
Fra: Jan Einar Stølan <je@buenhytter.no>
Sendt: søndag 5. mai 2024 11:33
Til: Epost Midt-Telemark Kommune
Emne: Hørings Innspill til kommuneplan lifjell.
Vedlegg: Stølan innspill.docx

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 vedlegg til innspill Kommuneplan Lifjell.

Mvh
Jan Einar Stølan
Salg
Tlf. +47 41423720
je@buenhytter.no



BUEN® Hytter
Brennavegen 10, 3810 Gvarv

Midt-Telemark kommune

Bøgata 67

3800 Bø

Innspill til høringsrunde av forslag til Kommunedelplan for Lifjell 2024-2033

Det vises til forslag til kommunedelplan for Lifjell 2024-2033 som er lagt ut på høring 10.04.24, høringsfrist 26.05.24.

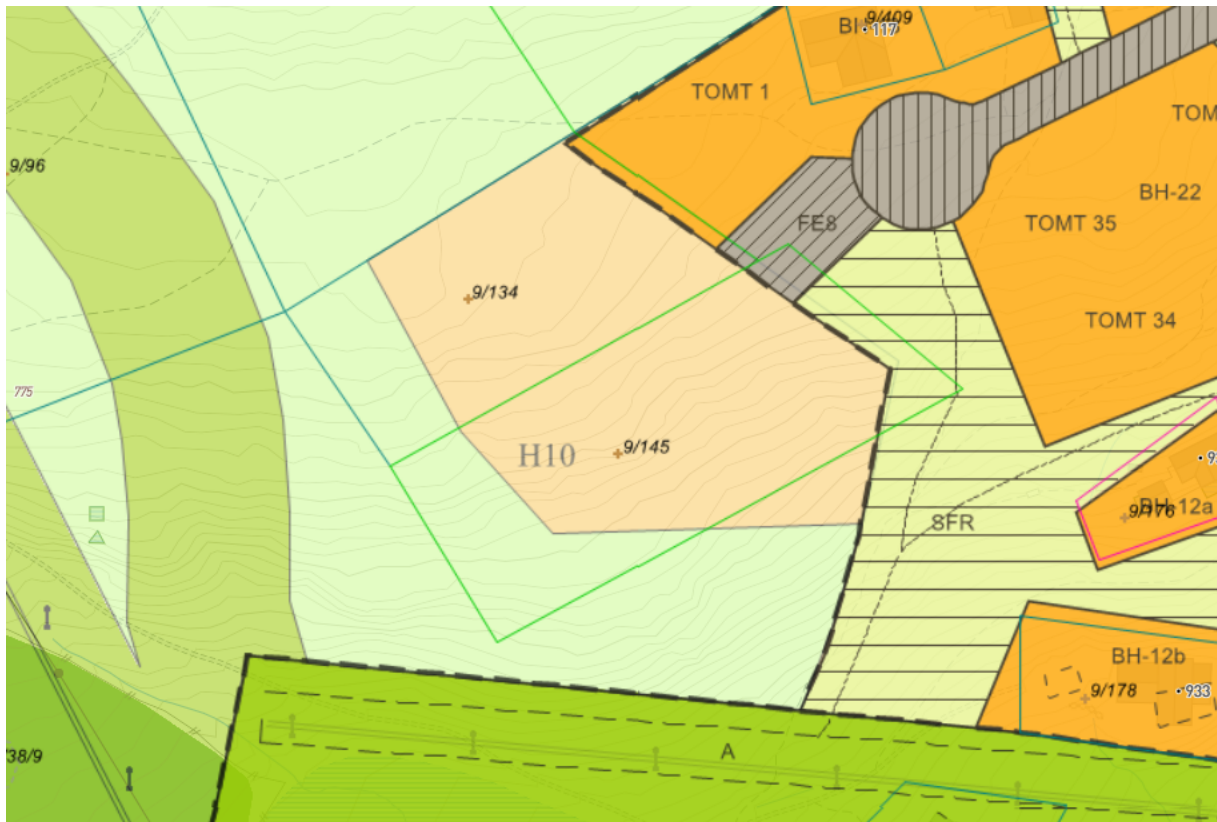
Det vises videre til utbyggingsområde H10 i gammel plan, som i ny plan er omdøpt og en del av område FB6, og spesielt sørvestre hjørnet av dette området, ved eiendommene g/bnr 9/145 og 9/134.

