

---

**Fra:** Øystein Nordskog <oystein.nordskog@hent.no>  
**Sendt:** søndag 26. mai 2024 11:47  
**Til:** Epost Midt-Telemark Kommune  
**Emne:** Kommunedelplan for Lifjell - Innspel med spørsmål frå Lifjell Hyttetomter AS  
**Vedlegg:** Innspel og spørsmål til kommunedelplan\_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 med spørsmål som ønskes besvart i samband med kommunedelplanen for Lifjell.

Merk at det er to ulike innspel frå 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**

I samband høyringsforslaget til ny kommunedelplan for Lifjell registrerer vi at det i planomtala er lagt inn nokre formuleringar etter vedtaket i Formannskapet 11.03.24 som vi reagerer sterkt på. Det gjeld omtale av skiløype og område for aking som det ut frå planomtala kan verke som at skal tas ut av planen:

### 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.**

Og pkt. 3.4.3 Turdrag eller skiløype

**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 føresegner.**

Det har aldri vore aktuelt å fjerne skiløypa eller forringe området for aking i forslaget til nye tomter. Det har gjennom dei siste 6 åra vore dialog med kommunen om å få inn dette feltet i planen, og det har heile tida vore godt kjent for kommunen at skiløypa er foreslått at leggest om litt og at det vil gje ei betre skiløype for alle, samt at området for aking og skileik ikkje blir påverka av forslaget. Lifjell Løypelag har bekrefta at dei er positive til omlegginga, noko som også har blitt framlagt for kommunen fleire gonger.

Det er svært uheldig at kommunen framstiller saken slik det blir gjort i planomtala, då mange som ikkje kjenner til planane om å flytte skiløypa eller at ikkje akebakken blir berørt, vil få inntrykk av at hytteutbygging skal gå på bekostning av friluftsliv i området. Det vil mest sannsynleg føre til fleire negative innspel til høyringsforslaget, og kanskje resultere i at området vert teken ut av planen på feil grunnlag.

Vi vil derfor be om svar på kvifor kommunen har framstilt forslaget for FB21 som dei har gjort i planomtala, sjølv om det har vore godt kjent for kommunen at det som er skrive er direkte feil.

I denne samanhengen vil vi vise til dei dokumenta som kommunen har motteke frå oss tidlegare i samband med denne saken:

- 22.06.2020: Revidert innspel til kommunedelplanen.
- 26.10.2020: Førespurnad om oppstartsmøte for reguleringsforslag for det aktuelle feltet.
- 25.01.2021: Søkna om prinsippvedtak i PTN-utvalet
- 15.05.2022: Innspel til rullering av kommunedelplanen

I alle disse dokumenta blei det lagt ved kartskisser som viser omlegging av skiløypa, samt at det var lagt inn ei uttale frå løypelaget om at dei var positive til omlegginga:

*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 ( gjerne også i utformingen av avtalene om brøyting). Dette for å minimalisere ulemper knyttet til brøytingen (grus, gjenfresing av allerede kjørte løyper osv).*

Det har og vore presisert i dokumenta at området for skileik og aking ikkje vil bli påverka av hyttefeltet:

Feltet vi ynskjer å utvikle til tomter ligg i eit område som med unnatak 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 Hyttepark ligg ovanfor tomteområdet, og vert ikkje påverka av forslaget.

Vi stiller oss derfor svært undrande til at kommunen vel å formulere seg som dei har gjort i planomtala, slik at det framstår som at skiløype og akeområde blir fjerna viss forslaget vert vedtatt.

Vi håpar kommunen kan svare på kvifor dette har blitt handtert som det har, og ikkje minst at det ved handsaming av negative innspel etter høyringa av planforslaget vert vektlagt at det frå kommunens side ikkje har vore tydeleg nok på desse tilhøva.

For ordens skyld er dei dokumenta det er vist til i dette brevet lagt inn under.

