Fyresdal kommune

Arkiv:	L05
Saksmappe:	2026/1187-1
Saksbeh.:	Halvor Homme
Dato:	19.11.2026

Saksframlegg

Sentrumsutvikling 2035

Utval	Utvalssak	Møtedato
Kommunestyret		

Endeleg vedtaksrett i saka har: Kommunestyret

Dokument i saka:

Vedlegg

1	Fyresdal sentrum 2035
2	Prestegarden

Bakgrunn for saka

Fyresdal står framfor ei utvikling som kan gi fleire innbyggjarar, nye arbeidsplassar og større aktivitet. Kommunen har lagt stor vekt på bustadutvikling for å møte denne utviklinga. Fleire innbyggjarar vil også gi behov for handel, servering, tenester og møteplassar. Det er derfor nødvendig å avklare kvar og korleis Fyresdal sentrum skal utviklast vidare.

Folkestadbyen, Århusjordet og det etablerte handelsmiljøet skal vere sentrale delar av sentrum også i framtida. Samstundes er det avgrensa rom for større nyetableringar i Folkestadbyen. Kommunen må derfor sjå på tilgrensande område som kan gi plass til nye funksjonar og styrkje sentrum samla.

Kommunedirektøren ønskjer gjennom denne saka ei politisk avklaring av to moglege utviklingsretningar. Det eine alternativet er ei utviding frå skulen og nordover mot/på Prærien. Det andre er utvikling av jordbruksarealet ved Prestegarden, vest for fylkesveg 355 og tett på eksisterande sentrum.

Vedlagde kart viser det aktuelle området ved Prestegarden. Det innteikna arealet er om lag 56,5 dekar. Dette er ei førebels avgrensing for drøfting og inneber ikkje at heile arealet blir foreslått bygd ut.

Området ved Prestegarden kan knyte saman eksisterande sentrum, næringshagen, kyrkja og eit eventuelt framtidig hotell i nærområdet. Samstundes er dette dyrka jord, og ei eventuell utbygging vil reise vesentlege spørsmål om jordvern og framtidig matproduksjon.

Administrasjonen har hatt dialog med Statsforvaltaren om utfordringane med avgrensa utvidingsmoglegheiter og jordbruksareal tett på sentrum. Administrasjonen oppfattar dialogen slik at det kan vere aktuelt å undersøkje løysingar der eventuell omdisponering blir sett i samanheng med ivaretaking av matjord og etablering av nye jordbruksareal. Dialogen inneber ikkje at Statsforvaltaren har godkjent omdisponering av konkrete areal.

Ei mogleg løysing som bør vurderast, er framtidig jordbruksbruk på delar av arealet ved Birtedalsvegen som er til avklaring politisk om er aktuelt for mellombels næringsbruk. Dette kan gi grunnlag for å sjå sentrumsutvikling, mellombels arealbruk og langsiktig landbruksutvikling i samanheng.

Formålet med saka er å få politiske føringar for kva utviklingsretning kommunen skal arbeide vidare med, og om alternativet ved Prestegarden skal undersøkjast nærare. Saka er eit grunnlag for ei seinare sak om oppstart av reguleringsplanarbeid.

Vurdering

Kommunedirektøren meiner kommunen må ta ei aktiv rolle i å førebu sentrum på framtidige behov. Dersom Fyresdal skal få fleire butikkar, tenestetilbod og andre sentrumsfunksjonar, må det finnast areal som kan utviklast. Samstundes må nye etableringar bidra til å styrkje eksisterande sentrum og gi gode samanhengar mellom tilboda.

Folkestadbyen skal takast vare på med sin eigenart og vidareutviklast som handels- og møteplass. Ny utbygging skal hente inspirasjon frå kvalitetane i Folkestadbyen, slik det er gjort i utviklinga av Århusjordet.

Det sentrale spørsmålet no er kva retning kommunen ønskjer at den vidare utviklinga skal ta.

Utvikling mot Prærien

Ei utviding frå skulen og nordover mot Prærien vil byggje vidare på eksisterande busetnad og funksjonar. Innanfor området er det areal med låg utnytting og bygningar som kan ha potensial for oppgradering eller endra bruk.

Dette alternativet kan gi rom for ei gradvis utvikling der eksisterande areal blir nytta betre. Nærleiken til skulen, bustadområda og friluftsområda er ein kvalitet. Ei utvikling nordover kan også gi god samanheng med ei framtidig utbygging av Kynjhushamaren.

Området omfattar samstundes etablerte bustader og ulike eigedomar. Moglegheitene for større samanhengande etableringar må derfor avklarast nærare. Endringar vil vere avhengige av grunneigarane sine interesser og av at nye funksjonar kan tilpassast eksisterande bumiljø.

