

Bø Kommune

Planomtale kommunedelplan for Lifjell

Utgåve: 2

Dato: 2014-02-24

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Formål og prosess.....	2
1.1	Formål.....	2
1.2	Prosess.....	2
2	Gjeldande plan	3
3	Underlag	4
3.1	Situasjonsbeskrivelse og erfaringsgjennomgang for Lifjell.....	4
3.2	Arealpolitikk for «varme og kalde» senger på reisemål.....	4
4	Strategiske val.....	5
5	Planendringar.....	5
5.1	Gjennomføringsperspektiv og alternative planforslag	6
5.2	Arealbruk for "varme og kalde senger"	7
5.3	Mindre justeringar og utvidingar av byggjeområde	8
5.4	Skiløyper, skileikområde, heisar og omsynssone friluftsliv	9
5.5	Endring av BYA på tomter som ikkje er regulert	10
5.6	Nytt område for høgdebasseng	10
6	Samla konsekvensar av planendringane	10
6.1	Biologisk mangfald	10
6.2	Landskap	11
6.3	Friluftsliv.....	11
6.4	Kulturminne.....	11
6.5	Gjennomføringsrealisme	11
7	Ros-analyse	12
8	Innspel til planarbeidet	14

Vedlegg:

- «Situasjonsbeskrivelse og erfaringsgjennomgang Lifjell», Sissel Mjøltnes, Asplan Viak, 06.02.2013 på oppdrag for Midt-Telemark Næringsutvikling
- «Arealpolitikk for «varme og kalde» senger på reisemål», Erik Plathe, Asplan Viak, 04.06.2013 på oppdrag fra kommunene Hol, Ål og Hemsedal og Buskerud fylkeskommune.
- Oppsummering av merknader ved offentlig ettersyn av planen

1 FORMÅL OG PROSESS

1.1 Formål

Gjeldande kommunedelplan for Lifjell vart vedtatt 14.2.2005. I planstrategi for Bø kommune 2012-2015 er rullering av kommunedelplanen prioritert hausten 2012. Kommunen har ikkje prioritert ei full rullering av planen, men ei rullering der ein del sentrale tema vert drøfta. Kva for tema som skal prioriterast vart drøfta i formannskapet i sak 090/12.

Det har i utgangspunktet ikkje vore eit føremål med rullering av kommunedelplan for Lifjell å vurdere heilt nye utbyggingsområde, men endring på avgrensing av utbyggingsområde som ligg inne i gjeldande plan har vore tema der dette er riktig ut frå ei heilskapleg vurdering.

Eit sentralt føremål med rulleringa har vore å vurdere bruken av rekkefølgjekrav til bygging av heis. All utbygging av hytter på Lifjell (med unntak av fortetting i eldre hyttefelt) skjer no etter dispensasjon frå rekkefølgjekravet om utbygging av heis D før utbygging av hytter i fyrste byggetrinn (PTN-sak 155/10). Dispensasjonsvedtaket gir utbyggerar i fyrste byggetrinn lov å bygge 60 hytter før heisen er ferdig bygd. Plassering av utbyggingsområde i utbyggingstrinn er også tema som er vurdert. Marknaden for varme senger har endra seg sidan planen vart vedtatt i 2005, og omfanget av varme senger og utnytting av sentrumsområdet er vurdert i planarbeidet.

Det har vidare vore eit føremål å vurdere føresegner om utnytting av tomtene i kommunedelplanen, parkeringskrav og om det bør gjerast endringar i løypetraséar som ikkje inngår i reguleringsplan. Utbygging av v/a-nettet på Lifjell krev bygging av eit nytt høgdebasseng, og areal til dette skulle på plass i planen. Ved utarbeiding av planen i 2005 låg det ikkje føre aktsemdskart for snoskredfare frå NVE på Lifjell. Dette ligg føre no, og framtidige utbyggingsområde og hovudløypetraséar innafør planområdet er vurdert på bakgrunn av denne kunnskapen.

1.2 Prosess

Oppstart av planarbeidet vart varsla 07.12.2012. Forslag til planprogram låg ute til høyring og offentleg ettersyn i perioden 07.12.2012 – 22.01.2013, og planprogrammet vart fastsatt av Formannskapet i Bø kommune 18.03.2013. Planarbeidet vart presentert og drøfta i Planforum 14.05.2013.

