

---

**Fra:** Øystein Nordskog <oystein.nordskog@hent.no>  
**Sendt:** søndag 26. mai 2024 11:37  
**Til:** Epost Midt-Telemark Kommune  
**Emne:** Kommunedelplanen for Lifjell - Innspill fra Lifjell Næringslag  
**Vedlegg:** Innspill til kommunedelplanen 2024 - Lifjell Næringslag.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 kommunedelplanen for Lifjell på vegne av Lifjell Næringslag.

Mvh  
Øystein Nordskog  
Sekretær

## **Innspill til rullering av kommunedelplanen for Lifjell – Lifjell Næringslag**

Lifjell Næringslag ble stiftet 12. april 2024 av ca. 20 grunneiere, næringsdrivende og andre aktører på Lifjell, og består av følgende styre: Trygve Bjarkø, Jan Einar Stølan, Stein Helge Østerli, Håkon Farnes og Øystein Nordskog (sekretær).

Formålet til Lifjell Næringslag er å fremme og ivareta medlemmenes interesser for å sikre videre utvikling av Lifjell som attraktiv destinasjon for hytteutbygging, samt sørge for at tilreisende og innbyggere i kommunen fortsatt ser på Lifjell som et tur- og rekreasjonsområde for alle.

I forbindelse med rulleringen av kommunedelplanen for Lifjell har næringslaget drøftet høringsutkastet grundig, og har kommet frem til en del felles innspill som vi håper og tror kommunen lytter til og innarbeider i planen.

Lifjell Næringslag ønsker å påpeke at det ikke har vært tilstrekkelig dialog mellom kommunen og grunneier og andre aktører på Lifjell så langt i arbeidet med forslaget til kommunedelplan, og mener det burde vært en selvfølge når en så viktig plan for hvordan Lifjell skal utvikles i fremtiden skal vedtas. Kommunen har flere ganger uttalt at det har vært god dialog mellom partene i denne prosessen, men ingen av våre medlemmer kjenner seg igjen i denne påstanden. Arbeidet med kommunedelplanen har fra kommunens side vært veldig uforutsigbar med tanke på når det har vært naturlig for interessenter på Lifjell å involvere seg, og det oppleves at forslaget som skulle behandles i formannskapet kom veldig brått på uten at aktørene følte at de hadde fått muligheten til å diskutere innsendte innspill eller andre endringer som kommunen ville foreslå. Oppfatningen blant næringslagets medlemmer er at det er drastiske endringer som har blitt foreslått, samtidig som svært få av innspillene er tatt inn. Kommunen oppfordres på det sterkeste å lytte til de som gjennom mange år har sørget for at Lifjell nå er mer populært og attraktivt enn noen gang, slik at det sikres at vi kan si det samme om både 10, 20 og 50 år. Drift ved ærverdige Lifjellstua er et godt eksempel på hva hytteutbyggingen har bidratt positivt til i form av et betydelig økt kundegrunnlag.

Lifjell næringslag er positive til at det kom inn noen flere utbyggingsområder i planen før utsending til høring enn det som opprinnelig lå i forslaget fra administrasjonen. Lifjell Næringslag ser det som særdeles viktig at det er et mangfold av hyttetomter tilgjengelig, slik at det blir forutsigbarhet for utvikling av Lifjell i framtida. Vi har gjennom de siste 12-15 åra sett at et mangfold av tomter med tanke på plassering, størrelse og pris er viktig for å skape et fungerende marked for hyttetomter. Det er helt tydelig at et godt utvalg av tomter trekker potensielle kjøpere i større grad til Lifjell enn om det ikke er særlig variasjon å velge mellom. I tillegg er det viktig for kjøpere at planene viser fortsatt utvikling framover, og ikke at det snart vil stoppe opp.

Lifjell Næringslag skal ikke mene noe her om hva hytteutbygging betyr for økonomien til kommunen og det private næringslivet i Midt-Telemark, men vi oppfordrer kommunen til å gjøre en grundig og saklig vurdering av dette. Vi mener at dette aspektet blir marginalisert i ulike debatter ut fra hvilket standpunkt debatt deltakerne har til utvikling av Lifjell.

Næringslaget har ikke tatt med konkrete innspill til de enkelte utbyggingsområdene, det vil grunneier/utbygger selv sende inn.

