

---

**Fra:** Øystein Nordskog <oystein.nordskog@hent.no>  
**Sendt:** søndag 26. mai 2024 11:38  
**Til:** Epost Midt-Telemark Kommune  
**Emne:** Kommunedelplan for Lifjell - Innspel frå Lifjell Hyttetomter AS  
**Vedlegg:** Innspel til kommunedelplanen 2024\_Lifjell Hyttetomter AS.pdf

**FORSIKTIG:** Denne eposten kommer fra en avsender utenfor organisasjonen. Ikke åpne vedlegg og klikk på lenker hvis du ikke er sikker på hvem avsender er og vet at innholdet er trygt.

Hei.

Vedlagt innspel til kommunedelplanen for Lifjell på vegne av Lifjell Hyttetomter AS.

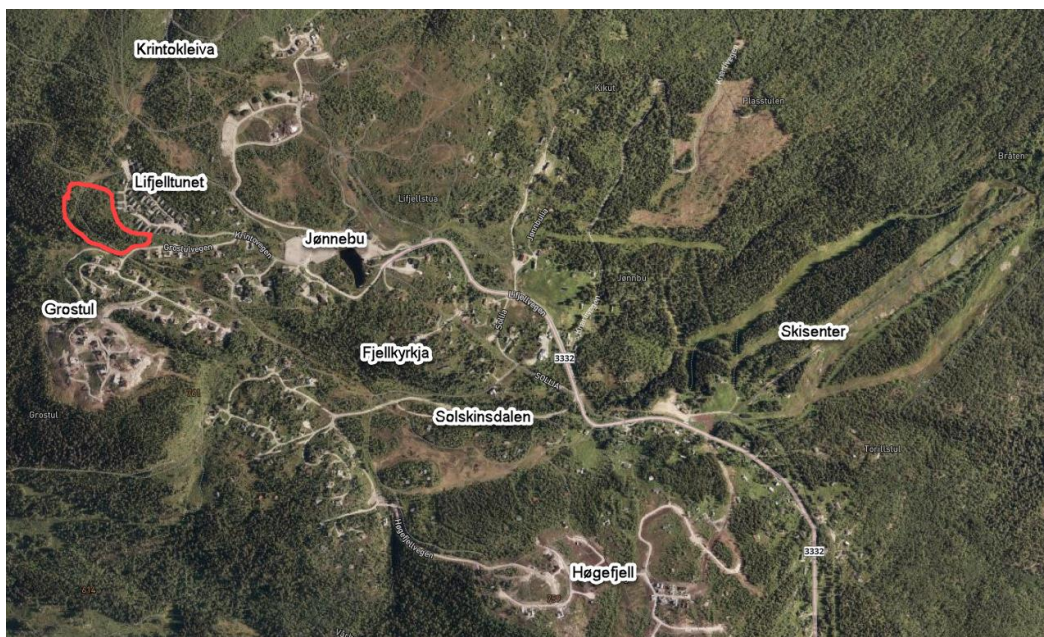
Mvh  
Øystein Nordskog

### Innspel i samband med høyring av forslag til kommunedelplanen for Lifjell 2024-2033 for g.nr. 18/117 – område FB21 – Østerli Sameige og Lifjell Hyttetomter AS

Vi viser til varsel om høyring av forslag til kommunedelplan for Lifjell, og ynskjer å koma med innspel til planen for området FB21 ved Grostul. 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.

Vi er svært nøgd med at dette feltet er tatt inn som byggeområde for fritidsbustader i høyringsforslaget til kommunedelplan, og vi vil med dette kome med innspel for å presisere litt ytterlegare kva vi meiner er viktig for dette feltet, samt at vi vil kome med gode argument for at FB21 vil ligge inne i den endelege kommunedelplanen også etter at den blir vedtatt.