Utvikling ved Prestegarden

Området ved Prestegarden ligg tett på Folkestadbyen og næringshagen og kan gi ei samla utviding av sentrum. Kommunedirektøren meiner plasseringa er interessant fordi ho kan knyte eksisterande handel og tenester tettare saman med kyrkjeområdet og eit eventuelt hotell i nærleiken.

Eit samanhengande område kan gi større fridom til å plassere nye funksjonar og møteplassar i forhold til kvarandre. Det kan vere aktuelt å vurdere både næring, bustader og framtidige offentlege behov, som helsesenter eller omsorgsbustader for TTF. Kva funksjonar som eventuelt bør liggje her, må avklarast seinare.

Fylkesveg 355 ligg mellom arealet og delar av eksisterande sentrum. Ei utvikling her vil derfor krevje gode og trygge samband på tvers av vegen. Omsynet til kyrkja, Prestegarden og landskapet rundt må også inngå i vidare vurderingar.

Den største ulempa er at området er dyrka jord. Utbygging vil gi eit varig tap av jordbruksareal på denne staden. Ei slik utvikling må derfor ha ei tydeleg grunngiving og vurderast opp mot moglegheitene for å møte behova andre stader.

Val mellom alternativa

Prærien og Prestegarden representerer ulike moglegheiter. Prærien kan gi grunnlag for vidareutvikling og betre bruk av eit område som allereie er delvis utbygd. Prestegarden kan gi ei meir samla utviding tett på eksisterande sentrum, men med ein vesentleg konflikt med jordvern.

Kommunedirektøren meiner det er for tidleg å binde all framtidig utvikling til eitt av områda. Det er likevel viktig å få avklart om kommunestyret ønskjer at Prestegarden skal vere eit reelt alternativ i det vidare arbeidet.

Ei avgrensa samanlikning bør gi grunnlag for å vurdere om kommunen skal prioritere Prærien, Prestegarden eller ei løysing der områda får ulike roller. Samanlikninga bør særleg sjå på samanhengen med eksisterande sentrum, rom for aktuelle funksjonar, grunneigarforhold, jordvern og overordna kostnader ved tilrettelegging.

Målet må vere å prioritere utviklinga slik at nye etableringar styrkjer kvarandre og eksisterande næringsliv. Kommunen bør ha ei tydeleg retning før ein går vidare med meir omfattande planlegging.

Jordvern og etablering av nye jordbruksareal

Dersom Prestegarden skal vurderast vidare, meiner kommunedirektøren at det må vere ein føresetnad at all matjord som blir råka av ei eventuell utbygging, blir teken vare på og nytta til vidare jordbruksproduksjon.

Kommunen bør i tillegg ha som mål at det blir etablert eit større nytt dyrka areal enn det som eventuelt blir omdisponert. Ambisjonen må vere ei løysing som styrkjer grunnlaget for lokal matproduksjon over tid.

Eit større areal er likevel ikkje i seg sjølv dokumentasjon på at produksjonsgrunnlaget blir betre. Jordkvalitet, lokalklima, drenering, driftsforhold og avlingspotensial må inngå i vurderinga. Det må også avklarast om nye jordbruksareal kan etablerast utan uakseptable konsekvensar for andre interesser.

Moglegheita for jordflytting og nydyrking skal derfor undersøkast som del av ei samla vurdering. Dette gir ikkje i seg sjølv grunnlag for å omdisponere dyrka jord ved Prestegarden. Behovet for utbygging og alternativa til denne må vurderast særskilt.

Den vidare dialogen med Statsforvaltaren må avklare kva forventningar og føresetnader som vil gjelde dersom kommunen ønskjer å arbeide vidare med dette alternativet.

Mogleg etterbruk ved Birtedalsvegen

Delar av området ved Birtedalsvegen som er aktuelt for mellombels næringsbruk, kan vere interessant å undersøkje for framtidig jordbruksbruk. Ei slik etterbruk kan gi ei langsiktig retning for arealet når den mellombelse bruken tek slutt.

Dersom dette skal vere ei reell moglegheit, må det takast omsyn til etterbruken ved planlegging og opparbeiding av det mellombelse næringsarealet. Det må mellom anna avklarast om grunnforholda er eigna, korleis arealet kan setjast i stand, og når det kan vere tilgjengeleg for jordbruksproduksjon.

Det må også vurderast om tidspunktet for etterbruk kan passe med ei eventuell utvikling ved Prestegarden. Dersom mottaksarealet først blir tilgjengeleg langt fram i tid, vil dette kunne få betydning for gjennomføringa.

