

Samla vurdering er sett til stor negativ konsekvens. Dette skuldast først og fremst direkte konflikt med automatisk freda kulturminne. Ligg innafor avgrensinga til Folkestadbyen. God tilpassing kan redusere verknadene noko.

4.2.4. Naboverknader

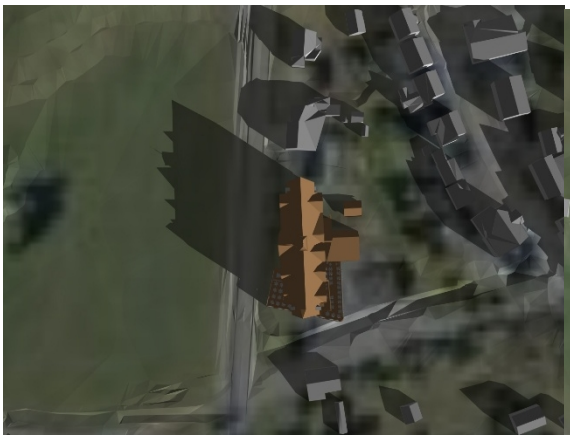
Tomta ligg innafor gul støysone for framtidig trafikksituasjon (prognose for 15 - 20 år fram i tid, kjelde er www.stoykart.no), noverande støysituasjon langs Fyresdalsvegen er ikkje

kartlagt. Eit hotell vil truleg skape meir støy/forstyrring enn dagens situasjon på tomta, sjølv om det er næringsverksemd her i dag og det har vore matservering her tidlegare. Støy/forstyrring frå hotellet vil i stor grad avhenge av detaljar i utforming av bygg og drift, som ikkje er avklart på noverande tidspunkt. Til dømes vil funksjonar som uteservering og bar gi meir støy/forstyrring. Tomta har fleire bustader tett på.

Sol- og skuggeanalyse av planlagt bygg syner at tiltaket vil ha verknader for solforholda på uteplassane til naboane i nord og aust, gnr./bnr. 36/103, 36/105 og 36/97 (tabell 3). Skuggen frå hotellbygget har størst verknad seint og tidleg på året, medan det midtsommar i liten grad påverkar uteplassen til nabo i nord og ikkje naboane i aust. Naboane i nord og aust har sine uteplassar mot Meierigarden og vil difor bli påverka av innsyn frå hotellet. Høgda på planlagt hotell gjer at det kan vere vanskeleg å avgrense innsynet for naboane.

Samla sett vurderast verknadene for naboane å vere middels negative, først og fremst på grunn av solforhold og innsyn for dei nærmaste naboane.

Tabell 3. Resultat frå sol- og skuggeanalyse for Meierigarden.

	20. mars	21. juni
Kl. 0900		
Kl. 1200		



4.2.5. Universell utforming

Tilgjengeleg areal for tiltak på tomta er lite (areal utanom freda kulturminne), men dette arealet er heilt flatt. Terrenget innafor kulturminnet er småkupert.

På grunn av tilgjengeleg areal for tiltak og storleiken på planlagt hotell vurderast høve til å få gode løysningar for mjuke trafikantar, samt HC-parkering på terreng, som meir konfliktfylt.

4.2.6. Arealbruk og utnytting

Tomta er i dag delvis utbygd og det står to bygg her i dag, eit bygg for bustad/næring og eit tilhøyrande uthus. Val av tomta vil innebere riving av desse bygga. Delar av den austre delen av tomta er eit freda kulturminne og er ikkje utbygd. Resten av vurderinga tek difor utgangspunkt i at dette område ikkje kan nyttast til nye tiltak, resterande areal på tomta er ca. 2,4 daa.

Førebels konsept må justerast vesentleg då tomta ikkje er stor nok for fotavtrykket dette gir. Det vil truleg vere naudsynt å oppjustere byggehøgder på hotell og eventuelt

sekundærbygg for å oppretthalde naudsynt bruksareal. Tiltaket føreset særs høg utnyttingsgrad av tomta, og det er naudsynt å sjå nærare på konsept for å kunne konkludere med at tomta er stor nok for tiltaket.

4.2.7. Sentrumsutvikling

Tomta ligg i Folkestadbyen, som er handelssentrum, samt sentralt til ved Fyresdalsvegen, som er hovudfartsåra gjennom bygda. Tomta vurderast å byggje opp under målsetjinga om kunne bidra til utvikling i sentrum.

4.2.8. Trafikk, tilkomst og parkering

Skildring

Tomta ligg rett ved Fyresdalsvegen og tilkomst vil vere via Meieribakken. Meieribakken er tilkomstveg til fleire bustader og verksemder i Folkestadbyen, men er berre ein av fleire veger inn til denne delen av sentrum. Avkøyringa til Fyresdalsvegen er oversiktleg og det er ikkje registrert ulukker i nærleiken dei siste 20 åra. Det er mellom 200 og 300 meter til kommunal parkeringsplass (fig. 2-3). Det er ikkje fult ut tilrettelagt for mjuke trafikantar langs strekningane mellom tomta og dei kommunale parkeringsplassane.

Vurdering av verknad

Tiltaket vil skape meir trafikk langs Fyresdalsvegen og Meieribakken (kapittel 3), men det vil i liten grad påverke eksisterande busetting på grunn av kort avstand til Fyresdalsvegen. Det vil vere viktig å lage eit tydeleg skilje mellom avkøyringa til tomta og avkøyringa mellom Meieribakken og Fyresdalsvegen for å gi eit oversikteleg trafikkbilete. Dagens situasjon er at tomta har ei svært utflytande avkøyring til Meieribakken og ein innstramming av køyreareal og tilrettelegging for mjuke trafikantar vil vere positivt. Verknadene for tema trafikk og tilkomst vurderast å vere noko negativ til ubetydeleg.

Tilgjengeleg areal for parkering på tomta er avgrensa til å vere i bygg, og mogleg nokre veldig få plassar på terreng, på grunn av lite tilgjengeleg byggeareal på tomta. Det er litt avstand til dei kommunale parkeringsplassane og det vil truleg vere naudsynt med tiltak for å betre høva for mjuke trafikantar langs strekningane, til dømes gangfelt over Fyresdalsvegen. Høve til parkering vurderast å vere middels til dårleg.

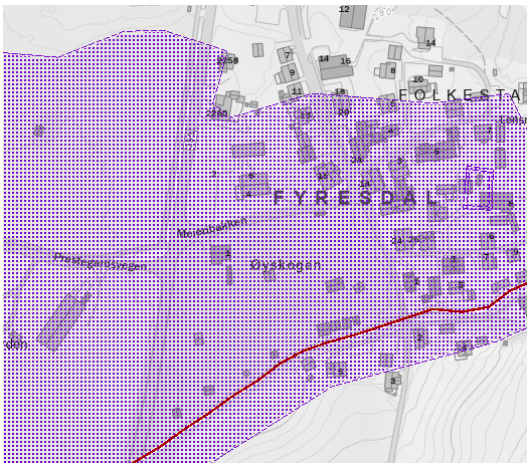
4.2.9. Teknisk infrastruktur

Kommunen planlegg sanering av nett for vatn- og avløp i området ila dei neste åra og opparbeiding av nett til ny hotelltomt kan sjåast i samanheng med dette arbeidet. Tomta

ligg rett ved eksisterande busetting som gjer at kapasitet og tilknyting til offentleg VA-nett bør vere lite konfliktfylt.

4.2.10. Samfunnstryggleik og risiko

Tabell 4. ROS-analyse for Meierigarden.