Ei arbeidsgruppe med ein representant frå planavdelinga i kommunen, ein representant frå Midt-Telemark Næringsutvikling og ein politisk representant (varaordførar) har drøfta tema i planarbeidet og gitt tilrådingar til planen. Asplan Viak har vore engasjert som rådgjevar for å hjelpe med utarbeiding av underlag til drøftingane og plandokumenta.

Det er halde ope møter og fleire dialogmøter med aktørane på Lifjell i samarbeid med Midt-Telemark Næringsutvikling undervegs i planarbeidet. Nærare omtale av dette i kapittel 5.1. Det er halde møte med Lifjell løypelag undervegs i planarbeidet for å drøfte traseane for skiløyper slik at både eksisterande og framtidige løype blir godt ivaretatt i planen.

2 GJELDANDE PLAN

Gjeldande kommunedelplan legg til rette for utbygging av om lag 400 nye hytter i hyttefelt, eit høgt utnytta sentrumsområde med leilegheiter og forretningar og 11 alpinheisar, sjå kartutsnitt under. Det er ved hjelp av rekkefylgjekrav lagt opp til parallell utbygging av hytter og heisar i fem byggetrinn.

Trinn 1 omfattar utbygging av hytteområda H6 (del 1), H7, H9, D1, sentrumsområdet S1 og sambandstrekket (heis D). Det er vedtatt reguleringsplanar for hytteområda i trinn 1 (unntatt H9), øvre del av sentrumsområdet og sambandstrekket. For alle vedteke reguleringsplanar er det inngått utbyggingsavtale mellom utbyggar og kommunen. Gjennom avtalene er kostnads- og ansvarsfordeling for teknisk infrastruktur fordelt. I tråd med vedteke reguleringsplanar (og kommunedelplanen n.d.gj. H9) kan det byggast 130 hytter i trinn 1. Innafor sentrumsområdet er det som grunnlag for utbyggingsavtalen anslått om lag 360 nye leilegheiter.

Kommunen ga i 2010 dispensasjon frå rekkefylgjekravet om at heis D skal vere bygd før utbygging av trinn 1 for frådeling/sal av 60 hyttetomter (2 leilegheiter tilsvarar ei hytte). I dag er det bygd/selt om lag 30 tomter og 12 leilegheiter i områda H6, S1 og H7. Utbygginga har gått betydeleg saktare enn anslått i 2005, då prognosane tilsa at det skulle vere bygd/selt 310 einingar i løpet av 2010.