### **Byggeområder:**

Kommunen har så langt i planprosessen argumentert med at det er 438 tilgjengelige hyttetomter i planreserve på Lifjell som argument for å forsvare at bygeområder tas ut av planen, og at nye områder ikke tas inn. Dette inkluderer både ferdig regulerte tomter, og tomter som krever ny reguleringsplan. Det kommunen ikke har sagt noe om er hvor attraktive tomtene i planreserven er, og

det er helt avgjørende for videre utbygging. Det er som nevnt svært viktig at det er et mangfold av tomter tilgjengelig, og det er helt avgjørende at det er tilstrekkelig antall attraktive tomter for å holde salg av tomter og bygging av hytter kontinuerlig i gang. Hvis det er for få attraktive tomter tilgjengelig, så vil salget gå trått, og motsatt vil attraktive tomter sørge for at også mindre attraktive tomter blir solgt. Næringslaget har gjort en vurdering av tomtene i planreserven, og kommer frem til at kun rundt 65 tomter kan sies å være attraktive, hvis en ser på de byggeområdene som lå inne i opprinnelig forslag før behandling i formannskapet 11.03.24. Videre er rundt 140 av tomtene vurdert som middels attraktive, mens så mange som 230 av tomtene er vurdert som lite eller svært lite attraktive. I den siste kategorien finner vi tomtene i bunnen av skisenteret (FB12) og langs Lifjellvegen fra Skaret og opp til skisenteret (FB16 og FB17), samt i Kikutrustin (FB6). Fellesnevneren for disse tomtene er at de for langt unna Jønnebuområdet, slik at det er krevende å nå ski- og turløypene uten å måtte bruke bil. Vi vil også nevne at felt FB16 er rammet av en konkurs, og det er dermed svært usikkert hva som vil skje med de 100 tomtene som ligger i planreserve der i fremtiden.

Etter behandling i formannskapet ble det tatt inn 4 nye byggeområder, FB11, FB19, FB20 og FB21, som nå inngår i gjeldende høringsutkast. I disse områdene estimerer vi at det er mulighet for ca. 60 nye tomter, hvorav 40 kan anses som attraktive og 20 som middels attraktive. Dette betyr at ved å ta inn disse feltene som enten lå i planen tidligere eller er en fortetting av eksisterende områder, økes antallet attraktive tomter med nesten 70 %, fra 65 til 105 tomter. For ordens skyld har vi lagd en tabell som viser vår vurdering av attraktiviteten i tomtene som inngår i planreserven:

Område	Planreserve	Kommentar	Vurdering av tomtene		
			Atraktive	Middels	Lite
FB1	2	Felt H7. Reguleringsplan frå 2014. Truleg lite atraktive tomter.			2
FB2	25	Lifjelltoppen. Reg. plan frå 2015. Middels atraktive tomter igjen.	5	15	5
FB3	2	Lifjell Feriesenter. Gammel plan. Lite atraktive tomter			2
FB4	28	H6 Grostul. Plan frå 2005. 12-15 atraktive tomter	10	10	8
FB5	0	H6 Grostulvegen			
FB6	64	Kikutrustin. Plan frå 2000. Lite atraktive tomter. Det er ikkje veg fram til hver hytte.		14	50
FB7	0				
FB8	30	Kalvelien (mellom Solstua og Lifjellstua) Lagt opp til fortetting. Krev ny reguleringsplan. Middels atraktive	10	10	10
FB10	1	Ny tomt ved innkjøringa til Solskinndalen. Lite atraktiv			1
FB12	47	Bråten, i bunn av skitrekket. FB11 er regulert i 2006. Nesten ingen nye hytter er bygd. FB12 er ikkje regulert, ein del gamle hytter. Svært lite atraktive.			47
FB13	4	Nutestul. Plan frå 2001. Middels atraktive tomter.		4	
FB14	0				
FB15	117	Høgefjell. Vanskeleg å bedømme. Noko atraktivt, men mykje lite atraktivt. Mot nord: Ikkje regulert, lite atraktivt. Mot øst: Regulert, ikkje bebygd foreløpig. Mot sør-vest: Ikkje regulert. Vanskeleg å få til?	40	40	37
FB16	100	Torillstul. Regulert. Langt fra Jønnebu. Middels/ Lite atraktivt.		50	50
FB17	18	På nordsida av Lifjellvegen ved Østerlikollen/ Skaret. Ikkje regulert. Lite atraktivt.			18
<b>Totalt</b>	<b>438</b>	<b>Kommunens beregning av tomer i planreserve før behandling i formannskapet 11.03.24</b>	<b>65</b>	<b>143</b>	<b>230</b>
<b>Område</b>	<b>Planreserve</b>	<b>Byggeområder som er tatt inn i planen etter behandling i formannskapet 11.03.24</b>	<b>Atraktive</b>	<b>Middels</b>	<b>Lite</b>
FB11	12	Tidlegare H9. Møllebuåsen	6	6	
FB19	10	Tidlegare H8. Jønnebuflåtin	6	4	
FB20	15	Tidlegare S1, nord for parkeringa på Jønnebu.	12	3	
FB21	23	Grostul, fortetting mellom Grostullia og Lifjell Feriesenter	16	7	
<b>Totalt</b>	<b>60</b>	<b>Totalt ekstra tomter i planreserve etter behandling i formannskapet 11.03.24</b>	<b>40</b>	<b>20</b>	
<b>Totalt</b>	<b>498</b>	<b>Totalt antall tomter i planreserve i gjeldende høringsforslag</b>	<b>105</b>	<b>163</b>	<b>230</b>