Tema	Risiko	Kommentar
Naturfare		
Ekstremvær		Fyresdal og aktuell plassering ligg i eit dalføre i innlandet. Sterke vindar er ikkje ei vesentleg risiko.
Flaum		Heile tomta omfattast av aktsemdsområde for flaum frå Sitjeåi.  Reell flaumfare er ikkje kjend. I hovudsak risiko for materielle verdiar.
Skred og grunnforhold		Over marin grense, ikkje kvikkleire. Arealet er ikkje utsett for skred i bratt terreng- ligg ikkje innafor aktsemdsareal for snøskred, steinsprang eller jord/flaumskred.
Skog- og lyngbrann		Grensar ikkje mot skog eller lyngareal.
Ulukke/verksemdsfare		
Næringsverksemd /industri		Ikkje nærings- eller industriverksemder i nærleiken som kan utgjere risiko.
Brann		Brannteknisk risikoklasse etter TEK17, vil for hotell truleg vere i risikoklasse 6 (RKL 6). Dette er den høgaste risikoklassa fordi bygget skal nyttast til overnatting, og gjestene kjenner normalt ikkje rømmingsvegene godt.

		Det er behov for brannvasskapasitet på 50 l/s. Ligg i nærleiken av kommunalt nett.
Svikt i kritiske samfunnsfunksjonar/infrastruktur		Ikkje vesentleg risiko.

4.2.11. Gjennomføringsevne og vesentleg usikkerheit knytt til vidare prosess

Skildring

Tomta er liten, og automatisk freda kulturminne gjer tilgjengeleg areal for byggetiltak særs lite. Det gjer at høve til parkering og universell utforming kan bli vanskeleg, det er usikkerheit knytt til om tomta faktisk er stor nok for tiltaket.

Tomta ligg innafor aktsemdssone for flaum frå Sitjeåi, dette må greiast ut i vidare planprosess.

Alternativet føresett kjøp av eigedom og riving av eksisterande bygg, men dette vurderast ikkje som vesentlege risikomoment i og med at eigar er positiv til sal og det ikkje er spesielt vern på eksisterande bygg.

Tomta ligg tett på eksisterande busetting og vår vurdering syner at tiltaket kan få negative verknader for dei. Fleire naboar til tomta har ytra seg sterkt i mot alternativet ved varsel om oppstart av planarbeid. Dette utgjer eit risikomoment for framdrift og vidare prosess.

Nærleiken til fylkesvegen er eit risikomoment fordi det truleg ikkje vil vere mogleg å overhalde den generelle byggegrensa mot veg på 50 meter, og føresett avvik i reguleringsplan. Nærleiken til vegen gjer òg at nytt hotell kan bli påverka av vegstøy, noko som må vurderast nærare i vidare planprosess og kan vere eit fordyrande moment ved realisering.

Vår vurdering syner stor konflikt med kulturminne og -miljø, som utgjer eit vesentleg risikomoment for vidare prosess. Det er varsla mogleg motsegn frå Telemark fylkeskommune på grunn av omsynet til Folkestadbyen som kulturmiljø av nasjonal verdi og automatisk freda kulturminne. Biskopen i Agder og Telemark og Fyresdal bygdemuseum er negativ til alternativet på bakgrunn av same tema som Fylkeskommunen. Det er krav til arkeologisk registrering av området ved regulering, og potensialet for nye funn vurderast på generelt grunnlag å vere stort (ref. kap. 4.2.3).

Vurdering av gjennomføringsevne og usikkerheit for vidare prosess

Samla sett vurderast alternativet å ha stor usikkerheit knytt til gjennomføringsevne og vidare prosess. Dette skuldast først og fremst tomtestoreleik/usikker dugleiksvurdering, identifisert utgreiingsbehov (særskilt flaum, kulturminne- og miljø og arkeologisk registrering) og varsla mogleg motsegn på grunn av omsynet til kulturminne- og miljø.

4.3. Bryggeparken

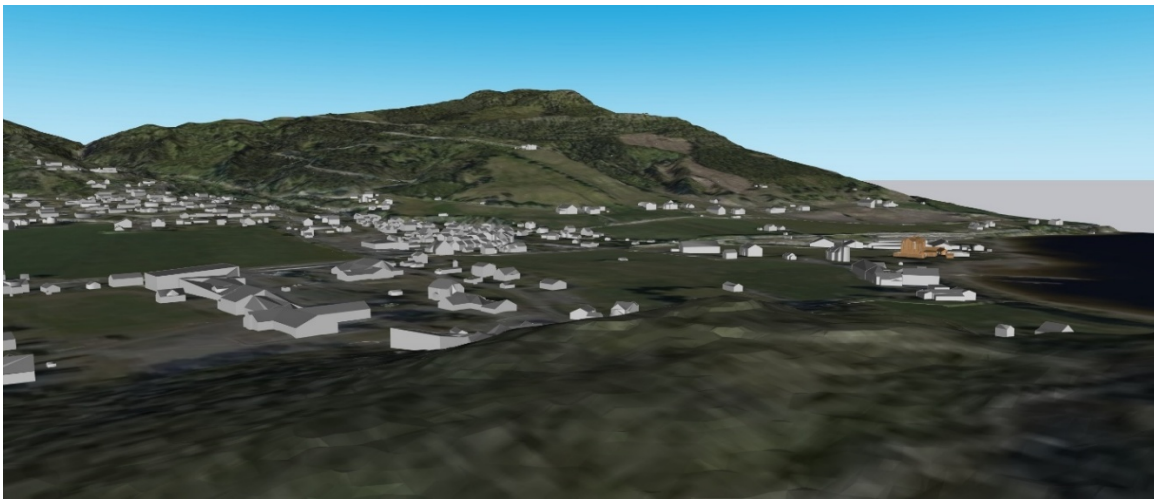


Figur 4-16. Bilete av Bryggeparken sett frå nord med retning sør, mot grusbana. Bilete er teke i grensa mellom jordet, kyrkjegarden (kyrkjemuren er synleg i biletet) og Bryggeparktomta. Kjelde: Asplan Viak.