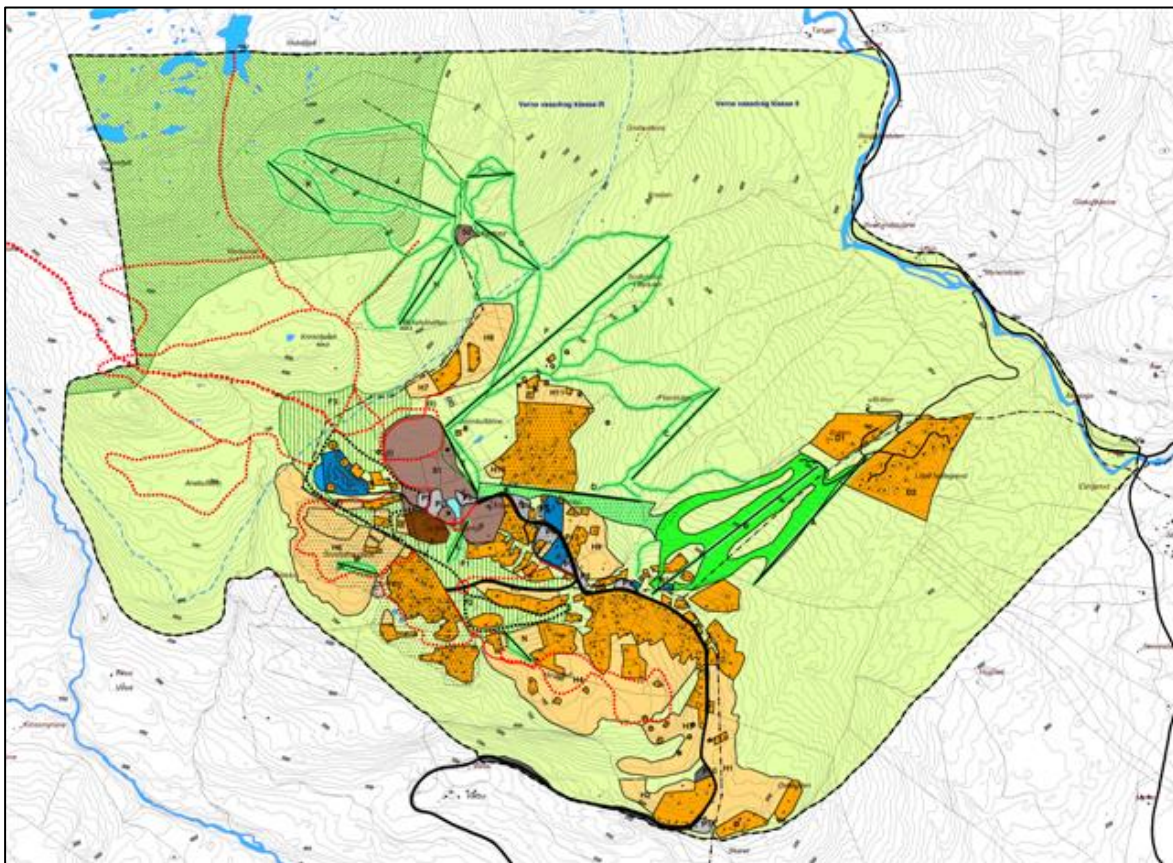


Fig 1: Gjeldande kommunedelplan

3 UNDERLAG

3.1 Situasjonsbeskrivelse og erfaringsgjennomgang for Lifjell

I perioden planprogrammet låg ute til høyring og offentleg ettersyn fekk Midt-Telemark Næringsutvikling (MTNU) utarbeidd ein rapport om «Situasjonsbeskrivelse og erfaringsgjennomgang for Lifjell» som innspel og underlag til drøftingane i rulleringsarbeidet. Rapporten er utarbeidd av Asplan Viak, og ligg som vedlegg til planomtala. Erfaringsgjennomgangen fokuserer på fylgjande tema:

- Krav til varme senger, utnytting av sentrumsområdet
- Overgang mellom utbyggingstrinn
- Rekkefølgjekrav til utbygging av heisar
- Utnytting av hyttetomter
- Utbyggingsavtalane

Rapporten gir også ei vurdering av gjennomføringsrealisme og hovudtrendar i liknande destinasjonar.

Konklusjonen i rapporten er at gjeldande kommunedelplan byggjer på eit reiselivskonsept som viser seg vanskeleg å gjennomføre, og at reiselivskonseptet derfor bør gjennomgåast og endrast. På bakgrunn av dette bad kommunen MTNU avklare om næringsaktørane på Lifjell ønsket å vurdere reiselivskonseptet som ligg til grunn for kommunedelplanen. Dersom utviklingsplanen skulle vurderast på nytt, måtte aktørane sjølv gjere dette, og i samarbeid. Næringsaktørane konkluderte på eit dialogmøte med MTNU og kommunen med at dei ikkje ønsket å utsette rulleringa av kommunedelplanen, og ikkje ønsket å bruke tid og ressursar på ein ny utviklingsplan.

MTNU har halde fleire dialogmøte i samband med planarbeidet, og dei har blitt ein viktig drøftingsarena i arbeidet med rulleringa.

3.2 Arealpolitikk for «varme og kalde» senger på reisemål

I juni 2013 kom rapporten «Arealpolitikk for «varme og kalde» senger på reisemål» utarbeidd av Asplan Viak AS og Mimir AS på oppdrag frå kommunane Hol, Hemsedal og Ål samt Buskerud fylkeskommune. Her er utfordringane ein rekke reiselivskommunar opplev i samband med å utøve ein hensiktsmessig arealpolitikk for «varme og kalde» senger beskrive og drøfta. Erfaringar frå eit utval vinterdestinasjonar er analysert, og brukt som underlag for å utvikle eit sett med tilrådingar for å utøve ein framtidig arealpolitikk for «varme og kalde senger».

Kunnskap og tilrådingar frå rapporten er brukt som underlag i drøftingane om desse tema i planarbeidet på Lifjell. Rapporten ligg som vedlegg til planomtala.