Med venleg helsing

For Lifjell Hyttetomter AS

Øystein Nordskog

### Revidert forslag til innspel til kommunedelplan for Østerli Sameige.

Vi viser til tilbakemelding på innspel til kommunedelplan for g. nr. 18/ 117, område Grostul, merka som nr 21x i «Matrise grovsiling fritidsbustader». Hovudargumentet frå kommunen for at det innsendte forslaget ikkje går vidare til trinn 2 er at eksisterande trasé for skiløypa er tenkt lagt om, og at ny trasé vil gå gjennom hyttefelt og kryssing av veg. Dette vil etter kommunens meining redusere attraktiviteten til skiløypa.

På bakgrunn av denne tilbakemeldinga har vi fått utarbeida eit revidert forslag der løypetraséen går rundt hyttefeltet, og det er ikkje behov for kryssing av veg. Dette forslaget viser og at dagens høgspenstrasé som fylgjer skiløypa leggast i bakken, slik at ein både får vekk dei skjemma stolpane og luftlinene, samtidig som hyttefeltet kan komprimerast og utnyttast enda betre.

Vi har vore i kontakt med Nils Arne Folkestad og Endre Bryhn i Lifjell løypelag om det nye forslaget til løypetrasé, som er positive og har gjeve fylgjande tilbakemelding:

*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 ( gjerne også i utformingen av avtalene om brøyting). Dette for å minimalisere ulemper knyttet til brøytingen (grus, gjenfresing av allerede kjørte løyper osv).*

*Med vennlig hilsen  
Endre Bryhn  
Lifjell Løypelag*

Det vil vera svært enkelt å gjera tiltak for å ivareta dei ulempene løypelaget nevner.

Vi har og vore i kontakt med Midt-Telemark energi om å legge høgspenlinene i bakken, noko dei er svært positive til.

Lifjell Hyttetomter AS har dei siste åra utvikla og selt dei aller fleste av tomtene grunneigarane i firmaet har i området. Det er fortsatt stor etterspørsel etter tomter i dette området, og det er derfor ynskjeleg å regulere fleire tomter her. For å sikre vidare utvikling av Lifjell som attraktivt område for hyttebygging er det viktig at det er tilgjengelege tomter for dei som vil kjøpe, slik at det ikkje blir eit vakuum i marknaden. Vi opplever den store aktiviteten på Lifjell som den viktigaste drivkrafta for ytterlegare utvikling. Dersom utviklinga stoppar opp pga. mangel på tomter, så kan det bli vanskelegare å få opp interessa igjen seinare.

Innspelet til kommuneplanen omfattar tomter i eit område der vi samla sett ser at det vil vere mest hensiktsmessig å legge dei med tanke på utnytting av eksisterande infrastruktur og minst mogeleg ulempe i høve til arealbruk. Tomtene som er vist ligg i LNF-område delvis i den nemnte reguleringsplanen og i kommuneplanen for Lifjell. Forslaget vil gje ei naturleg samanbinding av hyttene i Grostuldalen og Lifjelltunet Hyttepark, i staden for at det etablerast nye tomter i utkanten av eksisterande hyttefelt som vil opplevast som ei utviding av det totale arealet for hytter. Vi erfarer dessutan at dei fleste kjøparane ynskjer «sentrumsnære» tomter, dvs. i nærleiken av dei fasilitetane som er i området rundt Jønnebu. Slike tomter er det dessverre ikkje mange igjen av, og det er eit sterkt ynskje om å få til fleire

Området vi ynskjer utvikle til tomter ligg i eit etter seg bratt terreng som med unnatak av skiløypa ikkje vert nytta til noko form for friluftaktivitet. Skiløypa gjennom dette området er kupert og ikkje særleg godt planlagd i terrenget. Området for skileik og aking ved Lifjelltunet Hyttepark ligg ovanfor tomteforslaget, og vert ikkje påverka av dette. Vi har foreslått å legge om skiløypa slik at den følgjer terrenget betre enn i dag, og utan behov for å krysse veg. Den nye løypetraséen vil bli slakare og meir barnevenleg enn dagens trasé, og med flott utsikt.

Vi meiner at det er store fordelar ved det reviderte innspelet, med betre skiløype og fjerning av høgspenlinjer, og nye hyttetomter i eit attraktivt område som vil opplevast som ei naturleg fortetting.

