

Familien Fossheim
Tistilveien 2
1476

Rasta 17/5-2022

Midt-Telemark kommune

Innspill til rulleringen av Kommunedelplanen for Lifjell i 2023-2033.

Midt-Telemark(Bø) kommune har nå i snart 20 år hatt et ønske om at det blir bygd en tiltalende alpelandssby i Sentrumsområdet – dvs. på 9/429 og på 9/486 – heretter benevnt som S1-2 – hvor hyttene er estetisk gode og terrengtilpasset.

Kommunestyret bør da stille krav om at utbyggeren utarbeider en designmanual som sikrer en helhetlig og sammenhengende utførelse av alle byggene i hele planområdet.

Vi har derfor, ifm. det pågående reguleringsarbeidet, tatt kontakt med et arkitektkontor som anbefalte oss å ta utgangspunkt i Chalet-hyttene fra Tinde, jfr. den vedlagte planskissen og de foreløpige 3D-bildene. De ferdige 3D-bildene vil som avtalt bli sendt til kommunen asap.

Iht. reguleringsbestemmelsene så skal det bygges kommersielle hytter i S1-2. **Det har blitt bygd kommersielle hytter i S1-2 siden 2007.** Lifjelltoppen var inkludert i S1-2 fram til 2014. Lifjell Utvikling AS bygde 11 hytter i S1-2 **uten** en reell utleieplikt mellom 2010 og 2014.

Rådmannen påpekte i sakspapirene som ble distribuert ifm. kommunestyremøtet 11/4-2007 at: **«Med kommersiell fritidsbebyggelse meiner ein selveierleiligheter uten utleieplikt».**

Administrasjonen spesifiserte så denne definisjonen i punkt 12. i utbyggingsavtalen for S1-2: **«Hytter hvor man aktivt markedsfører utleiemulighetene på Lifjell som et salgsgument».**

Dén utbyggingsavtalen ble godkjent av kommunestyret 11/4-2007 i saknr. 033/07 – som siste punkt.

Reguleringsbestemmelsene for S1-2 fra 2007 ble videreført i 2014 – iht. planbeskrivelsen fra 2014. **Ordet utleieplikt finnes ikke i reguleringsbestemmelsene.**

Iht. reguleringsbestemmelsene for S1-2 så ble det 16/11-2010 gitt dispensasjon fra rekkefølgekravet. Ved revisjonen av reguleringsbestemmelsene 24/2-2014 for S1-2, så ble det gjort én endring.

Rekkefølgekravet fra 2007 i §1 G) ble tatt ut.

Dét er den eneste endringen som er gjort på reguleringsbestemmelsene for S1-2 siden 2007

En reell utleieplikt ble ikke innført i S1-2 i 2007 – i 2010 - eller i 2014.

1. Møteboka fra kommunestyremøtet 11/4-2007.
2. Reguleringsbestemmelsene for S1-2.
3. Utbyggingsavtalen for S1-2.
4. Utdrag fra Planbeskrivelsen ifm. rulleringen av Kommunedelplanen for Lifjell i 2014.

Iht. Vidar Lofthus så skal det være like rammevilkår for alle utbyggerne på Lifjell. Følgelig må definisjonen på kommersielle hytter fra 2007 også gjelde i dag. Det vil være både ulovlig og usaklig hvis det skulle vise seg at Teknisk Eining faktisk har to definisjoner på hva som er kommersielle hytter – innenfor det samme byggeområdet. Beklageligvis så tyder alt på at så er tilfelle...

Kommunaldepartementet og Justisdepartementet påpeker i så henseende i de vedlagte lovfortolkningene at: **«Departementet mener (imidlertid) at like eiendommer og tilfeller skal behandles likt, og at kommunen således ikke kan «straffe» noen grunneiere, eller gi usaklige fordeler til noen. Dersom det følger direkte av en reguleringsplan at det kan bygges «kommersielle fritidsboliger», må det trolig kunne kreves opplyst hva dette innebærer. Det har vel også trolig stått noe om dette i dokumentene i saken om utarbeidelsen av denne planen. Til orientering nevnes at (Kommunal-) departementet anser at dine(mine) spørsmål vedrørende kommunens reguleringsvirksomhet er besvart ved e-post (datert 23/2-2022) fra Justisdepartementets lovavdeling.»**

Hadde det blitt innført en reell utleieplikt i S1-2 etter 2007, så skulle Teknisk Eining korrigert for dette i reguleringsbestemmelsene for S1-2 fra 2007 – på eget initiativ – og påpekt når dette ble innført. Dét har ikke Teknisk Eining gjort.

Dét var ikke en reell utleieplikt i S1-2 fra 2007 til 2014 – følgelig er det heller ikke en reell utleieplikt i S1-2 i dag.