4 STRATEGISKE VAL

Både næringsaktørane og kommunen treng å definere målsettingar for vidare utvikling av Lifjell som trekk i same retning. Rulleringa av kommunedelplanen legg ein langsiktig arealpolitikk for Lifjell, og det har vore viktig å forankre retninga på planarbeidet i politiske avklåringar undervegs i arbeidet. På møte i formannskapet i 03.06.13 drøfta politikarane strategiske val for Lifjell og vedtok å følgje arbeidsgruppas tilrådingar om å arbeide vidare med ein neddimensjonert utgåve av det som ligg i dagens plan. Det vi si med utvikling av sentrumsfunksjonar, alpint, langrenn og sommartilbod, men skalert ned i dimensjonar / forventning om tidspunkt for realisering.

Kommunen ønskjer å halde på totalkonseptet for ein alpinambisjon på lang sikt, og alpinområda er i hovudsak oppretthalde i planen. Dette er eit langsiktig tiltak som det kan ta mange år å realisere, men avsetting av områda i kommunedelplanen gir ein langsiktig planberedskap som muliggjør ein større utvikling på Lifjell. Planen skalerer ned forventninga om ein rask utbygging av alpinområda, men legg samtidig arealmessig til rette for utbygging viss det kjem investorar på banen. Kwart 4. år skal kommunen lage ein kommunal planstrategi for å vurdere kva for planar / plantema som skal utarbeidast / rullerast dei neste fire åra. Som ledd i arbeidet med planstrategien, har kommunen moglegheit til å vurdere om det er behov for å ta spørsmålet om alpinambisjon opp til ny vurdering.

Planen blir lagt ut til høyring i to alternativ: Alt 1 maksimumsalternativet og alt 2 minimumsalternativet. Desse heng saman med om aktørane klarer å komme fram til ein gjennomføringsløysing for bygging av heis D på Lifjell. Ved endeleg godkjenning av planen vedtok kommunestyret ein plan som ligg mellom minimumsalternativet og maksimumsalternativet. Dette er nærare omtalt i kap 5 under.

5 PLANENDRINGAR

Dei viktigaste endringane i høyringsutkastet av planen var knytt til dei hovudtema planarbeidet skulle drøfte og som politikarane undervegs har gitt retning for. Dette var:

- Høyringsutkastet fremjast med eit maksimumsalternativ og eit minimumsalternativ i forhold til byggeområde (sjå nærare omtale i kap 5.1)
- Føresegn om at utbygging skal skje etappevis i utbyggingstrinn er tatt ut.
- Rekkefølgekravet til realisering av heisar er tatt ut.
- Senterområdet er minska og avgrensa til det mest sentrale og attraktive arealet ut frå lokaliseringkriterium som nærleik til heis, attraksjonar og tilgjengelegheit.
- Planen viser ein ny type arealsonering der det opnast for å byggje fritidsbustader som er særleg tilrettelagt for utleige.
- Heis C er tatt ut av planen og erstatta med ein ny alpintrase som bind heis A, B, D og E saman utan heis C.
- Det er gjort mindre justeringar og utvidingar av eksisterande byggeområde H3, H8 og H12.
- Skiløypetraseane på plankartet er justert i samarbeid med løypelaget slik at dei er mest mogleg i tråd med eksisterande og planlagt løypekøyning.
- Nye skileikområde og utviding av område med særskilt omsyn til friluftsliv (F3)

- Omsynssone for skredfare er lagt inn på plankartet med føresegner.
- Endring av BYA på tomter som ikkje er regulert.
- Nytt område for høgdebasseng er lagt inn i planen.

Ved endeleg godkjenning av planen ble i tillegg fylgjande større endringar gjort:

- Toppunkt for heis L ble flytt ned mot inngangen til kulverten
- Dei utbyggingsområda som ikkje ble vurdert som mogne for utbygging p.g.a. manglande tilslutning til gjennomføringsmodellen lagt som LNF-område, sjå kap. 5.1
- Søndre del av H1 vart lagt som LNF-område fordi grunneigar ikkje ynskte å bygge ut her.

Andre endringar går fram av kommentarfeltet i oppsummering av merknader ved offentleg ettersyn som ligg som vedlegg til planomtala.

På plankartet er byggjeområde og løyper vist som «eksisterande» dersom dei låg inne i eksisterande plan, utan at det nødvendigvis er bygd. Byggjeområde og løyper som er lagt inn ved rulleringa av planen, er vist som «framtidige».