Vi bed difor om at det reviderte innspelet går vidare til trinn 2 i planarbeidet, då dette forslaget er å sjå på som ei mindre justering av det opprinnelege innspelet, og argumenta som kommunen hadde mot forslaget nå ikkje lenger er relevante. Det vil vera svært uheldig om dette forslaget ikkje blir med på vidare utredning basert på ei problemstilling som enkelt lar seg løyse.

Med venleg helsing

Etter fullmakt frå Lifjell Hyttetomter AS/ Østerli Sameige

Øystein Nordskog

### **Ønske om oppstartsmøte for reguleringsforslag for g.nr. 18/ 117 på Lifjell.**

Vi viser til møte mellom kommunen og diverse aktører innan hytteutvikling på Lifjell den 2. oktober. Der vart det avtalt at Lifjell Hyttetomter AS skulle sende ein forespørsel om oppstartsmøte for reguleringsforslag for nye hyttetomter i eit felt som ligg utanfor byggeområde i kommunedelplanen. Det har tidlegare vore dialog om dette feltet, men det har vore lagt på is i påvente av rullering av kommunedelplanen. I og med at kommunedelplanen for Lifjell nå er tatt ut av rulleringa, så er det eit sterkt ønske om å utarbeide ein reguleringsplan for det aktuelle området nå.

Hovudbodskapet frå aktørane på Lifjell i møtet var viktigheten av at utvikling av nye hyttetomter ikkje må stoppe opp nå for å unngå negativ innvirkning på kjøpemarkedet. Det er svært viktig å kunne tilby eit variert utval av hyttetomter for at Lifjell skal vere attraktivt som område i konkurranse med andre hyttestedestinasjonar. For Lifjell sin del handlar det mykje om å ha tilgjengelege tomter med ulik beliggenhet som appelerer til eit bredt spekter av potensielle kjøparar. Som det kom fram i møtet vil det vere avgjerande for vidare satsing på Lifjell at det vert regulert nye tomter i randsona til det ein kallar sentrumsområdet.

Forslaget omfattar tomter i eit område der vi samla sett ser at det vil vere mest hensiktsmessig å legge dei med tanke på utnytting av eksisterande infrastruktur og minst moglege ulempe i høve til arealbruk. Tomtene som er vist ligg i LNF-område delvis i eksisterande reguleringsplan og delvis i kommuneplanen for Lifjell. Forslaget vil gje ei naturleg samanbinding av hyttene i Grostuldalen og Lifjelltunet Hyttepark, i staden for at det etablerast nye tomter i utkanten av eksisterande hyttefelt som vil opplevast som ei utviding av det totale arealet for hytter.

Feltet vi ynskjer utvikle til tomter ligg i eit etter seg bratt terreng som med unnatak 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 Hyttepark ligg ovanfor tomteforslaget, og vert ikkje påverka av dette. Vi har foreslått å legge om skiløypa slik at den følgjer terrenget betre enn i dag. Den nye løypetraséen vil bli slakare og meir barnevenleg enn dagens trasé, og vil få flott utsikt.

Som nevnt har det tidlegare vore dialog med kommunen om det feltet som det nå er ønske om å regulere til hyttetomter. Tilbakemeldingar frå kommunen har bl.a. gått på at forslaget er i konflikt med eksisterande trasé for skiløypa, og at ny trasé vil gå gjennom hyttefelt og kryssing av veg. Dette vil etter kommunens meining redusere attraktiviteten til skiløypa.

På bakgrunn av denne tilbakemeldinga har vi laga eit revidert forslag der løypetraséen går rundt hyttefeltet, og det er ikkje lengre behov for kryssing av veg. Dette forslaget viser og at dagens høgspenstrasé som følgjer skiløypa leggst i bakken, slik at ein både får vekk dei skjemmande stolpane og luftlinene, samtidig som hyttefeltet kan komprimerast og utnyttast enda betre.

Vi har vore i kontakt med Nils Arne Folkestad og Endre Bryhn i Lifjell løypelag om det nye forslaget, og dei har gjeve fylgjande tilbakemelding:

*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 ( gjerne også i utformingen av avtalene om brøyting). Dette for å minimalisere ulemper knyttet til brøytingen (grus, gjenfresing av allerede kjørte løyper osv).*

*Med vennlig hilsen  
Endre Bryhn  
Lifjell Løypelag*

Det vil vera svært enkelt å gjera tiltak for å ivareta dei ulempene løypelaget nevner.