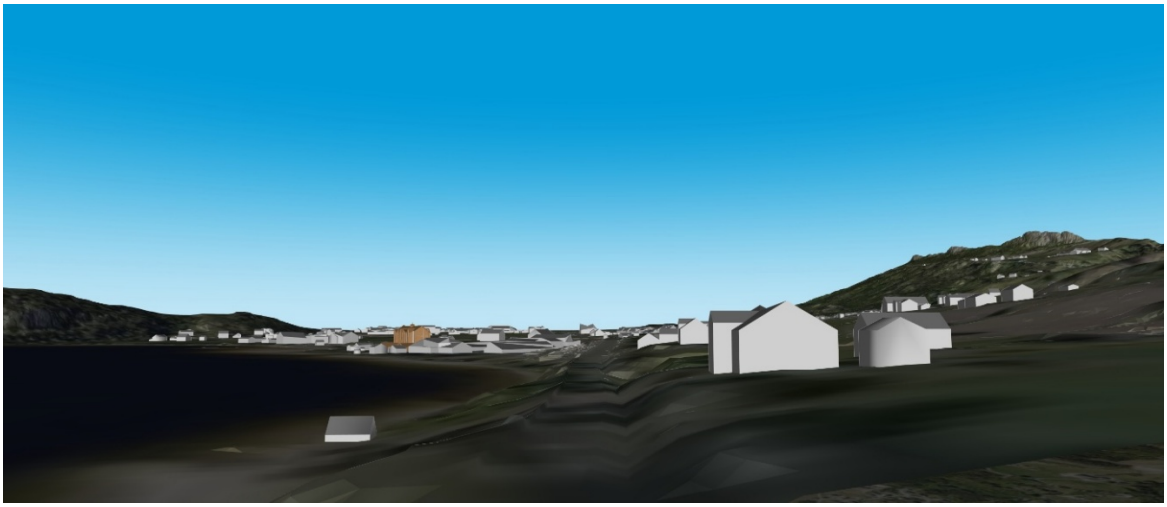
4.3.1. Landskap og stadtilpassing

Skildring

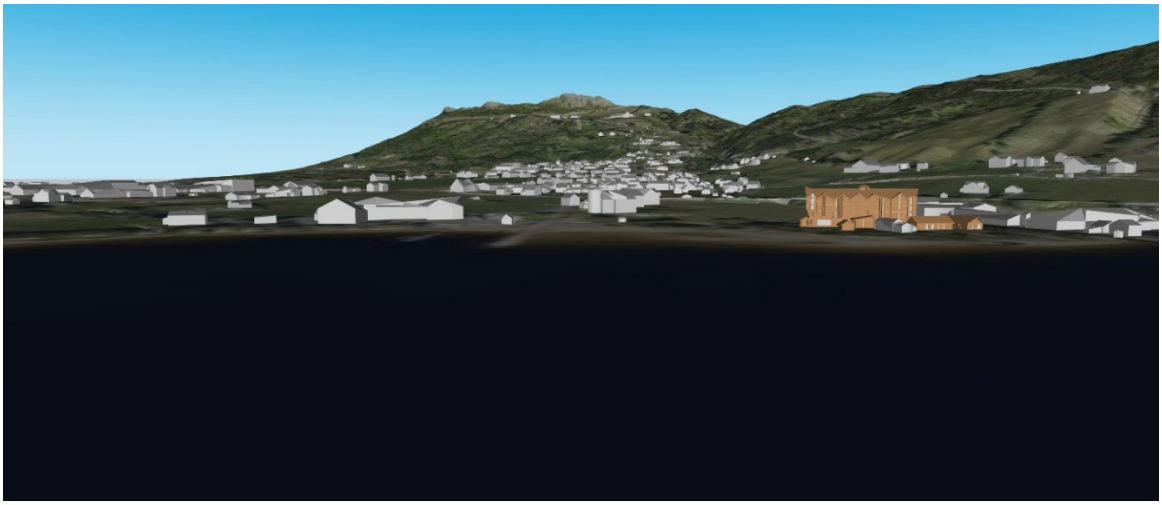
Landskapsrommet rundt tomta er avgrensa av skogkledde høgdedrag i aust og vest, og tomta ligg i dalbotn mellom høgdedraga med Fyresvatnet i sør. Området rundt tomta er flatt og prega av spreidd busetting, kyrke og kulturlandskap, samtidig har området eit tydeleg naturpreg med store tre og opne grøne rom mot vatnet. Moland kyrkje og kyrkjegard er nærmaste nabo til tomta og pregar landskapskarakteren i stor grad. Tomta ligg innafor eit registrert kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (Folkestadbyen), det vil sei at området har stor verdi.



Figur 4-17. Illustrasjon frå 3D-modell med planlagt hotell i brun farge i Bryggeparken. Bilete er teke frå høgdedraget i vest. Modellen er utan vegetasjon.



Figur 4-18. Illustrasjon frå 3D-modell med planlagt hotell i brun farge i Bryggeparken. Bilete er teke frå Fyresdalsvegen i sør. Modellen er utan vegetasjon.



Figur 4-19. Illustrasjon frå 3D-modell med planlagt hotell i brun farge i Bryggeparken. Bilete er teke frå Fyresvatnet i sør. Modellen er utan vegetasjon.

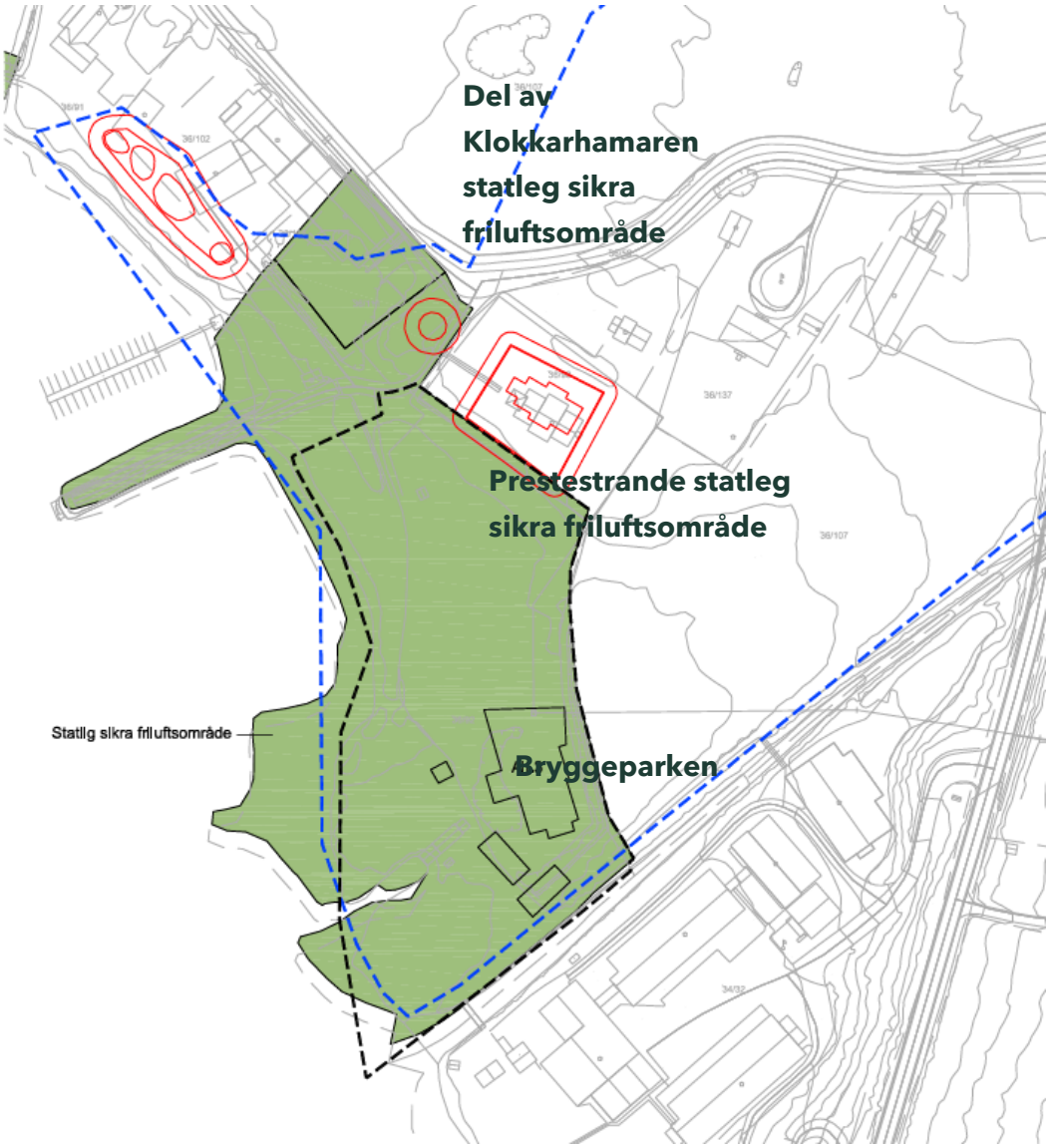
Vurdering av verknad

Planlagt hotell skil seg vesentleg frå eksisterande bygg i området når det gjeld høgde, volum og karakter, det bryt med landskapet si karakter og ligg i eit landskap av nasjonal interesse. Tiltaket vil vere godt synleg nært og på lengre avstand. Verknadene for landskap vurderast å vere stor negativ, hovudsakeleg på grunn av at det ligg i eit landskap av nasjonal interesse.

