

Innspel til rullering av kommunedelplanen for Lifjell for g.nr. 18/ 117.

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeidet med kommuedelplan for Lifjell, og ynskjer å koma med innspel til planen for eit areal på om lag 28 mål på eigedomen 18/ 117. Lifjell Hyttetomter AS har dei siste åra bygd ut hyttefeltet i Grostul- og Nutestulområdet, og det er nå ynskje om å kunne etablere fleire tomter som kan knyttast til den infrastrukturen som allereie er opparbeida i dette området.

Det aktuelle området ligg heilt vest på Jønnebuplataået i direkte tilknytning til Lifjelltunet og Grostul hyttefelt, innanfor den raude markeringa på flyfotoet under:

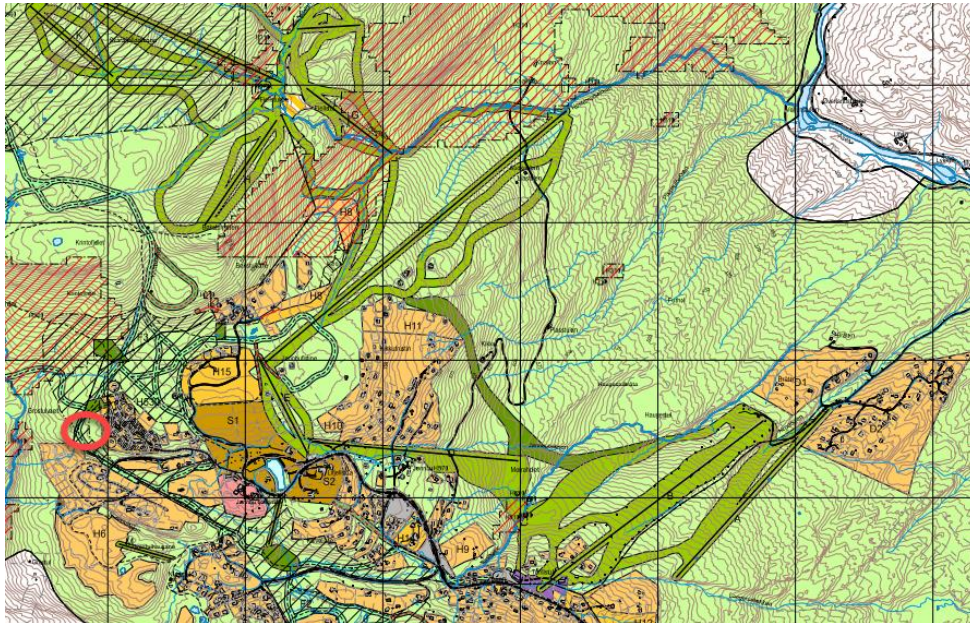


Vi har tidlegare vore i dialog med kommunen om dette feltet, men det har vore lagt på is i påvente av rullering av kommunedelplanen.

Det er svært viktig å kunne tilby eit variert utval av hyttetomter for at Lifjell skal vere attraktivt som område i konkurranse med andre hyttestedstasjonar. For Lifjell sin del handlar det mykje om å ha tilgjengelege tomter med ulik beliggenhet som appellerer til eit bredt spekter av potensielle kjøparar. Vi ser det som avgjerande for vidare satsing på Lifjell at det vert regulert nye tomter i randsona til det ein kallar sentrumsområdet så raskt som mogeleg. Dei siste 6-7 åra har det vore selt over 100 hyttetomter på Lifjell, hovudsakeleg på Høgefjell og i Grostulområdet. I hyttefelt H6 som er utvikla av Lifjell Hyttetomter AS er nå alle tomtene selt, og det er ikkje fleire tomter tilgjengeleg i det området som i tillegg til Høgefjell har vore mest populært i marknaden dei siste åra. Viss ein ikkje innan kort tid klarer å få på plass fleire tomter i området rundt Jønnebuplataået vil det vera stor fare for at Lifjell som heilheit vil bli mindre interessant i høve til andre hyttestedstasjonar.