Vi har og vore i kontakt med Midt-Telemark energi om å legge høgspenlinene i bakken, noko dei er svært positive til.

Vi meiner at det er store fordelar ved det reviderte forslaget, med betre skiløype og fjerning av høgspenliner, og nye hyttetomter i eit attraktivt område som vil opplevast som ei naturleg fortetting.

Vi bed om tilbakemelding om tidspunkt for eit oppstartsmøte

Med venleg helsing

Etter fullmakt frå Lifjell Hyttetomter AS/ Østerli Sameige

Øystein Nordskog

Vedlegg: Forslag til nye hyttetomter.

Kopi til:  
Siri Blichfeldt Dyrland  
Per Dehli

### Søknad om prinsippvedtak i PTN-utvalet for handsaming av planforslag for g.nr. 18/ 117 på Lifjell.

Vi viser til møte mellom kommunen og diverse aktørar innan hytteutvikling på Lifjell 02.10.2020. Der vart det avtalt at Lifjell Hyttetomter AS skulle starte opp ein prosess for å fremme eit planforslag for nye hyttetomter i eit felt som ligg utanfor byggeområdet i kommunedelplanen.

Den 17.11.2020 vart det gjennomført eit oppstartsmøte med kommunen for å sjå på vegen vidare for eit planforslag. Det vart her konkludert med at ein bør legge fram ein prinsipp søknad til PTN-utvalet for om det skal opnast for eit planforslag sjølv om det ikkje vil vera i tråd med overordna plan.

Vi søker difor med dette om eit prinsippvedtak i PTN-utvalet om at det aktuelle område vil kunne vera aktuelt for hyttebygging, og at det opnast for at det kan fremmast eit planforslag til ordinær handsaming på eit seinare tidspunkt.

Det aktuelle området ligg heilt vest på Jønnebuplatået i direkte tilknytning til Lifjelltunet og Grostul hyttefelt, innanfor den raude markeringa på flyfotoet under:



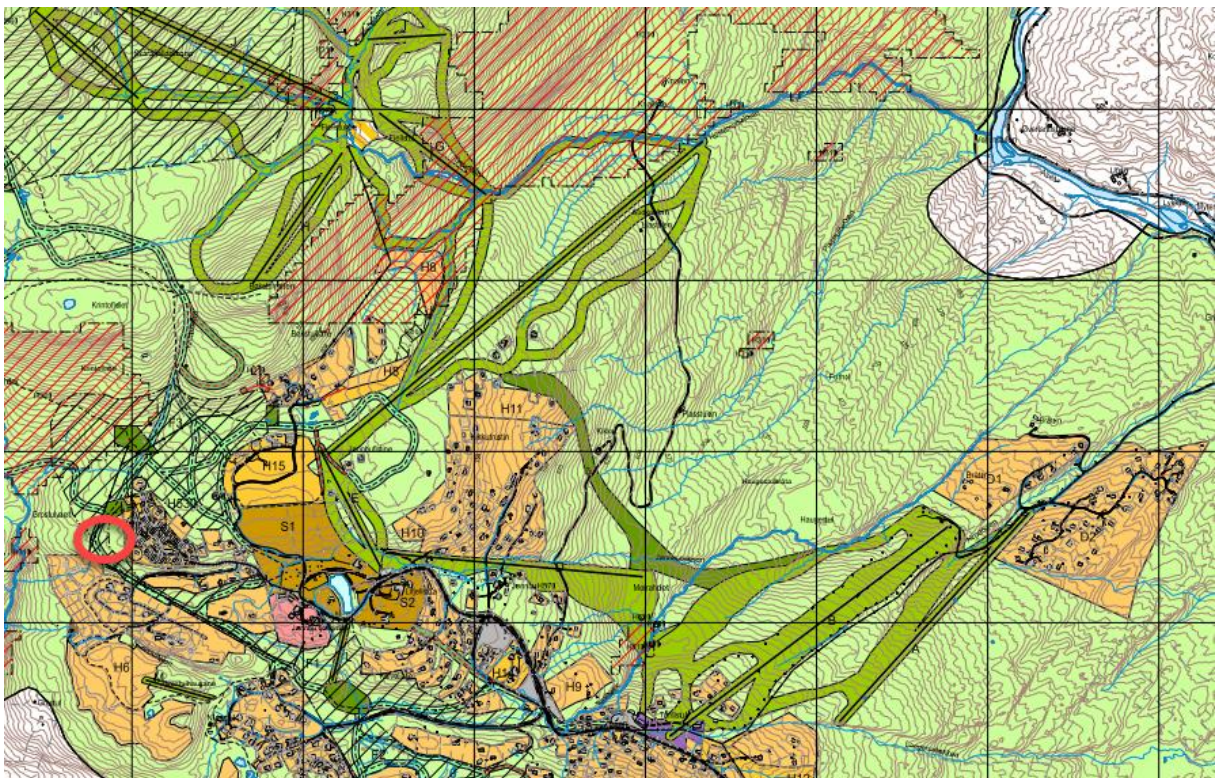
Vi har tidlegare vore i dialog med kommunen om dette feltet, men det har vore lagt på is i påvente av rullering av kommunedelplanen. I og med at kommunedelplanen for Lifjell nå er tatt ut av rulleringa, så er det eit sterkt ønske om å utarbeide ein reguleringsplan for det aktuelle området nå.