Det aktuelle området ligg heilt vest på Jønnebuplatået som ei fortetting mellom Lifjelltunet og Grostul hyttefelt, innanfor den raude markeringa på flyfotoet under:



Dette meiner vi vil vera ei god plassering av nye tomter i tråd med ei av målsettingane for kommunedelplanen som er oppgjeven i planprogrammet:

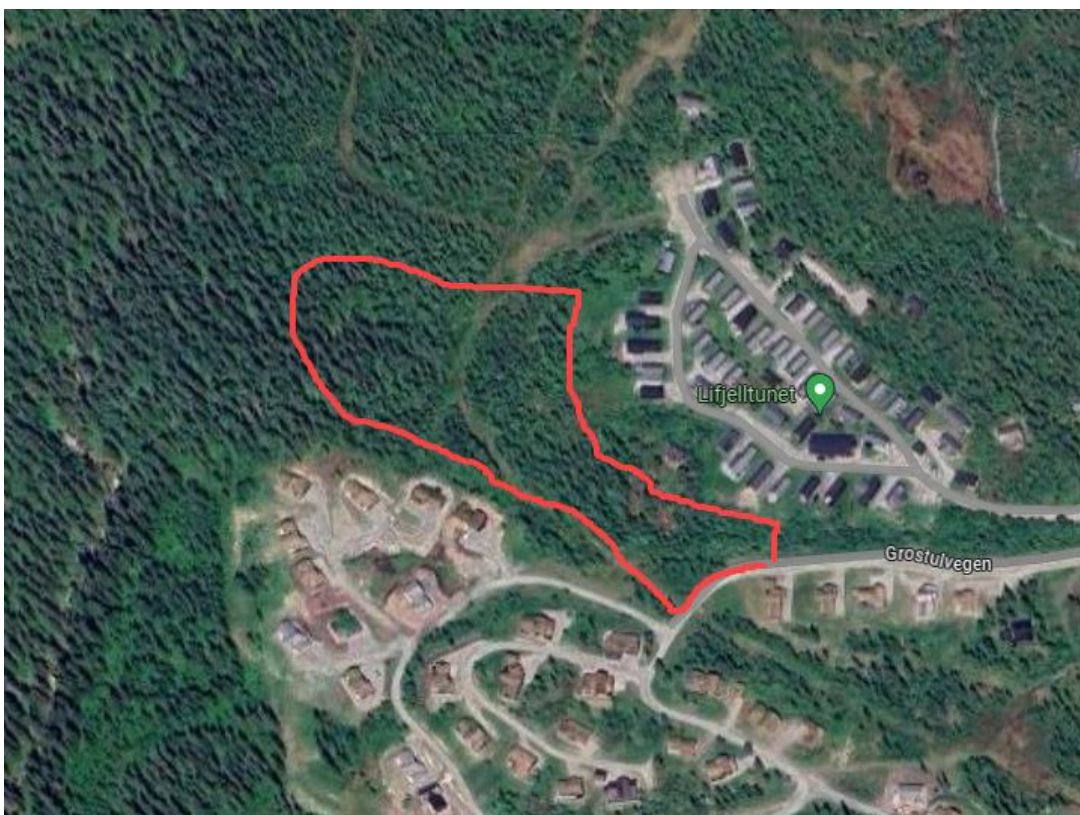
- Bygging av fritidsbustader skal skje ved fortetting i tilknytning til eksisterande område for fritidsbustader og styrking av eksisterande destinasjonar.

Det er svært viktig å kunne tilby eit variert utval av hyttetomter for at Lifjell skal vere attraktivt som område i konkurranse med andre hyttedestinasjonar. 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. Dei siste 6-7 åra har det vore selt over 100 hyttetomter på Lifjell, hovudsakeleg på Høgefjell, Jønnebuflåtin 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 dette området som har vore blant dei mest populært i marknaden dei siste åra.

FB21 vil binde saman to hyttefelt heilt i utkanten av eksisterande byggeområde mot vest, i eit område der det vil vere mest hensiktsmessig å legge nye tomter med tanke på utnytting av eksisterande infrastruktur og minst mogeleg 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.

FB21 ligg i eit område som med unntak 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 ligg ovanfor tomteområdet, og vert ikkje påverka av forslaget.