Forslaget legg opp til å binde saman to hyttefelt heilt i utkanten av byggeområda mot vest, i eit område som vil vera naturleg å nytte til hyttebygging uansett kva for type destinasjon Lifjell vil verta i

framtida. Det omsøkte området vil ikkje koma i konflikt med dei delane av Lifjell som naturleg vil bli omfatta dersom ein kjem fram til at det vil bli ei meir kommersiell satsing på Lifjell i åra framover. Som ein kan sjå av kommunedelplanen vil dei nye tomtene ligge som ei naturleg fortetting i eit hytteområde i god avstand til sentrumsområde og nåverande og framtidige skiheisar og bakkar:



Forslaget omfattar tomter i eit område der vi samla sett ser at det vil vere mest hensiktsmessig å legge dei med tanke på utnytting av eksisterande infrastruktur og minst moglege ulempe i høve til arealbruk. Det er allereie godt utbygd ledningsnett for vatn og kloakk til tomtene i felt H6 som enkelt kan knyttast til dei nye tomtene, og tilkomst til tomtene vil bli via Grostulvegen som allereie er opparbeida med god standard. Tomtene som er foreslått ligg i LNF-område delvis i eksisterande reguleringsplan og delvis i kommuneplanen for Lifjell. Forslaget vil gje ei naturleg samanbinding av hyttene i Grostuldalen og Lifjelltunet Hyttepark, i staden for at det etablerast nye tomter i utkanten av eksisterande hyttefelt som i større grad vil opplevast som ei utviding av det totale arealet for hytter.



Feltet vi ynskjer å utvikle til tomter ligg i eit område som med unnatak av skiløypa ikkje vert nytta til noko form for friluftaktivitet. Skiløypa gjennom dette området er kupert og ikkje særleg godt tilpassa i terrenget. Området for skileik og aking ved Lifjelltunet Hyttepark ligg ovanfor tomteområdet, og vert ikkje påverka av forslaget.



Vi har foreslått å legge om skiløypa slik at den fylgjer terrenget naturleg rundt det nye hyttefeltet, og blir meire barnevenleg enn dagens trasé, med flott utsikt. Skiløypa får ingen nye kryssingar av bilveg slik den er foreslått plassert. Forslaget viser og at dagens høgspenstrasé som fylgjer skiløypa leggst i bakken, slik at ein både får vekk dei skjemma stolpane og luftlinene, samtidig som hyttefeltet kan komprimerast og utnyttast enda betre.

Forslaget med ny løypetrasé er framlagt for Lifjell løypelag som har gjeve tilbakemelding om at dei er positive til omlegginga, med merknad om enkelte praktiske tilhøve som må avklarast i ein framtidig reguleringsplan. Vi har og vore i kontakt med Midt-Telemark energi om å legge høgspenlinene i bakken, noko dei er svært positive til.

Forslaget viser 23 nye hyttetomter i til dels skrått terreng mot syd-vest. Alle tomtene har storleik på om lag eitt mål, og vil få svært gode tilhøve for sol og utsikt. Den nye vegen til tomtene vil få gode stigningsforhold, med om lag 1:9 over ei kort strekning som det brattaste med enkle terrengtilpassingar. Til samanlikning er andre vegar både i Grostul-området og på Høgefjell brattare, med stigningsforhold heilt ned til 1:7. Ved utarbeiding av ein detaljreguleringsplan vil vi sjå nøye på vegtrasé og tomtestørrelsar for å få eit så godt resultat som mogeleg. Som ein kan sjå av teikninga vil dei nye tomtene plasserast som ei naturleg fortetting mellom Lifjelltunet og Grostulfeltet:



Slik vi ser det ivaretek forslaget alle målsettingane i planprogrammet, og kanskje aller mest sentral er denne:

Bygging av fritidsbustader skal skje ved fortetting i tilknytning til eksisterande område for fritidsbustader og styrking av eksisterande destinasjonar

Vi meiner at det er store fordelar ved å opne opp for hyttebygging i dette området. For allmenheita vil det bli ei betre skiløype og fjerning av høgsentlinjer, og dei nye hyttetomtene vil ikkje bli til ulempe for friluftaktivitetar i området. Tomtene vil få ei naturleg plassering inntil andre hyttefelt, og ein treng ikkje sette i gang med omfattande utbygging av infrastruktur for å koma i gang. Det er svært viktig for vidare utvikling på Lifjell at det finst tilgjengelege hyttetomter i dette området. Dersom sal av tomter og hyttebygging stoppar opp her nå, så vil det kunne slå veldig uheldig ut for Lifjell som eit attraktivt område for folk å investere i, og vidare utvikling kan bli vanskelegare.

Med venleg helsing

For Lifjell Hyttetomter AS

Øystein Nordskog