4.3.2. Friluftsliv, rekreasjon, barn og unge og naturmangfald

Skildring

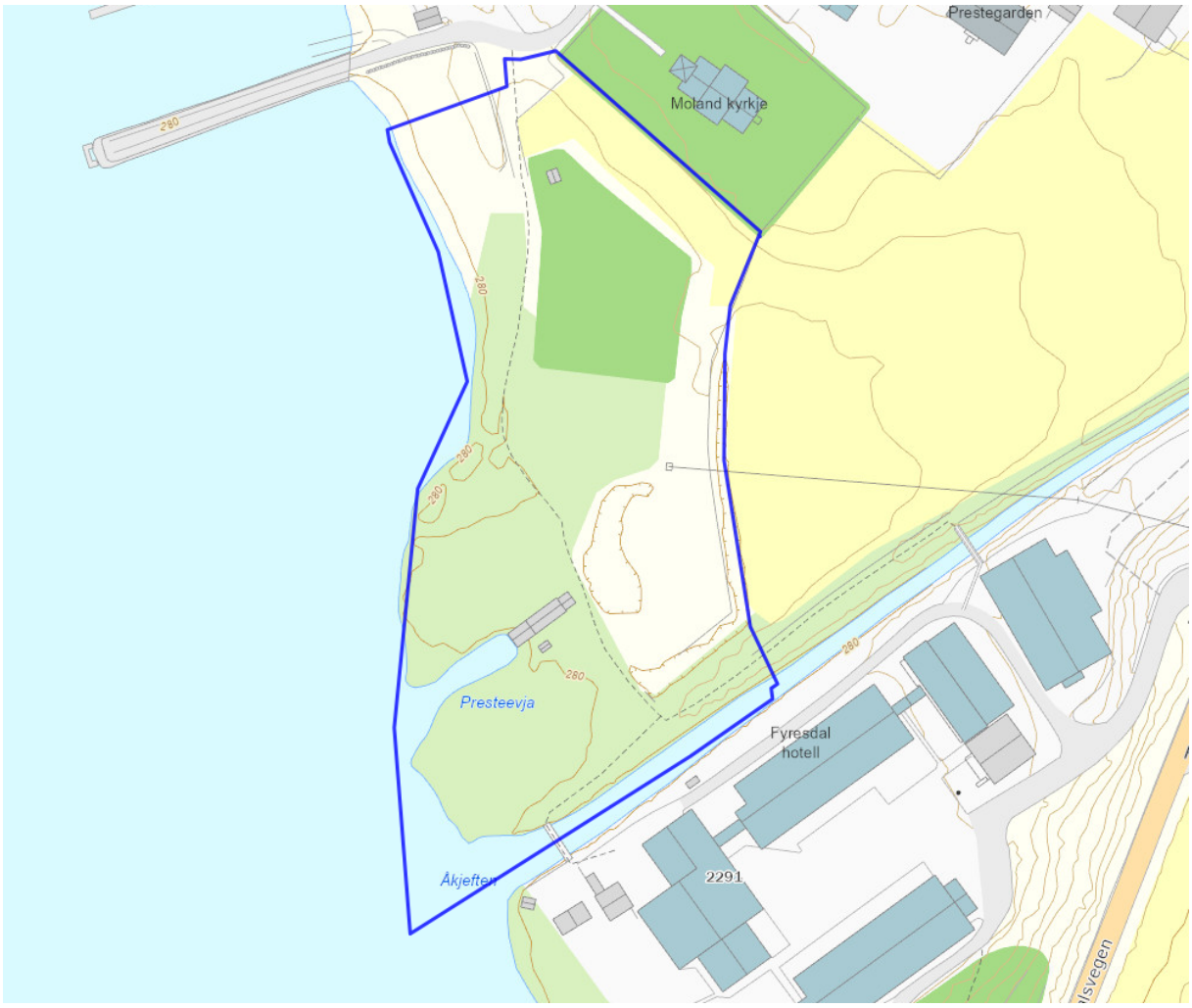
Tomta ligg i heilskap innafor det statleg sikra friluftsområdet Prestestranda. I nærområdet ligg òg ein del av det statleg sikra friluftsområdet Klokkarhamaren, som er fordelt på fleire teigar. Tomta er stor og vi har i vår vurdering lagt til grunn den grove situasjonsplanen kor hotellet og tilhøyrande funksjonar er samla heilt sør-aust på tomta (fig. 4-20), på grusbana som ligg der i dag (fig. 4-23) Det er òg lagt til grunn at det vil etablerast ein tilkomstveg til hotellet i frå nord i området mellom eksisterande park og kyrkjegarden.



Figur 4-20. Statleg sikra friluftsområde med grøn farge, Bryggeparken med svart, stipla linje, og planlagt hotellbygg markert i svart.

I følgje naturbase.no er Prestestranda «ei særdeles fin badestrand ved Fyresdalsvatnet nær Fyresdal sentrum. Området er egna til opphald, bading og andre strandbaserte aktivitetar. Området ligger nær Klokkerhammeren friluftslivsområde tilrettelagt med blant annet turvei». Området er tilrettelagt med tilkomst/parkering, bål-/grillplassar, benker/bord og volleyballbane. Området vart sikra i år 2000.

Ein grusbane er òg del av det statleg sikra friluftsområde. Denne er mindre brukt til friluftsføremål. Avgrensinga av friluftsområdet i vest følgjer eigedomsgrensa.



Figur 4-21. Stiar innafor arealet i Bryggeparken (varsla areal markert med blått omriss).

Det går sti gjennom Prestestranda og det statleg sikra friluftsområdet. Det går òg gangbruer over bekken sør for området. Kommunen oppgir at hovudbruken av området er badestranda og den nordlege delen av tomta.



Figur 4-22. Sti gjennom Prestestranda. Kjelde: Asplan Viak.



Figur 4-23. Grusbana innafor det statleg sikra friluftsområdet. Kjelde: Asplan Viak.

Det er ikkje naturtypelokalitetar eller observerte raudlisteartar på tomta. Tomta er kartlagt etter Miljødirektoratet si instruks sommaren 2026 av Faun naturforvaltning. Det vart derimot gjort funn av fleire svartelistaartar som må takast omsyn til ved evt. byggjearbeid for å hindre spreiing.

Vurdering av verknad

Det er ikkje kjende naturverdiar på tomta etter Miljødirektoratet si instruks. Tomta si karakter med storleik, parkpreg, gamle tre og nærleik til vatn gjer at tomta kan ha verdi som økologisk funksjonsområde. I og med at det ikkje er registrerte naturtypelokalitetar eller raudlisteartar og vi føreset at utbygging i stor grad vil leggast til grusplassen blir likevel verknaden for tema sett til ubetydeleg.

Føresett at tiltak på tomta i stor grad avgrensast til grusbana, tilkomstveg leggast utanom det som er tilrettelagt/opparbeida som park, at det ikkje inneberer felling av mange tre og at ein gangsamband for allmenta frå sør til nord på tomta sikrast vurderast verknaden for friluftsliv, rekreasjon og barn og unge som noko negativ. Tiltaket vil då i liten grad svekkje tilgangen til sentrumsnære friluftslivsområde i Fyresdal.