Nedanfor er dei mest sentrale tema nærare skildra.

5.1 Gjennomføringsperspektiv og alternative planforslag

Erfaring og marknad viser at det er vanskeleg å finansiere utbygging av heis D. Samtidig er det ei felles forståing blant aktørane på Lifjell at det er viktig å få på plass heis D som ein sentral samanbindingsheis, men at ein ikkje kan ha same forventing om realisering av dei andre heisane i eit kortsiktig perspektiv. Viss rekkefølgjekravet om alpinutbygging ikkje endrast i rulleringa, ville det i praksis betydd eit byggje- og deleforbod etter at dispensasjonen på 60 tomter / einingar er bygd.

Utbyggjarane av dei tre områda i første byggjetrinn som er under utbygging, har inngått avtaler med heisselskapet for å sikre bidrag til heis D gjennom utbygginga av fritidsbustader. Alpintilbodet er ein del av den reiselivsmessige infrastrukturen som kjem alle fritidsbustader på Lifjell til gode.

Kommunen vil vektlegge omsynet til gjennomføring av reiselivsmessig infrastruktur (heis D) på linje med andre omsyn, når den vurderer byggeområde i planen.

5.1.1 To alternativ

Kommunedelplanen leggst ut med to alternativ fordi kommunen ønskjer å ha trygghet for at gjennomføringsperspektivet blir ivaretatt, og vil styre arealbruken i forhold til dette. Aktørane må vise at dei har ein heilskapleg gjennomføringsmodell for området, og at dei sluttar seg til denne for at kommunen skal vedta alternativ 1: Maksimumsalternativet. Gjennomføringsmodellen må innehalde tilslutning til finansieringsordningar som gjer det mogeleg å realisere felles reiselivsmessig infrastruktur (heis D). Tilslutning til ein slik modell vil vere eit kriterium for å vurdere om områder skal først vidare som byggjeområde / byggjeområde der det tillast ny utbygging i kommuneplanen. Dette er drøfta på dialogmøte med aktørane på Lifjell, og aktørane har sett i gang arbeid for å finne eit selskaps- og avtalegrunnlag for ein gjen-

nomføringsmodell som kan få tilslutning. Dersom ein ikkje kjem fram til ein gjennomføringsmodell, kan kommunen velje å vedta alternativ 2: Minimumsalternativet. Dersom ein kjem fram til ein gjennomføringsmodell, men utan å oppnå full tilslutning til den, kan kommunen velje å vedta ein plan som ligg mellom minimumsalternativet og maksimumsalternativet. Område som ikkje gjev tilslutning til gjennomføringsmodellen kan da takast ut av planen som byggjeområde / byggjeområde der det tillatast ny utbygging.

Alternativ 1: Maksimumsalternativ

I alternativ 1 er det satt føre at aktørane kjem fram til ein gjennomføringsmodell som kan få tilslutning frå aktørane før kommunedelplanen blir vedtatt. Alle byggjeområda som ligg i plankartet blir oppretthalde.

Alternativ 2: Minimumsalternativ

Alternativ 2 viser eit minimumsalternativ som kan bli vedteke dersom aktørane ikkje kjem fram til ein gjennomføringsmodell som kan få tilslutning frå aktørane før kommunedelplanen blir vedtatt. Alle byggjeområda som er omfatta av ein vedteke reguleringsplan blir oppretthalde, mens dei byggjeområda som ikkje har vedtatt reguleringsplan er tatt ut. I eksisterande byggjeområde tillatast ikkje ny utbygging utover det som ligg i vedtekne reguleringsplanar.

I byggjeområda tillatast ikkje ny utbygging utover det som ligg i vedtekne reguleringsplanar på det tidspunktet kommunedelplanen ble vedtatt, med unntak av enkelttomter innafor byggeområde som er kjøpt eller festa med sikte på bygging, men hittil ikkje realisert. Unntaket gjeld ikkje store tomter som kan delast opp i fleire einingar.

Val av alternativ

Ved slutthandsaming av planen ble ein mellomting mellom alt.1 og alt. 2 valt. Aktørane oppnådde tilslutning til ei gjennomføringsmodell for ein stor majoritet av utbyggingsområda. Dei områda som ikkje slutta opp om gjennomføringsmodellen ble vurdert som ikkje mogne for utbygging og ble lagt som LNF-område. Dette gjaldt områda H5, delar av H8, delar av H9, H13, H16 og utviding av H17. H2 og H3 ble også lagt som LNF-område, men dette var fordi grunneigar ikkje så for seg utbygging av sine område og difor ikkje ynskte å involvere seg i gjennomføringsmodellen.