Skiløypa vil bli lagt om 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. Ny løypetrasé er tidlegare 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. Den nye løypetraséen vil fylgje terrenget fint rundt hyttefeltet, og tilknyttast eksisterande løypenett rett ved krysset mot Anebuflåtin i botn av Krintokleiva.

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 terrengetilpassingar. 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



under vil dei nye tomtene plasserast som ei naturleg fortetting mellom Lifjelltunet og Grostulfeltet, samt den nye løypetraséen på utsida av feltet som knytter seg til eksisterande løype, samt at område for skileik og aking ikkje vert berørt.



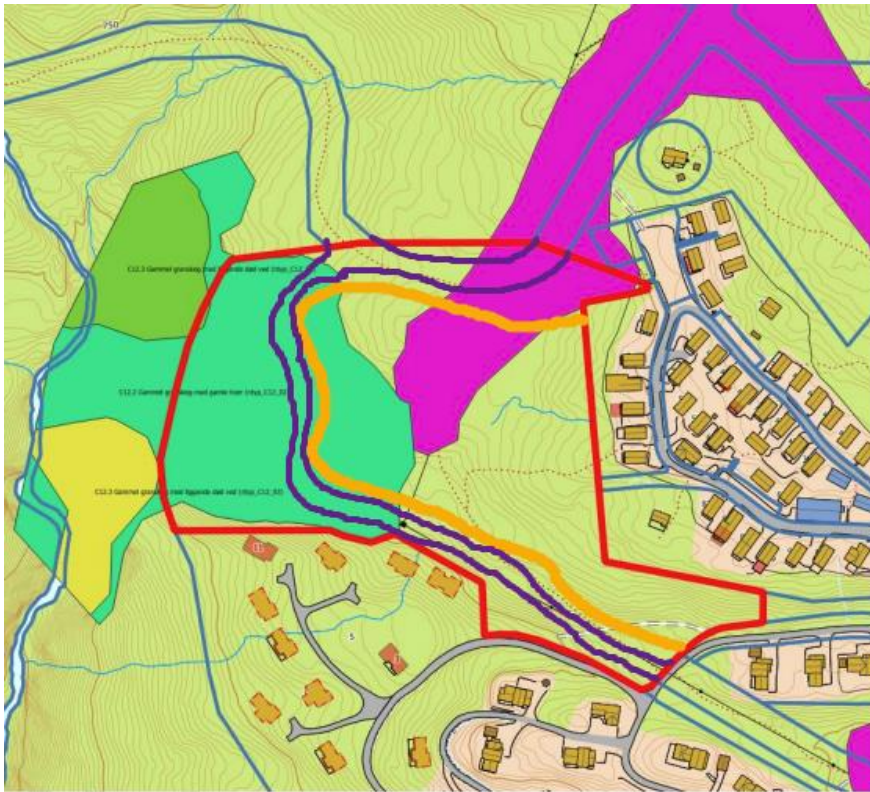
I tidlegare innspel har det vore teikna inn eit grøntareal på utsida av tomtfeltet, som kan vere med på å forklare kvifor kommunen har markert eit for stort areal for FB21. Kartskissa over er den same som tidlegare, men utan grøntarealet som i realiteten er eksisterande skog og LNF-areal.

I arbeidet med kommunedelplanen har det i ROS-analyse etter vårt syn blitt lagt alt for stor vekt på dei ulike tilhøva for å kunne sei at dei har negativ konsekvens, og vi er redd for at desse vurderingane vil kunne føre til at FB21 vert teken ut av planen før endeleg vedtak.

I tillegg ser vi at det i planomtala som vert sendt ut til høyring av forslaget er mykje faktafeil og feil framstilling av forslaget slik at det kan oppfattast veldig negativt. Vi er kritiske til at dette har kome med i planomtala, då det vil kunne medføre at nye høyringsuttaler vil koma ut frå feil grunnlag. Det gjeld særleg det som omhandlar skiløypa og akeområdet som ein ut frå planomtala kan tenke at skal fjernast, medan det i realiteten er lagt opp til ei forbetring.