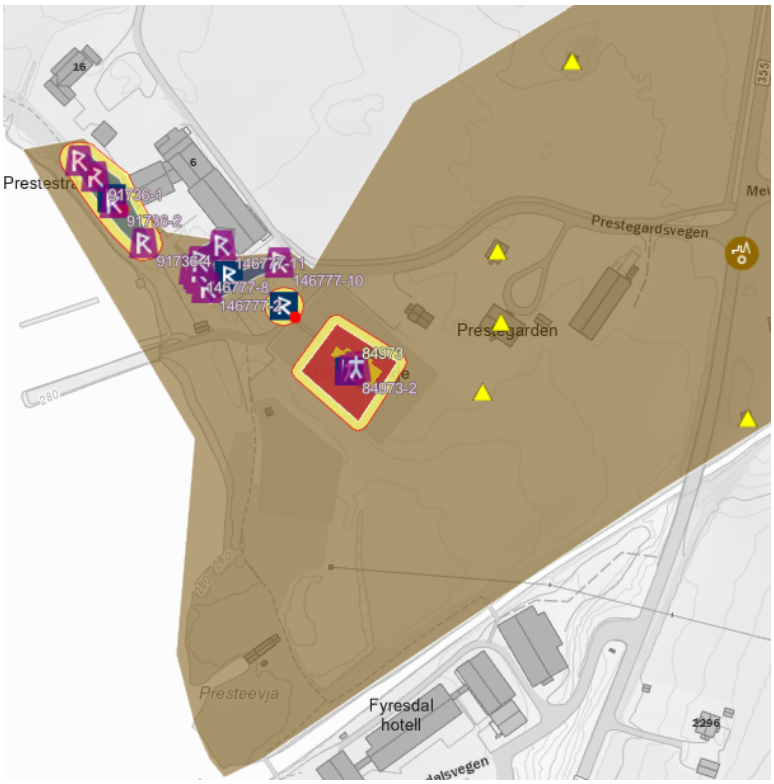
Det er viktig at kvalitetane ved eksisterande park vert vidareført, til dømes vidare vern av store furutre, og at tilgjengelegheita for allmenta ikkje forringast.

Realisering av hotellet i Bryggeparken føresett at delar av eit statleg sikra friluftsområde må frigjerast, dette må skje i eigen prosess.

4.3.3. Kulturminne- og miljø

Skildring

Tomta ligg innafor kulturmiljøet K612 – Folkestadbyen, som er eit område definert som kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Folkestadbyen er døme på ein sjølvgrodd landsbystruktur med stor tidsdjupne (sjå elles meir omtale under 4.2.3)



Figur 4-24. Utsnitt frå nasjonal database for kulturminner, Askeladden. Kjelde: Riksantikvaren

Nordvest i Bryggeparken, ved Fyresdal Næringscafe ligg fleire gravhaugar Askeladden ID 91734 og 91736). Ein jernaldersk gravhaug ligg vis a vis kyrkja og fire andre ligg på Prestestranda. Den eine gravhaugen er skada av p-plass / veg, og har uavklart vernestatus.



Figur 4-25. Gangveg er bygd ved stranda, langs med gravhaugane. Biletet er teke mot Bryggeparken. Kjelde: Asplan Viak

I 2019 vart det gjort arkeologiske undersøkingar i samband med ny veg og parkeringsanlegg for Fyresdal Næringskafe ved Bryggeparken. Det vart påvist 12 kokegroper og trulege restar etter fleire slike. Desse vart daterte til eldre romartid (opplysningar frå Askeladden, Riksantikvaren).

Moland kyrkje, ligg rett nord for tomtealternativet. Dette er ei trekyrkje oppført i 1843 etter teikningar av arkitekt Hans Ditlev Frants Linstow. Ho har korsplan og har om lag 200 sitjeplassar. Kyrkja er automatisk listeført som verneverdig kyrkje frå perioden 1650–1850. Kyrkjestaden og kyrkjegarden er frå middelalder og er automatisk freda (Askeladden ID 84973).



Figur 4-26. Moland kyrkje. Kjelde: Asplan Viak.

I tilknyting til kyrkja ligg òg prestegarden, som omfattar eit våningshus frå 1869, eit stabbur med ukjend datering og ei driftsbygning frå 1917. Stabburet skal etter lokalhistoriske kjelder opphavleg ha vore heradet sitt kornmagasin, som seinare vart flytta til prestegarden. Nord for tunet ligg ein potetkjellar. Sjølv om prestegarden ikkje har formelt vern, er han av kulturhistorisk interesse. Dette heng mellom anna saman med prestegardane si tradisjonelle rolle som sentrale kulturhistoriske anlegg i bygdene, der dei fungerte både som bustad for presten og som viktige administrative, sosiale og økonomiske sentra.



Figur 4-27. Prestegarden med våningshus og driftsbygning, sett frå Bryggeparken. Kjelde: Asplan Viak.

Innafor tomtealternativet ligg M/S Teisner – eit dampskip som gjekk i rute på Fyresvatn frå 1876. Båten var ombygd i 1913 til rein fløytingsbåt med dieselmotor. Fløyting av tømmer på Fyresvatn og Arendalsvassdraget tok slutt i starten på 1970-talet. Båten er plassert ved den vesle vika Presteevja, som viser samanheng til prestebustaden.



Figur 4-28: M/S Teisner i Bryggeparken. Kjelde: Asplan Viak.

Kulturmiljøet har svært høg kunnskapsverdi gjennom samanhengen mellom mellomalderkyrkjestad, prestegardsmiljø, gravminne frå jernalderen og den historiske landsbystrukturen i Folkestadbyen. M/S Teisner tilfører kunnskap om transport og tømmerfløyting på Fyresvatn, medan prestegarden òg har personalhistorisk interesse. Kulturmiljøet er rikt og lett lesbart, og har stor historisk djupn. Særleg kyrkja og

prestegarden er markante kulturhistoriske element som gir området identitet og særpreg. Kulturmiljøet er knytt til funksjonar som framleis er viktige i lokalsamfunnet. Samla har kulturmiljøet stor verdi.

Potensial for arkeologiske funn er på generelt grunnlag vurdert til stort.

Vurdering av verknad

Med utgangspunkt i at tomtealternativet ligg innafor avgrensinga av Folkestadbyen , er kulturmiljøet sårbart for endringar som reduserer kulturmiljøkvalitetane til området, til dømes riving og endring av verneverdige trehus, oppsetting av nye bygg og endring av gate- og tunstrukturar, fasadar og utomhuselement.



Figur 4-29: utsnitt frå modell som viser plassering av hotell i Bryggeparken. Kyrkje, prestegard og område med gravhaugar ligg i høgre biletekant. Folkestadbyen dekker heile området.