Hovudbodskapet frå aktørane på Lifjell i møtet med kommunen 02.10.2020 var viktigeita av at utvikling av nye hyttetomter ikkje må stoppe opp nå, for å unngå negativ påverking på utvikling av



Lifjellområdet som heilhet. Det er svært viktig å kunne tilby eit variert utval av hyttetomter for at Lifjell skal vere attraktivt som område i konkurranse med andre hyttestedestinasjonar. For Lifjell sin del handlar det mykje om å ha tilgjengelege tomter med ulik beliggenhet som appellerer til eit bredt spekter av potensielle kjøparar. Som det kom fram i møtet vil det vere avgjerande for vidare satsing på Lifjell at det vert regulert nye tomter i randsona til det ein kallar sentrumsområdet så raskt som mogeleg. Dei siste 5-6 åra har det vore selt over 100 hyttetomter på Lifjell, hovudsakeleg på Høgefjell 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 det området som i tillegg til Høgefjell har vore mest populært i marknaden dei siste åra. Viss ein ikkje innan kort tid klarer å få på plass fleire tomter i området rundt Jønnebuplatået vil det vera stor fare for at Lifjell som heilhet vil bli mindre interessant for marknaden og vil kunne tape kundar til andre hyttestedestinasjonar.

Årsaka til at Lifjellområdet vart teken ut av prosessen for rulling av kommunedelplanen er at kommunen har fått utarbeidd ei reiselivsanalyse for Lifjell som seier at det vil vera uheldig å ta stilling til forslag om endring av arealbruk før det er gjennomført ein reisemålsprosess der ein avklarar om Lifjell skal vera ein rein hyttestedestinasjon eller ein kommersiell destinasjon. Vi kan ikkje sjå at ei fortetting i det aktuelle området vil ha innverknad på verken diskusjonen eller resultatet av ein slik reisemålsprosess. Planforslaget legg opp til å binde saman to hyttefelt heilt i utkanten av byggeområda mot vest, i eit område som vil vera naturleg å nytte til hyttebygging uansett kva for type destinasjon Lifjell vil verta i framtida. Det omsøkte området vil ikkje koma i konflikt med dei delane av Lifjell som naturleg vil bli omfatta dersom ein kjem fram til at det vil bli ei meir kommersiell satsing på Lifjell i åra framover. Som ein kan sjå av kommunedelplanen vil dei nye tomtene ligge som ei naturleg fortetting i eit hytteområde i god avstand til sentrumsområde og nåverande og framtidige skiheisar og bakkar:

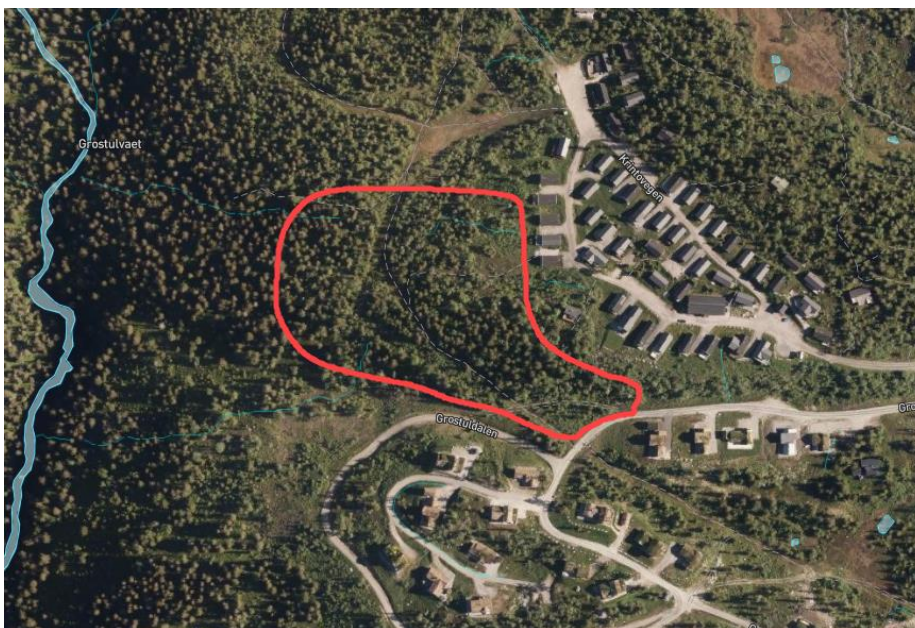


Forslaget omfattar tomter i eit område der vi samla sett ser at det vil vere mest hensiktsmessig å legge dei med tanke på utnytting av eksisterande infrastruktur og minst mogeleg ulempe i høve til arealbruk. Det er allereie godt utbygd ledningsnett for vatn og kloakk til tomtene i felt H6 som enkelt kan knyttast til dei nye tomtene, og tilkomst til tomtene vil bli via Grostulvegen som allereie er

opparbeida med god standard. Tomtene som er foreslått ligg i LNF-område delvis i eksisterande reguleringsplan og delvis i kommuneplanen for Lifjell. Forslaget vil gje ei naturleg samanbinding av hyttene i Grostuldalen og Lifjelltunet Hyttepark, i staden for at det etablerast nye tomter i utkanten av eksisterande hyttefelt som vil opplevast som ei utviding av det totale arealet for hytter.



Feltet vi ynskjer å utvikle til tomter ligg i eit område som med unnatak 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 Hyttepark ligg ovanfor tomteområdet, og vert ikkje påverka av forslaget.



Vi har foreslått å legge om skiløypa slik at den følger terrenget naturleg rundt det nye hyttfeltet, og blir meire barnevenleg enn dagens trasé, med flott utsikt. Skiløypa får ingen nye kryssingar av bilveg slik den er foreslått plassert. Forslaget viser og at dagens høgspenstrasé som følger skiløypa leggst i bakken, slik at ein både får vekk dei skjemmaende stolpane og luftlinene, samtidig som hyttfeltet kan komprimerast og utnyttast enda betre.

Forslaget med ny løypetrasé er 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. Vi har og vore i kontakt med Midt-Telemark energi om å legge høgspenlinene i bakken, noko dei er svært positive til. Foreløpig planforslag ser slik ut:



Planforslaget viser 23 nye hyttetomter i 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 veggen til tomtene vil få gode stigningsforhold, med om lag 1:9 over ei kort strekning som det brattaste med enkle terrengtilpasningar. Til samanlikning er andre vegar både i Grostul-området og på Høgefjell brattare, med stigningsforhold heilt ned til 1:7. Sjølve hyttetomtene vil få varierende helling og behov for terrengtilpasningar, om lag som dei fleste andre hyttetomtene på Lifjell. Ved utarbeiding av ein detaljreguleringsplan vil vi sjå nøye på vegtrasé og tomtestørrelsar for å få eit så godt resultat som mogeleg. Det er gjort avtale med eit planfagleg konsulentfirma for utarbeiding av sjølve planforslaget i neste fase. Som ein kan sjå av teikninga vil dei nye tomtene plasserast som ei naturleg fortetting mellom Lifjelltunet og Grostulfeltet. Tomtene som ligg nedanfor planforslaget er dei siste tomtene som ikkje har blitt bygd på enda, men dei fleste av desse er og selt nå og blir bebygde i løpet av kort tid.