Vi har derfor sett opp kvart av dei ulike emna som er vurdert i ROS-analyse og i planomtala, og lagt inn våre kommentarar som vi meiner må takast omsyn til for ei heilhetleg vurdering av feltet.

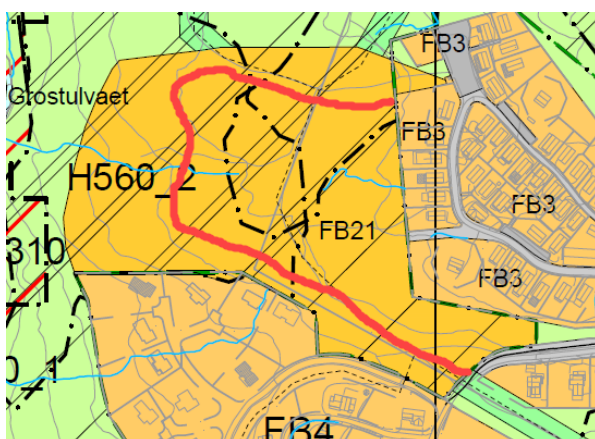
I både ROS-analyse og planomtala, samt i sjølve plankartet er FB21 vist med alt for stort omfang i høve til det reelle forslaget, noko som slår negativt ut både på bruk av skog og friluftareale. Utklipet under viser korleis kommunen har teikna inn avgrensinga av FB21 med raud strek. Vi har lagt på den reelle avgrensinga med oransje strek, samt vist den nye løypetraséen med lilla strek:



Kartutsnittet i planomtala framstiller eit alt for stort areal i høve til det som er foreslått til nye hyttetomter i innspelet. Dette er vist tydeleg i innspelet frå Lifjell Hyttetomter, og lagt på utklippet til kommunen vil det i verkelegheita bli som vist innanfor den oransje streken. Dette har betydning for kor myke areal som vert påverka av tiltaket, samt kor liten del som faktisk kjem innafør det som er betgna som gammal skog eller myr, og ikkje minst at det ikkje berører skileikområdet nedanfor Lifjelltunet. Vi har vist på utsnittet korleis den nye skiløypa vil bli, markert med lilla strek.

Det er svært uheldig at planomtala og høyringsforslaget ikkje er tydelegare på desse tilhøva, og vi håpar kommunen vil ivareta dette på ein god måte når andre høyringsinnspel skal vurderast. Det vil bli gjort meir detaljerte vurderingar av både tomtestørrelsar og løypetrasé i ein detaljreguleringsprosess for å sikre at alle interesser blir ivaretatt.

I utklippet frå sjølve plankartet under viser vi korleis avgrensinga av FB21 i realiteten vil bli med raud strek, noko som er vesentleg mindre enn det som ligg inne i plankartet i høyringsforslaget. Skiløypa kjem på utsida av den raude streken:



### 3.2.4 Idrettsanlegg/alpinområde

Det er lagt inn eit nytt område for idrettsanlegg/alpinområde (område tilrettelagt for aking) i tilknytning til Vinterland (tidlegare S1). Det for å sikre eit viktig målpunkt for barnefamiljar og besøkande til Vinterland. **Eit område for idrettsanlegg/alpinområde (ved Grostul, FB21) tilrettelagt for aking er teke ut etter vedtaket i formannskapet 11.03.24.**

Dette er direkte feil. Forlaget for FB21 viser tydeleg at det området tilrettelagt for aking ikkje vert påverka:



Generelt meiner vi at vurderingane som kommunen har gjort i planomtala og ROS-analyse ber preg av at forslaget for FB21 ikkje er forstått godt nok. Forslaget får ikkje negative konsekvensar for friluftsliv eller folkehelse slik planomtala gjer uttrykk for. Vi håpar at kommunen set seg betre inn i forslaget i det vidare arbeidet, og evt. kjem i dialog med forslagsstillar om justeringar om nødvendig.

