

Høgefjell AS

Lifjell Eiendom AS

Høgefjell Invest AS

14.05.2022

MIDT-TELEMARK KOMMUNE

#### INNSPILL TIL KOMMUNEDELPLAN LIFJELL

Det opprinnelige reiselivskonseptet tidligere Kommuneplan var nok for ambisiøst. Nytt konsept kan være:

Lifjell skal være en attraktiv helårsdestinasjon for familier fra Vestfold-Telemark og Viken med vekt på sommeraktiviteter med bading, klatring, sykkel, camping og hestesport og vinteraktiviteter med alpint og langrenn.

De senere årene har utviklingen av Lifjell økt i omfang og tempo med følgende elementer:

Ny høyt og Lavt klatrepark.

Bø og Lifjell turridding ble etablert 2016.

Helårsdrift på Lifjellstua som også har fått DNT hytte.

Ny konsesjon for transport til Hollane med sommerdrift / stølsdrift.

Ny badestrand laget på dugnad i samarbeid av aktørene på Lifjell 2021.

Salget av hyttetomter har tatt seg kraftig opp med ca 150 tomter solgt de siste 3-4 årene.

Økning av sommerturister /sykkelturisme.

I et justert reiselivskonsept bør det legges vekt på:

Lifjell er spesielt godt egnet for familier. De fleste hytter som bygges på Lifjell i dag er mellom 80 og 120 m<sup>2</sup>, men trend med høyere materialpriser kan medføre en større etterspørsel etter mindre hytter og mikrohytter.

Det er viktig å tenke helårs aktiviteter og legge til rette for at skiløyper/stier også er egnet for sykling og ridning.

Det bør åpnes for flere hytteområder som stimulerer til økt konkurranse og variasjon i utbyggingen. Det er få hytteområder som ligger inn til alpinbakkene. Mange ønsker nettopp hytte med ski inn/ski out og dette gir økt bruk av alpinanleggene.

Alpinsatsingen bør videreføres i planen da det er gode naturgitte forhold for å bygge oppover i fjellet. Det er på det rene at det er ikke nok hytter på Lifjell til at kundegrnlaget for vesentlig utbygging av alpinksenteret er til stede enda, men med den utvikling Lifjell har hatt de siste årene vil dette kunne endre seg.

Det er viktig at nye områder som legges inn i planen ikke kommer i konflikt med eksisterende skiløyper og turområder.

Det har de siste årene vært et godt samarbeid mellom aktørene på Lifjell og det har kommet nye aktør som Lende Hytter AS inn som eier av Torillstul – Haraldskarplanen.

#### AREALER FRITIDSBOLIGER

1 H6 Det ønske om å utvide H6 som byggeområde for 24 nye fritidsboliger vest for Lifjelltunet, j.f. vedlagte tegning. Det er der Østerli sameige som er grunneier.

2 HØGEFJELL Det er igangsatt regulering av Høgefjell syd og jobbes med planinitiativ Høgefjell for to nye reguleringsplaner mot øst med ca 4 nye tomter og ca 40 tomter for mikrohytter og på flaten ved tomt 10/133 med 4 nye tomter. Det er derfor viktig at det ikke gjøres endringer i byggeområde for fritidsboliger på Høgefjell, men at nåværende områder beholdes.

#### 3 TORILLSTUL / AARMOTDALEN - FRITIDSBOLIGER PÅ LAG MED MILJØET - ALTERNATIV 1

Det søkes om at det legges inn et nytt område i kommunedelplanen øst for Lifjellvegen med hele resten av GBNR 10/10 øst for Lifjelvegen og GBNR 18/218 som er samlet ca 420 dekar. Det blir da området som strekker seg fra Østlikollen i syd nedover mot Aarmotdalen og grenser opp i vest mot gjeldende reguleringsplan Torillstul -Haraldskar.

Dette området har i dag ingen skiløyper og det kan etableres nye nedfarter til skisenteret så en del av tomtene kan få ski inn / ski out. Området er lite brukt i dag som turområde da det har fremstått som veldig gjengrodd før det ble gjennomført en hugst der høsten 2021. Det er derfor et område som ikke kan komme i konflikt med eksisterende turområder eller skiløyper. Snarer tvert i mot vil tilgjengeligheten øke med nye veier som er fremkommelige for både barnevogner og handicappede i rullestol.

Området ligger noe lavere ned på Lifjell mellom 450 og 600 m.o.h., men er tradisjonelt snøsikkert da det strekker seg ned mot bunnstasjonen i alpinanlegget som ligger på 450 m.o.h.. Området grenser i nederste delen nesten ned mot toppen av Bråten feltet som ligger med høyde fra 370 – 440 m.o.h. i Almedalsvegen.

Det er tinglyst veirett gjennom reguleringsplan Torillstul – Haraldskar og det kan også tilknyttes vann og avløpsanlegg i dette området.

Det er en betydelig etterspørsel etter hyttetomter som ikke ligger veldig tett og slik topografien i området er kan det passe å legge hyttetomtene i små tun på 3-8 tomter pr tun og også legge enkelttomter med vegetasjonsbelter mellom tomtene som gir en mer spredt utbygging. Dette kan da gi en mindre kompakt utbygging som er mer i tråd med miljøkrav til bærekraftig utbygging. Det planlegges også områder for mikrohytter i deler av dette området som er spesielt tilpasset disse hyttene med felles parkeringer med elbillading.

