

INNSPILL TIL KOMMUNEDELPLAN FOR LIFJELL 2023-2033

Det vises til varsel om oppstart av arbeidet med ny kommunedelplan for Lifjell. Undertegnede er eier av Lifjell Skisenter AS inklusive Lifjelltunet og er styreleder og største eier i Lifjell Utvikling AS som driver eiendomsutvikling på Lifjelltoppen/Jønnbuflåtin.

Vi har følgende merknader/innspill til planarbeidet:

Overordnede kommentarer

Den gjeldende kommunedelplanen har etter vår oppfatning vært et godt grunnlag for den positive utviklingen vi har hatt på Lifjell de siste årene. Det er lagt godt til rette for rekreasjon både sommer og vinter, samtidig som det har vært mulig å få til en økning i antall hytter som er viktig og nødvendig for utviklingen av det totale tilbudet til glede både for lokalbefolkningen, hytteturister og andre besøkende.

Det anbefales derfor at det ved denne rulleringen ikke gjøres endringer i den gjeldende kommunedelplanen på det som allerede er godt regulert. Spesielt er det viktig å beholde et langsiktig perspektiv og unngå at endringer som gjøres bidrar til tapte muligheter for en god fremtidig utvikling.

De viktigste områdene som bør vurderes i forbindelse med planprosessen er etter vår oppfatning:

1. Område regulert til sentrumsformål

Det er i gjeldende plan regulert et relativt stort areal i det sentrale Jønnbuområdet til sentrumsformål. I bestemmelsene til planen er det fastslått at i dette området:

«.....er det tillate å byggje og gjere tiltak som styrker Lifjell som destinasjon slik som bygg- og anlegg for service, fritidsbustader for utleige, hotell, servering, trafikkareal, parkering og aktivitetsområde. Området skal planleggjast slik at ålmenta sikrast gode utfartskorridorar og at eksisterande korridorar ikkje snevrast inn eller blokkerast av nye bygg.

Nye private fritidsbustader er ikkje tillate innafor området.»

Slik utviklingen har vært de siste årene, er det etter vår oppfatning nødvendig å revurdere reguleringen av dette arealet. Etter som det er bred enighet om at det ikke vil være naturlig å utvikle omfattende næringsvirksomhet på Lifjell i konkurranse med handelssentrumet Bø, vil det være mindre behov for sentrale arealer til slik virksomhet enn det man la opp til i gjeldende kommunedelplan. Vi har også de siste årene sett at det er et økende behov for arealer for ulike familieaktiviteter sentralt på Lifjell. Spesielt vil vi fremheve behovet for arealer til aking og annen lek i snøen i tillegg til det tilbudet som alpinbakken i Vinterland representerer. Vi har på eget initiativ og i forståelse med grunneieren, de siste årene preparert bakkene vest for Vinterlandbakken for aking. Dette har vært veldig populært og viser det store behovet for rekreasjonsområder sentralt i Jønnbuområdet for bl. a småbarnsfamilier som ikke går på ski. Det samme behovet ser vi tydelig etter at Lifjellstranda ble laget ved Jønnbutjernet sommeren 2021. Området fra tjernet, over området mellom

parkeringsplassene og opp lia vest for Vinterlandbakken, bør derfor vurderes regulert til rekreasjonsområde i den nye kommunedelplanen. En nærmere avgrensning av området er vist på vedlagte kart skravert med rødt.

Det vil også være viktig å beholde noe areal til fremtidig næringsbygg i forbindelse med Vinterland-bygget. Dette kan være på den lille kollen nordvest/rett bak Vinterlandbygget. Spesielt blir dette viktig når sammenbindingsheisen bygges og det vil være naturlig å samle alle velkomst-/servicefunksjoner for skianlegget på Jønnbu.

Reguleringsformål for resterende sentrumsområde bør også revurderes. Erfaring fra de fleste fjelldestinasjoner viser at områder regulert til fritidsbebyggelse med utleieplikt ikke blir bygd. Dette fordi det er tilnærmet umulig å få nødvendig lønnsomhet i et slikt prosjekt, noe som igjen gjør at det ikke er mulig å skaffe finansiering.

Hvorvidt dette området skal/bør omreguleres til fritidsformål bør være en helhetsvurdering som tar hensyn både til behovet for utvikling og behovet for mer areal til rekreasjon. I tillegg vil det være viktig å ikke bygge ned våt-/myrområder i området.