Vi meiner at det er store fordelar ved å opne opp for hyttebygging i dette området nå. For allmenheita vil det bli ei betre skiløype og fjerning av høgspenliner, og dei nye hyttetomtene vil ikkje

bli til ulempe for friluftaktivitetar i området. Tomtene vil få ei naturleg plassering inntil andre hyttefelt, og ein treng ikkje sette i gang med omfattande utbygging av infrastruktur for å koma i gang. Det er svært viktig for vidare utvikling på Lifjell, uansett om det blir ein hyttedestinasjon eller kommersiell destinasjon i framtida, at det finst tilgjengelege hyttetomter i dette området. Dersom sal av tomter og hyttebygging stoppar opp her nå, så vil det kunne slå veldig uheldig ut for Lifjell som eit attraktivt område for folk å investere i, og vidare utvikling kan bli vanskelegare.

Vi er klar over at eit positivt prinsippvedtak i PTN-utvalet ikkje nødvendigvis vil kunne gje ein godkjent reguleringsplan, men eit slikt vedtak vil gje signal til utbygger at dersom vi utarbeidar ein grundig og god reguleringsplan så er det politisk vilje i kommunen til å vurdere at dette området kan nyttast til hyttebygging. I den vidare fasen vil då den valte plankonsulenten vår utrede alle tilhøve for ein reguleringsplan i samråd med kommunen si planeining, og målet vårt vil då vera at eit planforslag skal vera klart for handsaming i kommunen etter sommarferien. Vi er godt kjend med risikoen som fylgjer med eit planforslag som ikkje er i tråd med overordna plan, men vi meiner at dette er så viktig å få til at vi ynskjer å gå vidare med prosessen.

Med venleg helsing

For Lifjell Hyttetomter AS

Øystein Nordskog

Vedlegg: Forslag til nye hyttetomter.

### Innspel til rullering av kommunedelplanen for Lifjell for g.nr. 18/ 117.

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeidet med kommuedelplan for Lifjell, og ynskjer å koma med innspel til planen for eit areal på om lag 28 mål på eigedomen 18/ 117. 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.

Det aktuelle området ligg heilt vest på Jønnebuplataået i direkte tilknytning til Lifjelltunet og Grostul hyttefelt, innanfor den raude markeringa på flyfotoet under:

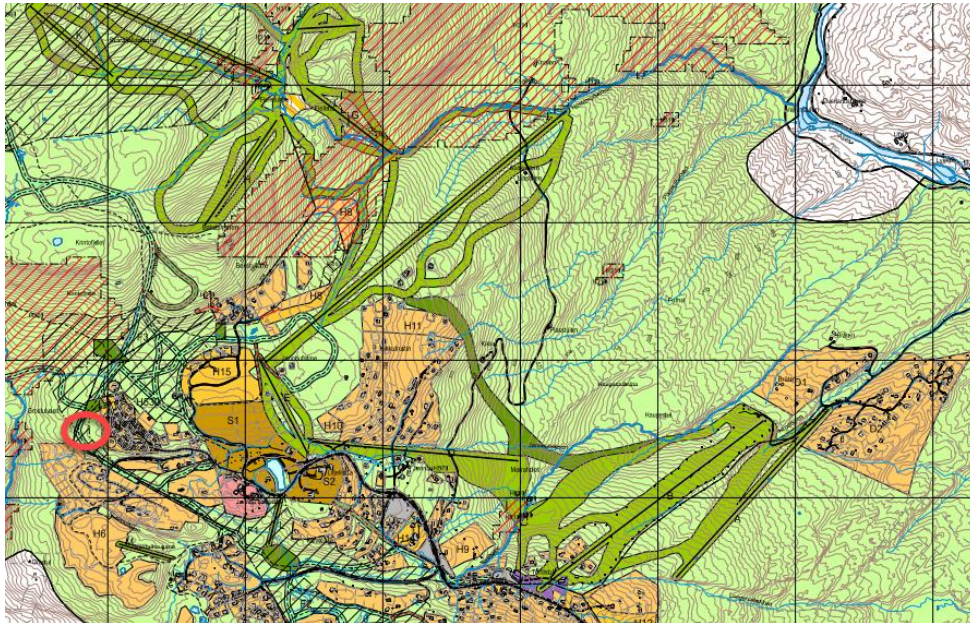


Vi har tidlegare vore i dialog med kommunen om dette feltet, men det har vore lagt på is i påvente av rullering av kommunedelplanen.