### 3.4.3 Turdrag eller skiløype

Planen vidarefører i all hovudsak turdrag/skiløyper frå tidlegare plan. Skiløyper er justerte slik at avsett arealbruk samsvarar med faktisk bruk, der det er vurdert som formålstenleg. Det vert ikkje sett av areal til nye turdrag/skiløyper som avviker frå dagens faktiske bruk eller allereie planlagt bruk. Enkelte skiløypetraséar er fjerna med bakgrunn i at dei ikkje er teken i bruk, for eksempel at ein annan trasé gjennom LNF område er valt, og at det ikkje vurderast som naudsynt å utvikle desse i framtida. Skiløypene er i all hovudsak avsett i plankart med ei breidde på 20 meter. Endringane gjeng tydeleg fram av plankartet, der endringane visast som framtidig arealbruk. Det visar at det er gjort endringar i avsett arealbruk i plankartet, men det er ikkje einstyddande med at arealet ikkje alt er teken i bruk. I utbygde område kan breidda variere og vere mindre enn 20 m. I område som er sett av til turdrag eller skiløype blir det opna for tiltak for å fremje friluftsliv, turveg og område for leik og rekreasjon så lenge økologiske funksjonar blir oppretthalde. Drenering av myrområde er ikkje tillate av omsyn til klima.

**Etter vedtaket i formannskapet den 11.03.24 er delar av ein viktig løypetrasé som gir tilgang til høgfjellet teken ut av planen. Eksisterande løype er teikna inn med ei linje i plankartet, men blir ikkje lenger sikra gjennom planen, arealformål eller føresegrer.**

Dette punktet er også feil framstilt i planomtala, noko vi meiner er svært alvorleg. Løypetraséen blir ikkje teke ut av planen, men vil bli lagt om som vist på kartskissene over, og vil få ei betre utforming enn eksisterande trasé. Vi meiner at løypetraséen bør sikrast gjennom planen slik kommunen påpeiker. Men det må gjerast i samråd med forslagstillar for å sikre at den blir lagt rett i terrenget, og det kan eventuelt opnast for at mindre justeringar av traséen kan gjerast i samband med detaljreguleringsprosessen.



|             |   |    |                  |  |
|-------------|---|----|------------------|--|
| Friluftsliv | 3 | -3 | Einsidig negativ | Området er mykje brukt som friluftsområde i tilknytning til sentrale utfartsårer, og delar av området er registrert som eit viktig friluftsområde. Området eignar seg svært godt som turområde for barn, unge eller eldre. Ei utbygging her ville forringe friluftskvalitetane ved løypetrasé. Området har stor tyding for barn og unge og kan ikkje erstattast.   |
| Folkehelse  | 3 | -3 | Einsidig negativ | Delar av området er mykje brukt til friluftsliv (ski og viktig sommarsti for mellom anna leirskulen). Den delen av løypetraséen har ein topografi som byr på ei oppleving ein ikkje finn andre stader i same løypenett. Med ei utbygging ville kvaliteten på løypetraseen og naturopplevinga i dette området tydeleg forringast. Tilgangen til løypenettet Anebuflåtin kan bli dårlegare ved ei utbygging her. |

Desse argumenta er direkte feil. Det er i innspelet vist korleis løypetraséen kan leggast om utan å forringe friluftskvalitetane. Løypelaget på Lifjell er positive til omlegginga. Utbygginga vil ikkje påverke det området som er mykje bruka av barn og unge til aking og skileik nedanfor Lifjelltunet, men vil berre omfatte den delen av traséen som er ei rein transportetappe opp mot fjellet. Den nye traséen blir om lag 150 meter lengre enn dagens trasé, og vil knytte seg inn på løypa mot Anebuflåtin rett på vestsida av krysset opp mot Krintokleiva, så tilgangen til løypenettet Anebuflåtin blir ikkje dårlegare, heller tvert om. Den nye traséen vil få ei svært god utforming med betre sol- og utsiktstilhøve enn dagens trasé, samt at det vil bli mindre stigning og utan dei bratte og strevsame kulane som kommunen hevdar er «*ei oppleving ein ikkje finn andre stader i same løypenett*».