Det var derimot en reell utleieplikt for hyttene på Lifjell Feriesenter fram til 2014. Definisjonen på hvordan kommunen definerer utleieplikten er her – i likhet med utleieplikten for S1-2 – spesifisert i utbyggingsavtalen. Den vedlagte utbyggingsavtalen for Lifjell Feriesenter ble signert og godkjent av kommunestyret 18/12-2006 – seks måneder før utbyggingsavtalen for S1-2 ble signert. Saksbehandleren var i begge sakene Kari Verpe Hynne.

Dét var følgelig et bevisst valg at det ikke skal være en reell utleieplikt i S1-2.

Hvis kommunestyret i 2023 vedtar at det skal bygges hytter med en reell utleieplikt i S1-2, så betyr det at kommunestyret forskjellsbehandler grunneierne – noe som er ulovlig - og samtidig ønsker at Lifjellstua skal gå konkurs.

Dét tror jeg ikke kommunestyret ønsker.

Hvis det bygges hytter i S1-2 med en reell utleieplikt – må de starte med en priskrig med Lifjellstua. Dén priskrigen vil Lifjellstua tape!
Lifjellstua drives nå av fire bøheringer – og har tidvis 20 ansatte. De vil alle bli arbeidsløse når Lifjellstua går konkurs.

I dag er det kun regningssvarende for Lifjellstua å ha overnattingsgjester i helgene, i juleferien, i vinterferien og i påskeferien – og da forventes det at gjestene spiser på Lifjellstua.

Dét er ikke behov for flere «varme senger» på Lifjell.

En reell utleieplikt for hele byggeområder har vært prøvd på Lifjell i flere ulike konsepter.

På Lifjell prøvde man først «hotellkonseptet». Da gikk Lifjell Hotell konkurs.
Så prøvde man «fjellstuekonseptet». Da gikk Lifjellstua konkurs – sågar to ganger.
Så prøvde man «campinghytterkonseptet». Da gikk Lifjelltunet konkurs.
Så prøvde man «storhyttekonseptet». Da gikk Solstua konkurs.

Da gjenstår det kun «eksklusivehytterkonseptet».

Det konseptet vil garantert gå konkurs.

Når utgangspunktet er at **ingen** kjøper hytter med en reell utleieplikt i Norge – og at det er overkapasitet på «varme senger» på Lifjell – og at Lifjellstua ikke tjener penger – og at det vil være en usaklig fordel for Lifjell Utvikling AS og følgelig vil anses som **«en straff»** noen grunneiere – og at det aldri vil være økonomisk gjennomførbart – og at Asplan Viak AS påpekte alt dette i 2013 – og at de eneste attraksjonene på Lifjell er badestranda til Lifjellstua og alpinanlegget i Vinterland – og at det ikke vil være økonomisk forsvarlig å bygge nye attraksjoner som vil tiltrekke seg nye turister – og at utleieplikt er et utdatert arealformål – og at utleieplikt vil være en usaklig omregulering – og at alle

grunneierne – og Sweco AS – påpekte alt dette i 2020 – og at Mimir AS påpekte alt dette i 2022 – så blir det meningsløst – og ulovlig – om kommunestyret nå vedtar at skal være en reell utleieplikt for de 19 hyttene i S1-2 fra og med 2023.

På veien opp fra Bø så kjører man forbi noen eldre hytter, et bortgjemt alpinanlegg og en veibom. Sentrumsområdet er i dag en rotete parkeringsplass som er omkranset av en liten badestrand, et lite alpinanlegg og ytterligere to bommer.

Lifjell framstår pt. ikke som en reisemålsdestinasjon – snarere tvert i mot.

Ingen har noen sinne poengtert at det vil styrke reisemålsutviklingen på Lifjell å omregulere Sentrumsområdet til et LNF-område. Det vil bare gjøre vondt verre.

En terrengtilpasset alpelandssby i S1-2 vil være en ny attraksjon – et nytt blikkfang – på Lifjell

Administrasjonen truer nå med å omregulere Sentrumsområdet til et nytt LNF-område på Lifjell hvis det ikke blir bygd hytter med en reell utleieplikt der. Det er for å få fokus bort fra det faktum at Teknisk Eining 11/4-2007 skapte en presedens på definisjonen på kommersiell fritidsbebyggelse – stikk i strid med mandatet fra kommunestyret. **Den definisjonen må Teknisk Eining fortsatt stå for.**

Mon tro hvorfor **alle** som var på Folkemøtet i Gullbring «**fikk kaffe'n i halsen**» da denne trusselen ble poengtert – sågar to ganger – av den nyansatte assisterende kommunedirektøren?

De største reisemålsdestinasjonene i Norge, dvs. Hafjell, Kvitfjell, Norefjell, Geilo og Trysil bruker sentrumsområdet når de markedsfører destinasjonen. Det kan Lifjell også gjøre hvis det bygges en tiltalende og terrengtilpasset alpelandssby rett ovenfor Lifjellstua.