Lifjell Næringslag mener det er svært positivt at de fire feltene ble tatt inn i planen før høringen, og at dette gjør at Lifjell da vil ha et minimum av attraktive tomter for å sikre fortsatt god utvikling. Vi mener samtidig at det vil være rom for enda flere tomter, særlig hvis det kan komme tomter i et segment som mangler i dag, f.eks. tomter uten vei, vann og strøm som er ett av tidligere innmeldte forslag. Lifjell Næringslag ønsker at så mange utbyggingsområder som mulig av de som ligger i gjeldende plan blir tatt inn igjen. Det vil også være svært kritisk om de siste områdene som ble lagt inn tas ut igjen ved videre behandling etter høringsfristen.

### **Alpinanlegg:**

Lifjell Næringslag mener det er svært uheldig at områdene som i gjeldende plan er avsatt til alpinanlegg har blitt tatt ut av forslaget til ny plan. Det vil gi dårlige signaler med tanke på utvikling av Lifjell som skidestinasjon hvis det ikke skal være mulig å lage nye alpinanlegg. Selv om det pr. nå ikke foreligger konkrete planer, bør en fremtidsrettet kommunedelplan vise at kommunen legger til rette for en slik utbygging. Det er ikke utenkelig at muligheten for et nytt alpinanlegg i gjeldende plan har vært med på å bidra til den fantastiske hytteutbyggingen som har vært på Lifjell de siste 10 - 12 årene, og en reversering av dette nå vil være et stort tilbakeskritt.

Lifjell Næringslag ønsker derfor at områder for alpinanlegg i gjeldende plan videreføres i ny plan.

### **Vedtekter til kommunedelplanen:**

I all hovedsak støtter Lifjell Næringslag utkastet til vedtekter, men ønsker likevel å komme med innspill til noen av dem:

- 1.13 Universell utforming: Det er helt urimelig at alle bygninger skal være universelt tilgjengelig for alle, og dette er krav som går langt ut over Byggeteknisk forskrift (TEK17). Universell utforming gjelder for arbeids- og publikumsbygg, og begrepet som brukes for bolig og fritidsbolig er «tilgjengelig boenhet». Krav til fritidsbolig er definert i TEK17 § 1-2, 2. ledd. Punkt 1.13 bør enten strykes eller endres til «*Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tiltak skal det sikrast at krav i TEK17 om universell utforming og tilgjengeleg buening blir ivare tatt*».
- 1.16 a) Myr: Det bør åpnes for at mindre myrområde innenfor et utbyggingsområde skal utredes i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Slik punktet står i dag er det for lite konkret i forhold til hva som defineres som myr, og hvordan myr kategoriseres. Det bør være mulig å bygge på f.eks. små, grunne myrer som vurderes at ikke har særlig negativ miljøpåvirkning.
- 1.16 d) Det bør ikke være så bastant forbud mot kryssing av veg og skiløype. Det bør være opp til den enkelte reguleringsplanen å vurdere dette, da det kan være enkeltforhold som kan tilsa at kryssing er greit. Vi foreslår at det fortrinnsvis skal være planfri kryssing, men ikke et totalforbud. Vi mener også at formuleringen om at løypenettet skal ha bredde på minimum 10 m er for upresis. Det bør spesifiseres at formål til skiløypetrasé skal ha minimum 10 meter bredde i planen for å sikre avstand til vei og bebyggelse, men selve skiløypa må tilpasses til terrenget.
- 3.2.2 Omsynssone for myr: Her bør det presiseres at myr som ligger i et utbyggingsområde skal kartlegges og vurderes i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Bygging på små, grunne myrer som vurderes at ikke har særlig negativ miljøpåvirkning bør kunne tillates.

### **Avslutning:**

Lifjell Næringslag er sikre på at fremtidige reguleringsplaner utarbeidet i samarbeid mellom kommunen og grunneiere vil ivareta behovene til alle som har interesser og engasjement for Lifjell i mange år fremover. Lifjell skal være både nærturområde for småbarnsfamilier og høyfjellsområde for de mer aktive, samtidig som en forsvarlig og kontinuerlig utbygging skal sørge for at Lifjell fremstår som et attraktivt og åpenbart valg for de som ønsker seg ny fritidsbolig.

Med vennlig hilsen

Bø, 24.05.2024

For Lifjell Næringslag

Øystein Nordskog