I samband med innspel til oppstart av rullering av kommunedelplanen fekk Lifjell Hyttetomter denne uttala frå Lifjell Løypelag:

*Løypelaget har vurdert foreslått plassering av løypetrase i forbindelse med en eventuell utbygging av et nytt hyttefelt vest for Lifjelltunet (ref tilsendt kart).*

*Plasseringen framstår som fornuftig og gjennomførbar.*

*Vi forutsetter at ny trase er opparbeidet og ferdigstilt når den eksisterende traseen blir utilgjengelig på grunn av anleggsarbeider, og at den holdes åpen (uten hindringer) i anleggsperioden.*

*Den nye traseen vil få vei tett innpå seg på begge sider et godt stykke. Løypelaget ber derfor om at dette, i så stor utstrekning som mulig, tas hensyn til i forbindelse med brøyting (gjørne også i utformingen av avtalene om brøyting). Dette for å minimalisere ulemper knyttet til brøytingen (grus, gjenfresing av allerede kjørte løyper osv).*

Det er viktig å merke seg at dagens trasé gjeng under det som fram til nyleg har vore høgspenstrasé, og som har blitt rydda og heldt ved like av e-verket/ Føre slik at det har vore mogeleg å lage skiløype der på vinteren. Nå er høgspenlinene og stolpane fjerna, og Føre har dermed inga interesse i å rydde denne traséen lenger. Det vil difor vera opp til grunneigar om traséen framleis vil bli heldt ved like eller om den vil gro til med tre og buskar. Dersom det blir opna for utbygging av nye tomter vil den nye løypetraséen sikrast for framtida.

|                           |   |    |                  |   |
|---------------------------|---|----|------------------|---|
| Målpunkt for barn og unge | 3 | -3 | Einsidig negativ | Området har mykje å seie for denne målgruppa. Områdets kvalitetar som er viktige for denne målgruppa ville ikkje kunne oppretthaldast ved ei utbygging. |
|---------------------------|---|----|------------------|---|

Utbyggingsområdet kan umogeleg definerast som eit målpunkt for barn og unge slik det ligg i dag, men er berre ei transportetappe opp til eit målpunkt. Som tidlegare nemnt vil ikkje dei nye tomtene koma i konflikt med leikeområdet nedanfor Lifjelltunet, og den nye løypetraséen vil sørge for at området kvalitetar blir opprettheldt.

|                  |   |    |                  |   |
|------------------|---|----|------------------|---|
| Ureining og støy | 3 | -2 | Einsidig negativ | Området har ein viktig naturverdi med gammel granskog og eit myrområde i delar av området. Ei utbygging her vil kunne øydelegge ein myrområde og eit område med gammel granskog. Det ville vere svært krevande at unngå forureining av både naturtypen og myra i dette område i anleggsfasen. Fleire bygningar og dermed fleire lyskjelder i området vil også auke lysforureining i eit nytt naturområde. Ein kan minimere lysbruken gjennom konkrete føresegnar. |
|------------------|---|----|------------------|---|

Det kan vera korrekt at det er noko myr her, men det er i så fall begrensa til øvst i området langs den gamle høgspenntraséen, og i mindre omfang enn det kommunen har lagt til grunn, ref. feil avgrensing av feltet i plankart og planomtale som vi har påpeika tidlegare. På [Gårdskart - NIBIO](#) er det ikkje markera med myr i dette området, slik det er mange andre stader rundt Jønnebu, bortsett frå eit generelt markslag som tilseier uproduktiv skog inkl. myr. Myra her er truleg svært grunn, og djubde og eventuelle konsekvensar ved å bygge her bør utredast i detaljreguleringa. At det er noko myr innafor området bør uansett ikkje vera eit generelt argument i kommunedelplanen for at det ikkje kan tillast nye tomter.