Det er i dag kostbart å etablere både infrastruktur til tomtene og høye bygge kostander med etablering av ny fritidsbolig. I dette området er det planlagt en utbygging med trykkavløp i grunne grøfter og det blir mindre terrengingrep for å fremføre veier og skiløyper. Som følge av lavere utbyggingskostnader og lvere plassering i terrenget vil området passe fint til de som ønsker å bygge mindre hytter som mikrohytter fra 30-40 m2 eller frittliggende hytter på 60-120 m2 for de som er opptatt av å ha mye fri natur rundt seg og god avstand til nabohytta. En mikrohytte kan etableres med tomt og hytte for 1,5 mill., som er lang under gjennomsnitt bygge kostand på Lifjell som ligger på ca 3,5 mill. Dette åpner for en mer sosial og differensiert utbygging.

Området kommer har et vegetasjonsbelte på oversiden mot gjeldende reguleringsplan som medfører at området ikke kommer i konflikt med denne planen som ligger høyere.

Når området ble hugget ut ble mye av tømmeret levert til lokale sagbruk og høvlerier i kommunen. Dette tømmeret skal da brukes spesielt i utvendige detaljer som panel, stolper og vindskier på hyttene. Når det bygges vei og infrastruktur vil det bli gjenbruk av skifer til forstøtningsmurer i terreng. En slik bruk av lokale materialer gir en bærekraftig utbygging som gir ringvirkninger i lokalsamfunnet.

Det er relativt bratt i deler av området slik at man kan etablere små hyttegrender/tun på de flatere partiene med mye friområde mellom de forskjellige grendene/tunene. Det planlegges en «grønn» reguleringsplan med store friområder i planen og at det da blir spredte utbygginger av hyttegrender og enkelttomter på de flatere partiene. Det planlegges mellom 150 og 250 tomter i dette området. Selv med såpass mange tomter vil området på ca 420 dekar fremstå som mer naturlig skog enn hytteområde da det blir små hyttegrender og frittliggende hytter med fri natur rundt.

Det går bekker med kulper igjennom området som det er naturlig å regulere til friområde/vern og gir området høye kvaliteter. I friområdene kan det legges til rette for felles aktiviteter som aking med bålplasser på vinterstid og lek og bading i kulpene på sommerstid. Det vil bli plantet til med furu og det er mye naturlig bjørk i området som vil gi et lyst og åpent skoglandskap.

Det er et område som er godt egnet til stisykling og det kan reguleres nye skiløyper som går igjennom hytteområdet og bort til skisenteret som vi få lignende kvaliteter som Vihusløypa. Sammen med den regulerte skiløypa i Torillstul Haraldskar vil man kunne etablere en rundløype som starter ved skisenteret og går nesten helt til Østlikollen ved Gapet/skistallen og så snur tilbake ned igjennom den nye planen og endre opp i bunnstasjonen på skisenteret. Denne løypa vil da bli ca 5-6 km totalt og dermed øke løypenettet opp mot målet på 100 km langrennsløyper. Det at nye skiløyper bygges som sykkel og gangvei er positivt for helårsbruken av Lifjell.

Se vedlagt kartskisse over området.

### 3 TORILLSTUL / AARMOTDALEN ALERNATIV 2 AREALER RÅSTOFFUTVINNING OG DERETTER FRITIDSBOLIGER

Dette er et alternativ til forslaget ovenfor og inneholder i tillegg en tidsbegrenset periode med råstoffutvinning, etterfulgt av en utbygging som skissert ovenfor.

Det er dårlig massebalanse under utbyggingen på Lifjell. Det er mye myr og lite fjell. Det medfører betydelig massetransport av stein og pukk fra pukkverket. Denne massetransporten er en stor miljøbelastning med forurensning. Det er derfor hensiktsmessig med kortreist stein og pukk. Det er skiferforekomst både i Vårbusvingen og ved Tolillstul ned mot Årmodalen. Ved steinuttak er det viktig å ha minst to brudd, da det i perioder vil være vrakstein som bare kan benyttes til fyllmasser til veibygging og produksjon av grus. Ved masseuttak blir det sår i terrenget. Dette kan fylles igjen med myrjord som det er overskudd av på Lifjell. Det er gunstig å redeponere myrjorda, da den da ikke avgir CO<sub>2</sub>, men fortsatt binder den.

Det er derfor fornuftig å sette av to områder til råstoffutvinning i planen, j.f. vedlagte kartskisser.

Drift av steinbrudd kan begrenses til sommersesongen fra mai til oktober, og vil da ha liten negativ påvirkning for eksisterende hytter i området. I tillegg ligger bruddområdene lang fra hytteområdene.

Det kan også settes begrensning i knusing av stein til kun å gjelde en tidsbegrenset periode hvert år, da det på slike mindre brudd vil bli leiet inn mobile knuseverk som bruker 2-4 uker på å knuse vrakstein.

Det er Stein Helge Østerli og Trygve Bjarkø som er grunneier på disse områdene og som ønsker å initiere en drift av masseuttak.

Området kan da bygges ut til fritidsboliger som etterbruk eller i kombinasjon som må fastsettes i reguleringsplan.

Det er viktig at utbyggingen av Lifjell som turistdestinasjon skjer med kortreiste materialer og på en måte som gir minst mulig CO2 avtrykk og er på lag med naturen.

Med vennlig hilsen

Trygve Bjarkø

Sten Helge Østerli