9/145 og 9/134 er eldre (1950-tallet) fradelte områder av begrenset størrelse, som tilsynelatende har vært tenkt til utbyggingsformål gitt avgrensingen av tidligere byggeområde H10 (nå FB6). Det er imidlertid avvik mellom eiendomsgrenser og avgrensingslinjer for H10/FB6 som trolig best kan forklares med slurv og dårlig kartgrunnlag fra tilbake i tid. Denne forklaringen underbygges ytterligere hvis en ser på eiendomsgrenser for eksisterende fradelte tomter opp mot tilgrensende reguleringsplan, hvor eiendomsgrenser og byggeformål gjennomgående har mindre avvik som best forklares med dårlig kartgrunnlag



Figur 1 Utklipp forslag til kommunedelplan som viser tomtegrenser og del av område FB6

I forslaget til ny kommunedelplan for Lifjell 2024-2033 er dette uendret fra eksisterende plan. Tomtene 9/145 og 9/134 grenser i øst mot et større detaljregulert område, Reguleringsplan for Jønnbulia planid 04_15_2000. Kartutsnitt under viser eksisterende kommunedelplan (i praksis uendret i nytt forslag) med reguleringsplan for Jønnbulia lagt oppå.



Figur 2 Eksisterende kommunedelplan med reguleringsplan for Jønnbulia. Legg også merke til avvik mellom eiendomsgrenser og arealformål i reguleringsplan for Jønnbulia, både for eiendommene 9/145 og 9/134 samt hyttetotmer inne i reguleringsplanen.

Som en ser stemmer resterende utbyggingsområde H10 dårlig både med eiendomsgrenser for 9/145 og 9/134, samt med eksisterende tilgrensende reguleringsplan. Utbyggingsområde H10 har en liten flik mellom eiendom 9/145 og regulert Friluftsområde SFR i reguleringsplan for Jønnbulia. Dette området er urealistisk å bygge på gitt eksisterende eiendomsgrenser og reguleringsplaner. Samtidig er en del av eiendommene 9/134 og 9/145 avsatt til LNF-formål som hindrer fornuftig utnytting av arealene. 9/134 har en nærhet til avsatt skitrase/nedfart i kommunedelplanen, dog ikke nærmere enn det ligger hyttetotmer i blant annet reguleringsplan Torillstul/Håråldskar.

Arealene som søkes justert/omregulert til byggeformål er preget av stein/fjell i dagen og vegetasjon og kan ikke betegnes som myr eller myr-lignende områder.

Det burde tilstrebes at avsatte utbyggingsområder er realistiske og i samsvar med faktiske forhold. Det henstilles derfor om at det ryddes opp i avgrensinger i dette området. Det trekantformede området mellom 9/145 og Reguleringsplan for Jønnbulia burde tilføres LNF-formål slik at dette henger sammen med både eiendomsgrenser og reguleringsplaner. Samtidig burde LNF-formål inne på eiendommene 9/145 og 9/134, eller i det minste areal inne på 9/145 omgjøres til byggeformål slik at byggeformålet følger eiendomsgranse. Dette burde kunne ses på som en mindre justering og 'rydding' av planen og burde kunne gjennomføres uten større hindringer.

Fra: Jan Einar Stølan <je@buenhytter.no>
Sendt: fredag 24. mai 2024 13:05
Til: Epost Midt-Telemark Kommune
Emne: Hørings Innspill til kommuneplan lifjell.
Vedlegg: Innstill til kommunedelplan for Lifjell 240524[39].docx; Skisse tomter_21022024_0001[17].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 vedlegg til innspill Kommuneplan Lifjell.

Mvh
Jan Einar Stølan
Salg
Tlf. +47 41423720
je@buenhytter.no



BUEN[®]

BUEN[®] Hytter
Brennavegen 10, 3810 Gvarv

Midt-Telemark kommune
Bøgata 67
3800 Bø

Innspill til høring av forslag til Kommunedelplan for Lifjell 2024-2033

Viser til forslag til kommunedelplan for Lifjell 2024-2033 med høringsfrist 26.05.24.

Eiendommen g/b.nr 9/490 ligger øst for skitrekket i Vinterland og i tilknytning til utbyggingsområde FB6. Eiendommen er regulert til LNRF og med store deler av eiendommen belagt med hensynssone for bevaring naturmiljø som følge av myrkartlegging. Hensynssonen strekker seg langt ut over faktisk registrert myr i AR5-kart og i Bioforsk sin naturtypekartlegging på Lifjell.

En betydelig del av eiendommen vil kunne bebygges uten å berøre myr eller ved meget begrenset inngrep i myr-områder. Dette vil i ytterste konsekvens kun dreie seg om å krysse over en smal myrstripe med vegadkomst, en myrstripe som kun få meter nedenfor uansett blir avbrutt av regulert og byggegodkjent veg.