Som del av eit framtidig utviklingsarbeid kan ein undersøkje moglegheiter for nye dyrkingsmetodar, til dømes jordoppvarming ved bruk av overskotsvarme dersom ei eigna varmekjelde er tilgjengeleg. Dette må eventuelt vurderast som eit eige fagleg utviklingsprosjekt. Mogleg auka avling frå slike tiltak kan ikkje leggjast til grunn som ein sikker føresetnad no.

Denne saka tek ikkje stilling til godkjenning av mellombels næringsbruk eller endeleg etterbruk ved Birtedalsvegen. Ho skal avklare om jordbruksbruk er eit alternativ kommunen ønskjer å undersøkje vidare.

Vidare arbeid

Kommunedirektøren meiner neste steg bør vere ei avgrensa avklaring av dei to utviklingsretningane, med dialog med aktuelle grunneigarar og Statsforvaltaren. Dette skal gi eit betre grunnlag for politisk val av hovudretning og for avgrensing av det seinare planarbeidet.

Detaljar om bygningar, trafikk, parkering, møteplassar og konkrete utbyggingsløysingar høyrer heime i den vidare planlegginga. Denne saka skal avklare kva alternativ kommunen ønskjer å undersøkje, og kva overordna føresetnader som skal gjelde.

Kommunedirektøren skal på bakgrunn av avklaringane kome tilbake med ei sak om tilrådd utviklingsretning og oppstart av reguleringsplanarbeidet. Saka må omfatte planavgrensing, forholdet til gjeldande planar, organisering, kostnader, finansiering og framdrift. Eventuelle behov for midlar til eksterne utgreiingar før dette må avklarast særskilt.

Konklusjon

Fyresdal har behov for ei samla retning for sentrumsutviklinga fram mot 2035. Folkestadbyen, Århusjordet og eksisterande næringsliv skal vere grunnlaget for utviklinga, samstundes som kommunen må opne for nye funksjonar og etableringar.

Kommunedirektøren meiner både Prærien og området ved Prestegarden har kvalitetar som bør vurderast nærare. Prestegarden kan gi ei naturleg og samanhengande utviding av sentrum, men omsynet til dyrka jord er ei vesentleg utfordring.

Det blir tilrådd å gjennomføre ei avgrensa samanlikning av alternativa før kommunen vel hovudretning. For Prestegarden må vurderinga også omfatte ivaretaking av matjord og mogleg etablering av nye jordbruksareal. Delar av området ved Birtedalsvegen bør undersøkjast som mogleg framtidig jordbruksareal etter mellombels næringsbruk.

Innstilling frå kommunedirektøren

1. Kommunestyret ønskjer ei samla utvikling av Fyresdal sentrum fram mot 2035. Folkestadbyen, Århusjordet og det etablerte handelsmiljøet skal vere sentrale delar av sentrum. Ny utvikling skal knytast til eksisterande sentrum og hente inspirasjon frå kvalitetane i Folkestadbyen.

2. Kommunedirektøren får i oppdrag å gjennomføre ei avgrensa samanlikning av to moglege utviklingsretningar: området frå skulen og nordover mot Prærien, og jordbruksarealet ved Prestegarden som er vist i vedlagde kart. Vurderinga skal gi grunnlag for å prioritere eitt av områda eller ei utvikling der områda får ulike funksjonar.

3. For alternativet ved Prestegarden skal behovet for eventuell bruk av dyrka jord vurderast opp mot andre løysingar. Kommunestyret legg til grunn at all matjord som eventuelt blir råka, skal takast vare på og nyttast til vidare jordbruksproduksjon. Det skal undersøkast om det kan

etablerast eit større nytt dyrka areal enn det som eventuelt blir omdisponert, med mål om minst å oppretthalde samla produksjonsevne.

4. Delar av området ved Birtedalsvegen som er aktuelt for mellombels næringsbruk, skal vurderast som mogleg framtidig jordbruksareal. Mogleg etterbruk, tidspunkt for tilgjenge og samanhengen med eventuell jordflytting frå Prestegarden skal inngå i vurderinga.

5. Kommunedirektøren skal vidareføre dialogen med Statsforvaltaren og aktuelle grunneigarar. Vedtaket inneber ikkje godkjenning av omdisponering av dyrka jord, utbygging ved Prestegarden eller mellombels næringsbruk ved Birteåsvegen.

6. Kommunedirektøren skal kome tilbake med ei sak om tilrådd utviklingsretning og oppstart av reguleringsplanarbeidet, med forslag til planavgrensing, organisering, kostnader, finansiering og framdrift.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Halvor Homme
	kommunalsjef plan og teknikk