Vi oppfordrer også kommunestyret til å rette seg etter anmodningene fra Sivilombudet, slik at den ulovlige omreguleringen av store deler av byggeområdet H8 til LNF-område i 2014 – omtalt som LNF-vedtaket – blir reversert i 2023.

Administrasjonen anbefalte kommunestyret i april 2020 om å reversere LNF-vedtaket, fordi omreguleringen i 2014 **kun** var begrunnet med at grunneieren ikke ville forplikte seg til å bidra økonomisk til utbygging av alpintilbudet på Lifjell – som aksjonær i finansieringsselskapet i Lifjell Nye Muligheter AS, jfr. vedlegg. LNF-vedtaket burde reverseres fordi finansieringsselskapet Lifjell Nye Muligheter AS ble oppløst i 2019 – uten at de øvrige grunneierne hadde innbetalt en eneste krone.

Kommunens argument for LNF-vedtaket er ikke-eksisterende. Kommunen gjorde heller ikke den lovpålagte planfaglige vurderingen i 2014. De «planfaglige vurderingene» som kommunen gjorde i 2016 ligger vedlagt – sammen med en generell sjekklister som bør brukes når man gjør planfaglige vurderinger. Det er stor skredfare i store deler av LNF-området i H8. Det «glemte» kommunen å påpeke i den planfaglige vurderingen som kommunen gjorde i 2016.

Det burde derfor være en selvfølge at det ulovlige LNF-vedtaket fra 2014 ble reversert i 2023.

Det aktuelle området er fargelagt svart på det vedlagte plankartet over H8 – og ligger i sin helhet inne på 9/467. H8 er forøvrig det eneste byggeområdet på Lifjell hvor man faktisk kan fortette den eksisterende bebyggelsen.

Vi har – som kommunestyret er sikkert er kjent med – varslet oppstart av reguleringsarbeidet for både S1-2 og H8. I den forbindelse er det fortsatt behov for å få svar på noen planfaglige spørsmål – og for å få tilsendt noen planfaglige dokumenter, jfr. det vedlagte brevet som ble sendt til Sivilombudet 20/4-2022. Disse anmodningene nekter Teknisk Eining fortsatt å etterkomme.

Justisdepartementet og Kommunaldepartementet har i så henseende påpekt i de vedlagte lovfortolkningene at: «**Kommunen har plikt til å gi veiledning, herunder å svare på spørsmål om infrastrukturen, kostnaden og grunnlaget for betalingsforpliktelsen til den private grunneieren.**

Du(Jeg) har i utgangspunktet også krav på innsyn i dokumentene som viser vurderingene som lå til grunn for de aktuelle omreguleringene.»

Vi har derfor vært nødt til å anmode både Statsforvalteren – som skal overvåke at Stortingets og regjeringens vedtak blir gjennomført – ***og Sivilombudet*** – som har til oppgave å sikre at offentlige myndigheter ikke gjør urett mot den enkelte borger – ***om bistand*** – ***sågar flere ganger.***

De to offentlige instansene har derfor tatt kontakt med Teknisk Eining 10-12 ganger det siste året – uten å få gehør. Vedlagt ligger en oppsummerende anmodning fra Statsforvalteren – og et oppsummerende svar fra Teknisk Eining. Vi har også vært i kontakt med Justisdepartementet – uten å få gehør hos Teknisk Eining. Vi har også vært i kontakt med Kommunaldepartementet – som har uttalt seg – utvetydig – to ganger – med henvisning til lovforklningene til Justisdepartementet – uten å få gehør hos Teknisk Eining. Kommunen har derimot påpekt at:

«Midt-Telemark kommune har erfaringar med at det ikkje er alt statlege styresmakter meiner er korrekt juss som står seg ved ei rettsleg prøving».

Det er symptomatisk, oppsiktsvekkende, lite seriøst og respektløst.

Vi har også sendt fire prosessvarsler til kommunen – uten å få gehør hos Teknisk Eining. Det siste og vedlagte prosessvarselet – som ble sendt 27/1-2022 – har kommunen pt. ikke svart på.

Sivilombudet har signalisert at de vil sende en ny offisiell anmodning til kommunen. Hvis kommunen nekter å etterkomme den anmodningen – så vil ikke dét være den første gangen kommunen ignorerer en anmodning fra Sivilombudet, jfr. det vedlagte utklippet fra Bø Blad.

Vi anmoder kommunestyret ifm. rulleringen av Kommunedelplanen for Lifjell i 2023-2033 om å:

1. Bekrefte at kommunestyrevedtaket i saknr. 033/07 fortsatt gjelder – dvs. at kommersielle fritidsboliger i S1-2 er hytter uten en reell utleieplikt – hvor man aktivt skal markedsføre utleiemulighetene på Lifjell som et salgsargument.
2. Reversere LNF-vedtaket fra 2014, slik at LNF-området på 9/467 blir omregulert til byggeområde.

På forhånd takk for en positiv tilbakemelding.

Mvh

Svein Fossheim