Kommunen meiner det vil vera svært krevande å unngå forureining, men har ikkje sagt noko om kvifor. Vi meiner det vil vera fullt mogeleg å bygge her utan å skape forureining. Argumentet om lysforureining meiner vi bør utgreiast i ei detaljregulering, og ikkje brukast som eit argument for å ikkje ta området inn i planen. Dette feltet blir liggande mellom to eksisterande hyttefelt, og vi meiner det er feil at det vil auke lysforureining i eit nytt naturområde vesentleg.

|                                       |   |    |                  |   |
|---------------------------------------|---|----|------------------|---|
| Jordvern og sikring av beiteressursar | 3 | -3 | Einsidig negativ | Ei utbygging i dette område vil ta i bruk delar av eit mykje brukt beiteområde. Området har beiterett og har stor tyding for beitenæringa. Om ein byggjer fritidsbustad her vil beitenæringa miste eit svært viktig område. |
|---------------------------------------|---|----|------------------|---|

Kommunen meiner her at dette området er eit mykje brukt beiteområde utan å legge fram dokumentasjon på det. Grunneigar opplyser om at det svært sjeldan er dyr som beitar her, og det ligg allereie hytter tett ved som truleg gjer at dyr ikkje held seg særleg mykje i dette området.

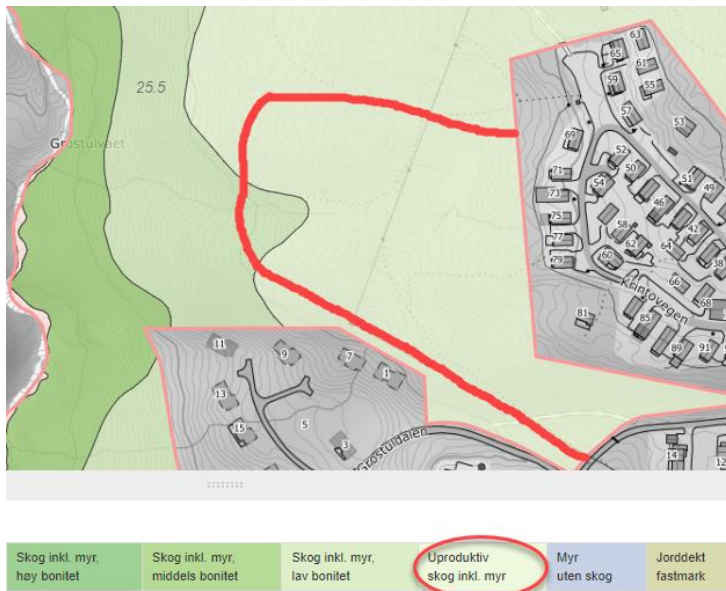


|               |   |    |                  |   |
|---------------|---|----|------------------|---|
| Naturmangfold | 3 | -3 | Einsidig negativ | Gamal granskog med gamle trær og svært høy lokalitetskvalitet ligg i store delar av området. I deler av naturtypen er det også område med en og del liggende død ved. Disse lokasjonar vert vurdert med både moderat og høy |
|               |   |    |                  | lokalitetskvalitet. Det er også delar av eit større myrområde som ligg inne i området. Foreslått utbygging her ville øydelegge store delar av den registrerte naturtypen.   |

Det er rett at det er ein del gamal granskog i området her, men det er i all hovudsak på vestsida av den gamle høgspenntraséen, og i vesentleg mindre omfang enn det kommunen har lagt til grunn, ref. feil avgrensing av feltet i plankart og planomtale som vi har påpeika tidlegare. På [Gårdskart - NIBIO](#) er det vist at det er uproduktiv skog der tomteene blir plassert, og vi finn ikkje at skogen her er verna. Kommunen har ikkje sagt noko om kva dei negative konsekvensane av at noko gamal granskog vert fjerna, ut over at det vil øydelegge delar av den registrerte naturtypen. Ein artikkel frå Norges Skogeierforbund ([Mer gammel skog - Norges Skogeierforbund](#)) basert på ein forskingsrapport frå 2020 frå NIBIO ([NIBIO rapport](#)) seier mellom anna at

– Registreringene viser at arealet med gammel skog er økende, forteller Stokland. Dette gjelder særlig i fjellskogen, der det ikke drives så mye skogbruk.