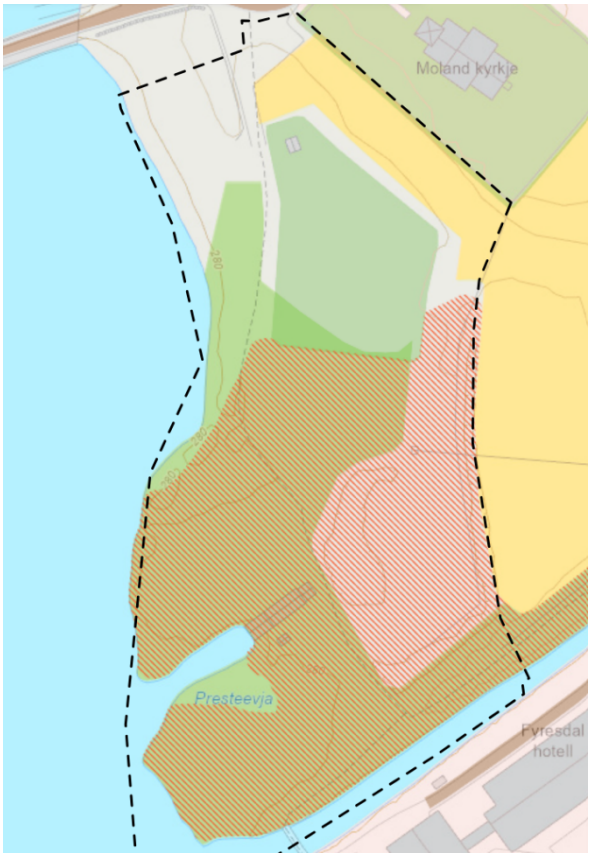
Sjølv om utbygging i Bryggeparken legg seg inn mot eit område som allereie har ein del nyare utbyggingar (Fyresdal kurs- og leirstad), opnar ein opp for utvikling nord for elva og innafor avgrensinga av Folkestadbyen. Stor byggehøgde og volum kan medføre at kyrkja som landemerke får ei svekka visuell framtoning, og kan forringe opplevinga av kyrkja si dominerande rolle i kulturmiljøet. Tiltaket vil vidare kunne svekkje den historiske og visuelle relasjonen mellom kyrkja og Fyresvatn, og redusere kyrkja si fjernverknad og synlegheit i landskapsrommet rundt vatnet. Freda kyrkjestad og gravplass frå mellomalder kan og bli visuelt forstyrra av ei utbygging i Bryggeparken.

Samla vurdering er sett til stor negativ verknad. Dette skuldast først og fremst forventa visuell påverknad på listeført kyrkje og kyrkjestad og kyrkjegard frå mellomalder. Ligg innafor avgrensinga til Folkestadbyen. God tilpassing kan redusere verknad noko.

4.3.4. Landbruk

Skildring

Det er eit belte med fulldyrka jord mellom eksisterande park og kyrkjegarden. Arealet er ikkje nytta til landbruksføremål i dag, men framstår som ein grasslette som skil dei to ulike arealføremåla, park og kyrkjegard, frå kvarandre. Kommunen eig arealet. Det aktuelle området grensar til eit jorde i aust som er i aktiv drift og nyttast til beite. Den fulldyrka jorda innafor tomta er ca. 14 meter bredt og 70 meter langt, ca. 1,2 daa totalt. Flyfoto frå *Norge i bilder* (www.norgeibileter.no) syner at arealet var drifta saman med jordet i aust fram til mellom 2010 og 2014. Store delar resten av tomta er klassifisert som dyrkbar jord. Det er flatt og grensar òg til jordet i aust.



Figur 4-30. Kart som viser dyrkbar jord (stripla raudt) og fulldyrka jord (gult) i NIBIO sin kartdatabase.

Vurdering av verknad

Det fulldyrka jordet har avgrensa produksjonspotensial grunna storleik. Skissert utbygging vil kunna ha middels negative verknad for tema landbruk. Dette på grunn av at det synest vanskeleg å få til tilkomst utan å bygge ned fulldyrka jord, og umogleg å byggje hotell utan å ta dyrkbar jord.

4.3.5. Naboverknader

Sol- og skuggeanalyse av planlagt bygg, med plassering sør på tomta, syner at tiltaket ikkje vil ha verknader for solforholda for naboar på grunn av avstand. Det vil heller ikkje ha vesentlege verknader med tanke på innsyn.

Støy/forstyrring frå hotellet vil i stor grad avhenge av detaljar i utforming av bygg og drift, som ikkje er avklart på noverande tidspunkt. Til dømes vil funksjonar som uteservering og bar gi meir støy/forstyrring. Det er ikkje bustader nær tomta, men området er mykje brukt av besøkande til stranda og parken, og Moland kyrkje er like ved.

Samla sett vurderast verknadene for naboane å vere noko negative, først og fremst på grunn av omsynet til brukarane i området og støy/forstyrring.

4.3.6. Universell utforming

Tomta er stor og rimeleg flat, det bør difor vere god moglegheit for å få til universelt tilpassa løysningar for mjuke trafikantar og HC-parkering på bakkeplan.

4.3.7. Arealbruk og utnytting

Tomta er stor og inneheld ikkje bygg, anna enn båten Teisner som er overbygd og lagt land. På grunn av storleiken til tomta, vurderast det som mogleg å finne løysningar for nytt hotell utan å gjere endringar på båten si plassering. Tiltaket føreset middels til lav utnyttingsgrad av tomta.

4.3.8. Sentrumsutvikling

Tomta ligg ikkje i Folkestadbyen, men tett på. Tomta ligg sentralt til med Fyresvatnet med nærleik til bryggja, Fyresdal Næringshage og Moland kyrkje. Tomta vurderast å byggje opp under målsetjinga om kunne bidra til utvikling i sentrum.

4.3.9. Trafikk, tilkomst og parkering

Skildring

Tilkomst til tomta vil vere via Prestegardsvegen som delvis er opparbeida med fortau. Avkøyringa til Fyresdalsvegen er oversiktleg og det er ikkje registrert ulukker i nærleiken dei siste 20 åra. Der Prestegardsvegen går forbi Moland kyrkje er det ikkje tilrettelagt for mjuke trafikantar og vegen er smal. Dette er eit område som er mykje brukt av både køyretøy og gåande som skal til og frå hamna, næringshagen, kyrkja, badeplassen, parken

og personar som skal gå tretoppstien.



Figur 4-31. Bilete frå Prestegardsvegen foran kyrkja. Kjelde: Asplan Viak.

Det er kort avstand, under 50 meter, til ein av dei kommunale parkeringsplassane. Deretter er det mellom 500 og 700 meter til dei andre kommunale plassane (fig. 2-3). Tomta er romsleg har difor gode moglegheiter til å få til parkeringsplassar òg på terreng.

Vurdering av verknad

Tiltaket vil skape meir trafikk langs Prestegardsvegen og forbi vegstrekket ved Moland kyrkje (kapittel 3). Spesielt forbi kyrkja vil dette kunne gi negative verknader, og tiltak for å betre høve for mjuke trafikantar og skape eit meir oversikteleg trafikkbilete bør vurderast. Verknadene for tema trafikk og tilkomst vurderast å vere middels negativ.

Avstanden til dei kommunale parkeringsplassane nord i sentrum vurderast å vere mindre egna ved val av Bryggeparken som hotelltomt på grunn av avstanden. Parkering må difor løysast på tomta og ved bruk av parkeringsplassen ved hamna. Tomta er stor og høve til parkering vurderast å vere god.

4.3.10. Teknisk infrastruktur

Kommunen planlegg sanering av nett for vatn- og avløp i området ila dei neste åra og opparbeiding av nett til ny hotelltomt kan sjåast i samanheng med dette arbeidet. Tomta ligg i nærleiken av større bygg slik som Fyresdal Næringshage som gjer at kapasitet og tilknyting til offentleg VA-nett bør vere lite konfliktfylt.

Det er observert ein kum på tomta, det kan vere leidningar som må takast omsyn til ved byggjearbeid. Det står ein høgspentmast på tomta, sjølve masta og jordkablar i tilknyting til denne må takast omsyn til ved byggjearbeid.

4.3.11. Samfunnstryggleik og risiko

Tabell 5. ROS-analyse for Bryggeparken.