2. Heiser og nedfarter

I dagens kommunedelplan er det lagt til rette for å kunne bygge åtte nye heiser i tillegg til noen heiser for transport inn i hytteområdene fra alpinanlegget. To av heisene er i Jønnbuområdet, mens de seks andre er i Fjellstulområdet på baksiden av Bøkstulnatten. Bakgrunnen for at planen legger til rette for så mange heiser, var et omfattende utredningsarbeid fra alpine konsulenter som vurderte spesielt Fjellstulområdet til et veldig godt egnet område for utbygging av et såkalt «ryggsekkområde» for alpint. Det ble i vurderingene lagt vesentlig vekt på at disse områdene i hovedsak ikke benyttes som turområde hverken sommer eller vinter.

Etter vår oppfatning bør de åtte heisene (to i Jønnbuområdet og seks i Fjellstulområdet) fortsatt være en del av planen. Det kan sikkert diskuteres hvor realistisk det er at alle disse heisene bygges en gang i fremtiden, men med et langsiktig perspektiv er det etter vår oppfatning svært viktig å beholde denne fantastiske muligheten for en utvikling av Lifjell. I tillegg vil disse arealene neppe være aktuelle å regulere til annen utnyttelse. Med de relativt strenge bestemmelsene som er tatt inn i planen, vil det være minimale terrenginngrep ved en eventuell utbygging og eventuelle installasjoner vil i liten grad påvirke hverken muligheten for beitedyr eller annet dyreliv i området.

Heisene D og F er naturlig nok de to høyest prioriterte i en fremtidig utvikling. Sammenbindingsheisen som vil binde sammen de to eksisterende anleggene, vil representere en betydelig oppgradering av alpin tilbudet på Lifjell. Det vil eksempelvis med denne heisen være mulig å anlegge en nedfart fra toppen av Vinterland til bunnstasjonen i Skisenteret som vil ha en lengde på mer enn to kilometer.

Det vil i vår bli tatt et nytt initiativ for å få vurdert muligheten til å realisere dette prosjektet. Alle grunneiere/utbyggere i området vil bli invitert til å delta i prosjektet, og med det betydelige antall tomter som er solgt på Lifjell de siste årene bør det være mulig å få til dette.

3. Nye hytteområder

Etter vår oppfatning er det i dagens plan en god balanse mellom utbyggingsområder og områder regulert til langrennsløyper, turveier, alpine nedfarter/heiser og LNF-områder. Selv om det fortsatt er et betydelig antall regulerte tomter som ikke er solgt/bebygd, vil det være riktig å legge til rette både for fortetting i eksisterende områder og vurdere nye områder som kan reguleres for utbygging av hytter. Aktuelle områder for fortetting vil eksempelvis kunne være Jønnbulia, Høgefjell mv. Skal det etableres helt nye utbyggingsområder, bør dette etter vår oppfatning skje i området fra Jønnbuparkeringen og nedover mot Skaret på nordsiden av Lifjellvegen.

Det bør ikke etableres nye utbyggingsområder høyere opp enn de som allerede er regulert. Området fra parkeringen på Jønnbu og vestover/nordover bør fortsatt være regulert til LNF-område, skiløyper/stier og alpinedfarter/heiser.

Det er viktig at ny kommunedelplan inneholder mer detaljer som tar hensyn til estetisk utforming av hytteområdene. Dette gjelder både materialvalg, fargebruk, terrengtilpasning og utebelysning mv. På den annen side bør det vurderes å gjøre bestemmelsene for størrelse på hyttene mer fleksible. Etter vår oppfatning bør det være mulig å bygge noe større hytter dersom tomten er stor. Alternativt til dagens bestemmelser kan være å benytte utnyttelsesgrad og ikke en konkret kvadratmeterbegrensning.

4. Langrennsløyper/turstier

Det er i dag et bra tilbud av turstier om sommeren og langrennsløyper om vinteren. Dette ble også bekreftet i spørreundersøkelsen som Telemarkforskning gjennomførte for kommunen tidligere i år.

Hovedutfordringen fremover vil være å ha økonomi og frivillig innsats til hele tiden å utbedre grunnforholdene i løypene. Våtere klima i sommerhalvåret og mindre snø om vinteren, gjør at en kontinuerlig forbedring av underlaget i løypene er helt avgjørende for å få til et akseptabelt tilbud. I tillegg er det viktig å hele tiden få til løsninger som kan forsvare investeringer i nytt og moderne utstyr for løypepreparering.

Vi ser frem til en konstruktiv og fremtidsrettet planprosess og takker for muligheten til å komme med innspill til det videre arbeidet. Dersom det er behov for utdyping av innspillene ovenfor eller kommunen ønsker å drøfte andre problemstillinger knyttet til planprosessen, er det bare å ta kontakt med undertegnede på telefon 480 20 082.

Lifjell, 15.mai 2022

Lifjell Skisenter AS

Per Hanstad

Eier