Eiendommen ligger inntil eksisterende utbyggingsområde, tett opptil heistrek/skibakke og er ikke i konflikt med skiløyper/langrennsløyper. Eiendommen ligger slik sett ideelt til for utbygging med unntak av de deler av eiendommen som er myr-områder. Utbygging av dette området som egentlig er beliggende mellom to store utbyggingsområder (Jønnbuflåtin og Jønnbulia) vil være fordelaktig kontra å bygge lenger opp og ut i andre retninger fra eksisterende hyttefelt.

Eventuell utbygging på denne eiendommen vil kreve en detaljreguleringsplan som vil kunne sikre minimale til ingen inngrep i myrområder. Vedlagt skisser viser et tenkt forslag til hvordan en utbygging som ikke berører myr kunne vært gjort på denne eiendommen. Dette må uansett kvalitetssikres i en detaljreguleringsprosess. For at en detaljreguleringsprosess, som er en kostbar og omfattende prosess, skal være aktuelt å igangsette må det være en viss sannsynlighet for at en plan som hensyntar de relevante hensyn og bevaringsverdige naturtyper kommer gjennom. Planforslaget legger opp til at der det finnes myr på deler av området settes hele området av til LNFR. Det legger store hindringer for at hjemmelshavere kan fremme detaljreguleringsplaner som ser på myrforekomster og andre naturtyper i større detaljgrad og som legger til rette for en fornuftig utnyttelse av de deler av områdene som IKKE består av myr. Hensynssone naturtype strekker seg dessuten langt utenfor faktisk registrert og reell myrforekomst. Og legger et ytterligere hindre for en fornuftig utnyttelse av arealene. Hensynssonen burde oppdateres til å samsvare med faktisk naturtypeforekomst. Så lenge myra ikke dreneres er det ikke skadelig for myra om det er bebyggelse/tomter nesten helt inntil myra. Behovet for en stor hensynssone er derfor ikke til stede på samme måte som for eksempel for utrydningstruede arter.

Videre foreslås to alternativer til endring i planen.

Alternativ 1:

Byggeområde FB6 utvides til å inkludere hele eller deler av eiendommen 9/490, i kombinasjon med at hensynssone naturtype justeres til faktisk naturtypeforekomst. Ved utvidelse til deler av eiendommer er det et midtre parti hvor det ikke er registrert myrforekomst som er aktuelt. Hensynssonen vil naturlig da følge videre i detaljreguleringsplan og sikre at myrforekomst ikke bygges ned. Dersom det viser seg umulig i en detaljreguleringsplan å gjennomføre utbygging uten skadelige inngrep i myrområdene vil kommunen ha hjemmel til å avslå detaljreguleringsplan med hjemmel i at hensynssone ikke er ivaretatt.

Alternativ 2:

Det legges inn et punkt i bestemmelsene om at det i LNFR-områder innenfor yttergrensene av dagens utbyggingsområder (Innenfor et område avgrenset at FB1, FB2, FB3, FB4, FB6, FB11, FB13, FB14, FB15, FB16, FB17, FB19 og FB21) kan tillates bygges mindre hytteklynger (inntil f.ekk 5-10 enheter) etter detaljreguleringsplan. Det må stilles som klar forutsetning at detaljreguleringsplan har fokus på naturtyper og myrforekomst, skredsoner, samt vassdrag og friluftsliv.

Dette forslaget vil gi åpning for å utarbeide gode detaljreguleringsplaner som sammen med angitte hensynssoner og faresoner vil legge til rette for en harmonisk og fornuftig utbygging av områder med godt potensiale for utbygging, men hvor det krever detaljreguleringsnivå for å sikre at nevnte hensyn tas vare på.

Slike mindre hytteklynger vil kunne være et harmonisk innslag og stå i en god kontrast til de større tettbebygde hyttelandsbyene som stort sett har preget hyttebygging på fjellet de siste tiårene. Nærheten til og inngrepet i naturen vil være en helt annen ved en slik utbyggingsform, og være mindre til 'stengsel' for bruk av naturen sammenlignet med de store feltene.

Begge alternativene gir mulighet for å utnytte eiendommen 9/490 som har en ideell plassering ved skitrekk, eksisterende hyttefelt og ikke minst eksisterende infrastruktur. Samtidig sikrer hensynssoner og detaljreguleringsplan at naturtyper som myr og annet Det bes derfor om at kommunen ser med velvilje på innspillet.



Stølan

Dato: 09.01.2023

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



skisse 21/2-24 TIG

• 937

• 117

775