Tema	Risiko	Kommentar
Naturfare		
Ekstremvær		Fyresdal og aktuell plassering ligg i eit dalføre i innlandet. Sterke vindar er ikkje ei vesentleg risiko.
Flaum		Heile tomta omfattast av aktsemdsområde for flaum frå Sitjeåi og Fyresvatn.  I hovudsak risiko for materielle verdiar.
Skred og grunnforhold		Over marin grense, ikkje kvikkleire. Arealet er ikkje utsett for skred i bratt terreng, ligg ikkje innafor aktsemdsareal for snøskred, steinsprang eller jord/flaumskred.
Skog- og lyngbrann		Grensar ikkje mot skog eller lyngareal.
Ulukke/verksemdsfare		
Næringsverksemd /industri		Ikkje nærings- eller industriverksemder i nærleiken som kan utgjere risiko.
Brann		Brannteknisk risikoklasse etter TEK17, vil for hotell truleg vere i risikoklasse 6 (RKL 6). Dette er den høgaste risikoklassa fordi bygget skal nyttast til overnatting, og gjestene kjenner normalt ikkje rømmingsvegane godt. Det er behov for brannvasskapasitet på 50 l/s. Ligg i nærleik av kommunalt nett.

Svikt i kritiske samfunnsfunksjonar/infrastruktur		Ikkje vesentleg risiko.

4.3.12. Gjennomføringsevne og vesentleg usikkerheit knytt til vidare prosess

Skildring

Tomta ligg innafor aktsemdssone for flaum frå Sitjeåi, dette må greiast ut i vidare planprosess.

Vår vurdering syner liten konflikt med friluftslivinteressene, men området er statleg sikra. Vidare prosess vil krevje ny prosess med Miljødirektoratet, med Telemark Fylkeskommune som høyringspart, for å få oppheva delar av det statleg sikra friluftsområde. Kommunen har tidlegare søkt om å frigjere heile tomta og fått avslag. Vi meiner ein søknad om å frigjere berre naudsynt areal til hotell og tilkomstveg, plassert i område med minst verdi for friluftsinteressene, bør gjere det mogleg å få gjennomført.

Det er krav til arkeologisk registrering av området ved regulering, og potensialet for nye funn vurderast på generelt grunnlag å vere stort (ref. kap. 4.3.3).

Varsla mogleg motsegn frå Telemark fylkeskommune på grunn av omsynet til jordvern på grunn av dyrka og dyrkbar jord, og kulturmiljø og -minne på grunn av Folkestadbyen som kulturmiljø av nasjonal verdi og automatisk freda kulturminne (kyrkja). Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark har varsla mogleg motsegn på grunn av omsynet til kyrkja og gravplassen. Biskopen i Agder og Telemark er sterkt negativ til alternativet på grunn av konflikt med kyrkja og vil nytte sitt høve til å be Statsforvaltaren om å fremme motsegn. Fyresdal sokneråd og Fyresdal bygdemuseum er òg sterkt negativ til alternativet. Moglege motsegn utgjer ei stor risiko for gjennomføringa av tiltaket på denne plasseringa.

Vurdering av verknad

Samla sett vurderast alternativet å ha stor usikkerheit knytt til gjennomføringsevne og vidare prosess. Dette skuldast først og fremst identifisert utgreiingsbehov (særskilt flaum, kulturminne- og miljø og arkeologisk registrering), naudsynt prosess for å omdisponere eit statleg sikra friluftsområde og varsla mogleg motsegn på grunn av omsynet til kulturminne- og miljø og jordvern.

4.4. Samanstilling av tema

Tabell 6. Samanstillingtabell med kort oppsummering av dei temavise vurderingane for kvart alternativ.

Tema/tomtealternativ	**Kulturhusplasseringa** 	**Meierigarden** 	**Bryggeparken** 
Landskap og stadtilpassing	Tiltak skil seg frå eksisterande bygg, bryt horisonten og har både nær- og fjernverknader. Noko negativ verknad.	Tiltaket skil seg vesentleg frå eksisterande bygg og ligg i eit landskap av nasjonal interesse. Både nær- og fjernverknader. Stor negativ verknad.	Tiltaket skil seg vesentleg frå eksisterande bygg, bryt med landskapet si karakter, og ligg i eit landskap av nasjonal interesse. Både nær- og fjernverknader. Stor negativ verknad.
Friluftsliv, rekreasjon, barn og unge og naturmangfald	Nytt hotell vil gi et mindre uteareal for barn og unge rundt et knutepunkt med sentrale funksjonar – skule, kulturhus, idrettsanlegg og helsestasjon. Delar av skulens uteareal vil truleg få skugge som følgje av nytt hotell. Verknaden for barn og unge er vurdert til middels til stor negativ.	Området har ikkje direkte verknad for friluftsliv, rekreasjon, barn og unge eller naturmangfald. Verknaden for temaet er vurdert til ubetydeleg.	Området ligg i heilskap innafor eit statleg sikra friluftsområde. Å søke om å frigje eit statleg sikra friluftsområde må skje i eigen prosess. Føresett utbygging i tråd med førebels konsept (plassering på grusbana og tilkomst frå nordaust) vurderast verknaden for friluftsliv, rekreasjon og barn og unge som noko negativ. Tiltaket vil då i liten grad

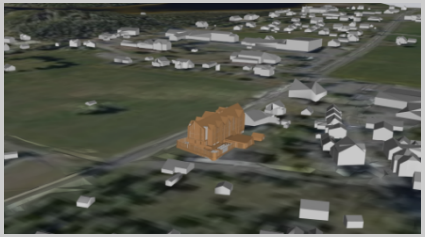
	Det er ikkje kjende naturverdiar på tomta, som framstår som ein open grasslette. Verknaden for tema naturmangfald vurderast å vere ubetydeleg.		svekkje tilgangen til sentrumsnære friluftslivsområde i Fyresdal. Verknaden for tema naturmangfald vurderast å vere ubetydeleg.
Kulturminne- og miljø	Noko negativ verknad på grunn av nærleiken til våningshuset på Gardar. God tilpassing kan redusere verknadene.	Stor negativ verknad på grunn av sannsynleg direkte konflikt med automatisk freda kulturminne. Ligg og innafor avgrensinga av Folkestadbyen, og vil kunne gje visuelle negative verknader.	Stor negativ verknad på grunn av visuell påverknad på listeført kyrkje og kyrkjestad, og kyrkjegard frå mellomalder. Ligg og innafor avgrensinga av Folkestadbyen, og vil kunne gje visuelle negative verknader.
Landbruk	Ikkje relevant	Ikkje relevant	Tiltaket vil kunna ha middels negative verknad for tema landbruk. Dette på grunn av at det synest vanskeleg å få til tilkomst utan å bygge ned fulldyrka jord, og umogleg å byggje hotell utan å ta dyrkbar jord.
Naboverknader	Samla sett vurderast verknadene for naboane å vere ubetydeleg til noko negative, først og fremst på grunn av brukarane av området rundt og støy/forstyrring.	Samla sett vurderast verknadene for naboane å vere middels negative, først og fremst på grunn av solforhold og innsyn for dei nærmaste naboane.	Samla sett vurderast verknadene for naboane å vere noko negative, først og fremst på grunn av omsynet til brukarane i området og støy/forstyrring.

