
Fra: Stine Nyheim Folseraas <stine@slagplan-as.no>
Sendt: fredag 24. mai 2024 21:20
Til: Epost Midt-Telemark Kommune
Kopi: Hege Marit Folkestad
Emne: Kommunedelplan for Lifjell
Vedlegg: Innspill_kdpl Lifjell.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 innspill til kommunedelplan for Lifjell på vegne av Hege Marit Folkestad, grunneier gnr/bnr 9/429.

Mvh Stine Nyheim Folseraas
Slagplan AS
www.slagplan-as.no

Mobil 90925412

Innspill til rullering av kommunedelplan for Lifjell – område FB20 (del av S1)

På vegne av grunneier Hege Marit Folkestad (gnr/bnr 9/429) ønsker vi med dette å komme med innspill i forbindelse med rullering av kommunedelplanen på Lifjell.

Innspillet gjelder for del av planområde S1, som i siste revisjon av forslag til plankart er betegnet som FB20 (gnr/bnr 9/429 mfl).

Hensikten med innspillet er et ønske om å opprettholde området som område for bebyggelse og anlegg, med nytt formål 'fritidsbebyggelse', slik det er lagt ut i høring og forslag til plankart (datert 04.04.24) og bestemmelser.

Historie

Det aktuelle området er i gjeldende kommunedelplan regulert til sentrumsformål S1. I reguleringsplanen fra 2005 er området regulert til BU-3 'Herberge og bevertningssted'.

Reguleringen legger i dag opp til forretningsdrift i form av servering, hotell og 'varme senger'. Konseptet er ikke funnet økonomisk bærekraftig, og vi har av den grunn ikke kunnet videreutvikle området. Slik vi ser det, har dette formålet vært en hemsko for utvikling av eiendommen.

I forbindelse med utvikling av området ovenfor S1 ga grunneier fra seg grunn for etablering av veg videre innover (Jønnbuflåtin) mot rettigheter til å koble seg på infrastrukturen, nettopp med tanke på senere utvikling av egen eiendom.

Bruk av området i dag

Enkelte har i planprosessen påpekt at område S1 ofte benyttes av barnefamilier, til lek og andre aktiviteter. De som er kjent og ferdes i området vil kunne bekrefte at denne del av området ikke er spesielt godt tilrettelagt for slik aktivitet. Området er per i dag ikke tilrettelagt verken for lek, med stier eller annet, og er delvis skogkledd. Organisert barnelek foregår i Vinterland rundt skitrekket, plassert rett øst for denne eiendommen.

I overkant av myra er det tenkt skitrasé for langrenn, med tilknytning løypenettet i området. Dette kan enkelt opprettholdes ved videre utvikling.

Infrastruktur, plassering og fortetting

Vi har forståelse for at kommunen har et ønske om å begrense utbygging langt utover i fjellet, og ser det derfor som en stor fordel at videre utvikling av fritidsbebyggelse kan skje innenfor allerede utbygget område.

Område S1/FB20 ligger 'midt i smørøyet' av Lifjell. Det har tilrettelagt for all infrastruktur, blant annet i veien Jønnbuflåtin, der det går vann- og avløpsledninger, strøm og lignende.

Det er en kommunalt driftet parkeringsplass i umiddelbar nærhet.

Adkomst til fritidsbebyggelsen kan skje via allerede etablert vei, og krever ikke kryssing av skiløyper eller stier. Som tidligere nevnt har grunneier avgitt grunn til adkomstvei over eiendommen med rettighet til å koble seg på. Vi anser det naturlig at også neste eiendomsparcell kan koble seg på en slik felles adkomstvei, gjennom tilrettelegging av en helhetlig plan for området.

Vi anser fritidsbebyggelse som mindre transportskapende enn et sentrumsformål, med færre enheter, mindre utskifting og døgntrafikk.

Planområdet ligger i nærheten av barnetrek, skiløyper, turstier, Vinterland og Lifjellstua. Du kan nå det meste av fasiliteter herfra, uten å måtte ta frem bilen igjen mens du er på fjellet. Her har man alt rett utenfor døra, og klimagassutslippet reduseres. Om sambindingsheisen realiseres blir også tilgangen til alpinbakken på Torilstul uten behov for bil.

Formålet fritidsbebyggelse vil også kunne gi mindre utbyggingsvolum, og vil ikke utvikle en 'alpindestinasjon' i den form Telemarksforskning omtaler i deres rapport, kap 3.1.

Vi ser det som naturlig at det faktisk skapes noe i det som er definert som sentrum av Lifjell. Som tidligere nevnt har vi ikke funnet konseptet med utleieenheter, hotell og servering økonomisk bærekraftig, men ønsker heller å fortette området med privat fritidsbebyggelse, i tråd med utviklingen generelt på Lifjell.

Myr, flom og overvann

Vi registrerer at det er avmerket et myrområde innenfor eiendommen, med en hensynssone på plankartet. Denne myra er merket som 'fattig myr' i Biofokus sin rapport. Endelig avgrensning og bruk av dette området bør avklares i en planprosess, der hensynet vil kunne ivaretas på en hensiktsmessig måte.

Tema som flom og overvann vil også omtales i en plansak, men området har per nå naturlig avrenning mot øst – ut av området.

Bratt terreng

Området er delvis bratt, men det er likevel mulig å tilpasse bebyggelse i dette terrenget. Dette må løses i en detaljregulering.

Oppsummering

Oppsummert ligger område S1/FB20 sentralt plassert på Lifjell, og var i sin tid definert og tenkt som sentrumsområde.

Med tiden har ønskene for bruk av området endret seg, og vi ønsker derfor at området avsettes til fritidsbebyggelse, i tråd med generell utbygging på Lifjell.

Tema som myr og bratt terreng vil hensyntas i videre detaljregulering, sammen med andre tema som naturlig faller inn under en plansak.

Det vil kunne lages en helhetlig plan for området, slik gjeldende kommunedelplan legger vekt på.

Gode forbindelseslinjer til løypetraséene vil kunne ivaretas gjennom videre planarbeid.

Infrastruktur er ferdig tilrettelagt, og fortetting av hytter vil skje innenfor allerede utbygget område uten kryssing av turstier eller skiløyper.

Vi mener derfor det er riktig at FB20 beholdes som utbyggingsområde for fritidsbebyggelse i kommunedelplanen, slik det er foreslått lagt ut til høring i brev fra kommunen datert 10/4-24.

Med vennlig hilsen

Stine Nyheim Folseraas, Slagplan AS på vegne av

Hege Marit Folkestad

Eventuell videre korrespondanse kan gjerne sendes

Hege Marit Folkestad hege.marit.folkestad@kkv.no med kopi til

Stine Nyheim Folseraas stine@slagplan-as.no