Gamal granskog er ikkje automatisk verna eller i fare for å bli utrydda, heller tvert om, og vi meiner dette ikkje er ei argument for å nekte hyttebygging her. Under er eit utklipp frå Gårdskart som viser at det i all hovudsak er uproduktiv skog der tomteområdet kjem, markert med raud strek:



|                                     |   |    |                |   |
|-------------------------------------|---|----|----------------|---|
| Vassressursar og lausmasseressursar | 2 | -1 | Delvis negativ | Vassførekomst 016-3078-R i nærleiken av området, med moderat økologisk tilstand. Ei utbygging i dette område ville endre hydrologien på eit myrområde. Dette kan påverke vassføringa til vassførekomsten. Innanfor verna vassdragsområde klasse II. |
|-------------------------------------|---|----|----------------|---|

Vurdering av vassførekomst meiner vi er av generell karakter, og bør utgreiast i ei detaljregulering.

|          |   |    |                |   |
|----------|---|----|----------------|---|
| Landskap | 2 | -2 | Delvis negativ | Området ligg eksponert mot utbygde områder og viktige utfartsårer (skiløype). Ei utbygging her ville gjere inngrep i eit landskapsrom med spesielt gode kvalitetar. |
|----------|---|----|----------------|---|

Dette tilhøve har vi kommentert tidlegare, og vi meiner at innspelet vil ivareta alle dei gode kvalitetane i området.

|   |
|---|
| <b>Samla vurdering og eventuelle alternativ:</b>  |
| Forslått utbygging vil få <b>store negative konsekvensar for eksisterande løypeinfrastruktur og skileik-/friluftsområde</b> , der barn og unge er ei viktig brukargruppe. <b>Tilgangen og kvaliteten til løypenettet Anebuflåtin kan bli dårlegare</b> for folk flest ved foreslått utbygging. Foreslått utbygging her vil ha <b>negative konsekvensar for utmarksbeite</b> , ved at eit viktig og mykje brukt beiteområde ville vorte øydelagt. <b>Foreslått utbygging vil øydelegge ei registrert naturtype og kunne påverke hydrologien til eit større myrområde negativ</b> . Planlagt inngrep i registrert naturtype her gir grunnlag til innsigelse frå overordna myndighet. Området har ellers ei <b>sentral plassering</b> og ligg i utkanten av eksisterande hyttefelt, noko som reduserer behovet for ny infrastruktur og gir gode tilhøve for å gå frå/til sentrale målpunkt på Lifjell. |

Vi meiner at den samla vurderinga ber preg av at kommunen ikkje ynskjer nye hyttetomter på Lifjell, og brukar argumenta både feil og på eit alt for tynt grunnlag. Omlegging av skiløypa vil gje betre trasé enn i dag, og tilgangen til løypenettet Anebuflåtin blir ikkje dårlegare, men heller betre då den nye løypa vil bli kobla saman med løypa til Anebuflåtin rett før krysset vidare mot Krintokleiva. Argumenta med utmarksbeite og myr meiner vi er feil.

Oppsummert meiner vi at forslaget tek godt vare på alle friluftskvalitetar, samtidig som ein får utnytta allereie etablert infrastruktur i området som har kapasitet til fleire tomter. Dette må sjåast på som ei fornuftig og positiv fortetting av eksisterande hyttefelt.

Lifjell Hyttetomter AS og grunneigar Østerli Sameige er medlem av det nystarta Lifjell Næringslag, og stiller seg bak innspelet som næringslaget har sendt inn for høyringa av forslaget til kommunedelplan for Lifjell.

Med venleg helsing

For Lifjell Hyttetomter AS

Øystein Nordskog



© 2018 Mortar A/S. Geodata og kortmateriale fra Mortar A/S. Mortar A/S er ansvarlig for kortets indhold. 17