Universell utforming	God moglegheit for å få til universelt tilpassa løysningar for mjuke trafikantar og HC-parkering på bakkeplan innafor tomta.	Lite tilgjengeleg areal for tiltak gjer at høve til få gode løysningar for mjuke trafikantar, samt HC-parkering på terreng, er meir konfliktfylt.	Tomta er stor og rimeleg flat, det bør difor vere god moglegheit for å få til universelt tilpassa løysningar for mjuke trafikantar og HC-parkering på bakkeplan.
Arealbruk og utnytting	Tiltaket føreset høg utnyttingsgrad av tomta.	Tiltaket føreset særs høg utnyttingsgrad av tomta, og det er naudsynt å sjå nærare på konsept for å kunne konkludere med at tomta er stor nok for tiltaket.	Tiltaket føreset middels til lav utnyttingsgrad av tomta.
Sentrumsutvikling	Bidreg til målsetjing om utvikling av sentrum	Bidreg til målsetjing om utvikling av sentrum	Bidreg til målsetjing om utvikling av sentrum
Trafikk, tilkomst og parkering	Tiltaket vil skape meir trafikk i eit område som er eit «knutepunkt» for ferdsel av barn og unge. Verknadene for temaa trafikk og tilkomst vurderast å vere middels negativ på grunn av omsynet til barn og unge og skuleveg, til tross for at Landstadvegen har høg standard i dag. Høve til parkering vurderast å vere god.	Verknadene for tema trafikk og tilkomst vert vurdert å vere noko negativ til ubetydeleg. Høve til parkering vurderast å vere middels til dårleg på grunn av tilgjengeleg byggeareal på tomta og avstand til kommunale parkeringsplassar.	På grunn av vegstrekninga forbi Moland Kyrkje vert verknadene for tema trafikk og tilkomst vurdert til å vere middels negativ. Tomta er stor og høve til parkering vert vurdert å vere god, tross lang avstand til dei kommunale parkeringsplassane nord i bygda.
Teknisk infrastruktur	Kapasitet og tilknyting til offentleg VA-nett bør vere lite konfliktfylt. Ukjende	Kapasitet og tilknyting til offentleg VA-nett bør vere lite konfliktfylt.	Kapasitet og tilknyting til offentleg VA-nett bør vere lite konfliktfylt. Det er leidningar i grunnen og ein høgspent

	leidningar i grunnen kan vere eit risikomoment ved byggjearbeid.		på tomta som må takast omsyn til ved byggjearbeid.
Samfunnstrygg-leik og risiko	Ingen særlege risikomoment.	Ligg innafor aktsemdsareal for flaum frå Sitjeåi.	Ligg innafor aktsemdsareal for flaum frå Sitjeåi/Fyresvatn.
Gjennomførings-evne og vesentleg usikkerheit knytt til vidare prosess	Gjennomføringsevna vurderast å vere god, men barn og unge sine interesser vil vere eit spesielt viktig tema i vidare planarbeid. Det er liten usikkerheit knytt til vidare prosess.	Stor usikkerheit knytt til gjennomføringsevne og vidare prosess. Dette skuldast først og fremst tomtestoreleik/usikker dugleiksvurdering, identifisert utgreiingsbehov (særskilt flaum, kulturminne- og miljø og arkeologisk registrering) og varsla mogleg motsegn på grunn av omsynet til kulturminne- og miljø.	Stor usikkerheit knytt til gjennomføringsevne og vidare prosess. Dette skuldast først og fremst identifisert utgreiingsbehov (særskilt flaum, kulturminne- og miljø og arkeologisk registrering), naudsynt prosess for å omdisponere eit statleg sikra friluftsområde og fleire varsla mogleg motsegn på grunn av omsynet til kulturminne- og miljø og jordvern.

5. Konklusjon

Tabell 7. Samanlikningstabell med tilråding

	Kulturhusplasseringa	**Meierigarden**	**Bryggeparken**
			
Hovudpunkt frå vurderinga og samanlikning	Alternativet er i konflikt med tema barn og unge sine interesser. Det er ikkje avdekka andre, vesentlege konfliktar for dette alternativet. Nytt hotell vil gi eit mindre uteareal og dårlegare kvalitet på delar av uteområda for barn og unge. Samtidig er området rundt tomta eit «knutepunkt» der barn og unge samlast og ferdast til fots og på sykkel, gjennom store delar av dagen og heile året. Vegane i området er skuleveg.	Alternativet er i stor konflikt med eit tema, kulturminne og-miljø. Det vurderast å vere dårlegast for temaet, fordi det krev dispensasjon frå kulturminnelova, men det er elles ikkje vesentleg dårlegare enn Bryggeparken. Det er krav om arkeologisk registrering og potensialet for funn av ukjende automatisk freda kulturminne er generelt vurdert som om lag det same som for Bryggeparken, sjølv om ein kan forventa at jordlag og strukturar kan vere forstyrra i moderne tid. Fylkeskommunen har varsla mogleg motsegn mot eit planforslag på Meierigarden. Motsegna går på kulturmiljø	Alternativet er i stor konflikt med eit tema, kulturminne og-miljø. Det vurderast som noko betre enn Meierigarden for tema kulturmiljø og -minne, fordi ein ikkje er i direkte konflikt med kjende freda kulturminne. Det er krav om arkeologisk registrering og potensialet for funn av ukjende automatisk freda kulturminne er generelt vurdert som om lag det same som for Meierigarden. To mynde har varsla mogleg motsegn mot eit planforslag for Bryggeparken, Fylkeskommunen og Statsforvaltaren. Motsegna går på kulturmiljø, automatisk freda kulturminne og jordvern og utgjer ei

		og automatisk freda kulturminne og utgjer ei stor risiko for framdrift og realisering av tiltaket på denne plasseringa. Tomta ligg innafor aktsemdssone for flaum frå Sitjeåi, dette må greiast ut i vidare planprosess. Tomta er liten, og automatisk freda kulturminne gjer tilgjengeleg areal for byggetiltak særs lite. Det er knytt vesentleg usikkerheit til om tomta er stor nok for tiltaket. Alternativet føreset kjøp av eigedom, noko som gjev alternativet meir risiko enn dei andre kor kommunen er eigar.	stor risiko for framdrift og realisering av tiltaket på denne plasseringa. Vidare prosess vil krevje ny prosess med Miljødirektoratet for å få oppheva det statleg sikra friluftsområde for naudsynt område. Tomta ligg innafor aktsemdssone for flaum frå Sitjeåi, dette må greiast ut i vidare planprosess.
Rangering	1	3	2
Anbefaling	Vi anbefaler kommunen til å gå vidare med planarbeid for dette alternativet på grunn av få identifiserte konfliktpunkt. Løysningar for å ivareta omsynet til uteopphaldsareal og trafikktryggleik ved skulen må vere eit sentralt tema i planarbeidet.	Samanlikna med dei andre alternativa kan vi ikkje anbefale kommunen å gå vidare med planarbeid for dette alternativet. Dette på grunn av fleire identifiserte konfliktpunkt og stor usikkerheit knytt til gjennomføringsevne. Dersom det er aktuelt å gå vidare med planarbeid vil vi anbefale at arbeidet startar	Samanlikna med Kulturhusplasseringa kan vi ikkje anbefale kommunen til å gå vidare med planarbeid for dette alternativet. Dette på grunn av fleire identifiserte konfliktpunkt og stor usikkerheit knytt til gjennomføringsevne. Vi reknar likevel alternativet som betre enn Meierigarden,

		med eit skisseprosjekt for å sjå nærare på løysningar, og parallelt føre tett dialog med kulturminnemynde for å avklare forholdet til gravminne på tomta. Om det er kulturminne som heilt eller delvis kan frigjerast vil det ha stor påverknad på gjennomføringsevna, vår anbefaling baserer seg på at kulturminne må bevarast.	og ein vidare planprosess vil kunne klargjere handlingsrommet. Når det gjeld det statleg sikra friluftsområde vil vi klart anbefale kommunen å berre søkje om å frigjere dei delane som er naudsynt for å realisere hotellet, og som har liten verdi for friluftsinteressene.


asplan viak