Det er svært viktig å kunne tilby eit variert utval av hyttetomter for at Lifjell skal vere attraktivt som område i konkurranse med andre hyttestedstasjonar. 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 så raskt som mogeleg. Dei siste 6-7 åra har det vore selt over 100 hyttetomter på Lifjell, hovudsakeleg på Høgefjell 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 det området som i tillegg til Høgefjell har vore mest populært i marknaden dei siste åra. Viss ein ikkje innan kort tid klarer å få på plass fleire tomter i området rundt Jønnebuplataået vil det vera stor fare for at Lifjell som heilheit vil bli mindre interessant i høve til andre hyttestedstasjonar.

Forslaget legg opp til å binde saman to hyttefelt heilt i utkanten av byggeområda mot vest, i eit område som vil vera naturleg å nytte til hyttebygging uansett kva for type destinasjon Lifjell vil verta i

framtida. Det omsøkte området vil ikkje koma i konflikt med dei delane av Lifjell som naturleg vil bli omfatta dersom ein kjem fram til at det vil bli ei meir kommersiell satsing på Lifjell i åra framover. Som ein kan sjå av kommunedelplanen vil dei nye tomtene ligge som ei naturleg fortetting i eit hytteområde i god avstand til sentrumsområde og nåverande og framtidige skiheisar og bakkar:



Forslaget omfattar tomter i eit område der vi samla sett ser at det vil vere mest hensiktsmessig å legge dei med tanke på utnytting av eksisterande infrastruktur og minst moglege 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. Tomtene som er foreslått ligg i LNF-område delvis i eksisterande reguleringsplan og delvis i kommuneplanen for Lifjell. Forslaget vil gje ei naturleg samanbinding av hyttene i Grostuldalen og Lifjelltunet Hyttepark, i staden for at det etablerast nye tomter i utkanten av eksisterande hyttefelt som i større grad vil opplevast som ei utviding av det totale arealet for hytter.



Feltet vi ynskjer å utvikle til tomter ligg i eit område som med unnatak 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 Hyttepark ligg ovanfor tomteområdet, og vert ikkje påverka av forslaget.



Vi har foreslått å legge om skiløypa 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. Forslaget viser og at dagens høgspentrásé som fylgjer skiløypa leggst i bakken, slik at ein både får vekk dei skjemmaende stolpane og luftlinene, samtidig som hyttefeltet kan komprimerast og utnyttast enda betre.

Forslaget med ny løypetrásé er 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. Vi har og vore i kontakt med Midt-Telemark energi om å legge høgspentrásé i bakken, noko dei er svært positive til.

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 terrengtilpassingar. 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 vil dei nye tomtene plasserast som ei naturleg fortetting mellom Lifjelltunet og Grostulfeltet:



Slik vi ser det ivaretek forslaget alle målsettingane i planprogrammet, og kanskje aller mest sentral er denne:

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

Vi meiner at det er store fordelar ved å opne opp for hyttebygging i dette området. For allmenheita vil det bli ei betre skiløype og fjerning av høgspenlinjer, og dei nye hyttetomtene vil ikkje bli til ulempe for friluftaktivitetar i området. Tomtene vil få ei naturleg plassering inntil andre hyttefelt, og ein treng ikkje sette i gang med omfattande utbygging av infrastruktur for å koma i gang. Det er svært viktig for vidare utvikling på Lifjell at det finst tilgjengelege hyttetomter i dette området. Dersom sal av tomter og hyttebygging stoppar opp her nå, så vil det kunne slå veldig uheldig ut for Lifjell som eit attraktivt område for folk å investere i, og vidare utvikling kan bli vanskelegare.

Med venleg helsing

For Lifjell Hyttetomter AS

Øystein Nordskog