5.1.2 Utbyggingstrinn

Føresegn om at utbygging skal skje etappevis i utbyggingstrinn er tatt ut som følgje av at det ikkje lenger er rekkefølgjekrav til heisar. Hovudintensjonen med utbyggingstrinn har vore å sikre utbygging av alpintilbodet ved å knytte rekkefølgjekrav til ein trinnvis utbygging av heis og byggeområde.

5.2 Arealbruk for ”varme og kalde senger”

Reisemål er avhengig av ”varme senger” for å kunne fungere som ein attraktiv kommersiell destinasjon. Reiselivsbedriftene sett høge krav til at lokaliseringstaden er eigna og ligg sentralt – dei har låg lokaliseringstoleranse. Det er stort press på sentrale og attraktive område på eit reisemål, men dei mest sentrale og attraktive areala bør haldast av til reisemålsfunksjonar.

I ein neddimensjonert plan er det framleis viktig å halde av areal til senterfunksjonar for reisemålet, men området er avgrensa til det som er mest sentralt og attraktivt ut frå lokaliseringskriterium som nærleik til heis, attraksjonar og tilgjengelegheit. Ambisjonane om utvikling

av senterområde har vore for høge, og ny plan viser eit mindre areal som er meir realistisk å utvikle. Ein meir realistisk avgrensing gir også betre grunnlag for å halde ein konsistent arealpolitikk, og ein felles forståing og aksept for at desse areala skal vere til reisemålsfunksjonar.

For å møte utfordringane i marknaden med stagnasjon i utvikling av varme senger, og samstundes legge til rette for mest mogleg utleige, følgjer planen anbefalingane om å fase inn ein ny type arealsonering; fritidsbustader lagt til rette for utleige, men utan plikt til utleige. (Ref. rapporten «Arealpolitikk for «varme og kalde» senger på reisemål».) I alternativ 1 i planen er den øvste delen av senterområdet (H15), Lifjelltunet (H17), Solstua (H14), Jønbnuset (H16) og H13 ved Lifjellstua difor endra til denne arealkategorien. Etter reglane i plan- og bygningslova skal bygga brukast til fritidsbustader i minst 6 månader i året. Det betyr at det kan vere ein utleigeperiode på inntil 6 månader utan at bruken er i strid med formålet. Arealane har god lokalisering, men ligg ikkje innafor, eller i konkurranse med kjerneområda for turisnæring. Dei skal byggjast ut med bygg som eignar seg for sjølvhushald i ikkje for store einingar (inntil 100 m² BRA), og med uteområde som ligg til rette for å fungere godt som felles uteareal.

Kjøper vil i desse områda ha mogelegheit til å stille eigen hytte / leilegheit til disposisjon for bookingselskap eller tilsvarande etter eige ønske. Utbygging i desse områda vil rette seg mot ein marknad som har eiga motivasjon for å stille fritidsbustad til rådighet for utleige. Kjøper i desse områda må vere klar over at dei bur i eit område der det er utleige og at naboskapet vil vere prega av dette.

5.3 Mindre justeringar og utvidingar av byggjeområde

På bakgrunn av innspel ble det i høyringsutkastet gjort mindre endringar og utviding av eksisterande byggjeområde H3, H8 og H12 i alternativ 1; Maksimumsalternativet. Deler av H8 ligg innafor omsynssone for snøskred, og området må undersøkast nærare ved detaljplanlegging. Det kan vere at deler av området ikkje kan byggjast ut utan investeringar i skredsikring. Kommunen ynskde difor ein mindre utviding av H8 i sørvest for å kompensere denne usikkerheten. Aktsemdkart for snøskred er ny kunnskap etter at førre kommunedelplan vart vedteke. Det er tatt omsyn til løyper og alpintrase ved ny avgrensing av H8. Ved endeleg godkjenning av planen ble delar av H8 lagt som LNF-område.

Utviding av H3 og H12 gir mogelegheit til å sjå byggjeområda i betre samanheng og utnytte areal som ikkje har særskilt verdi for friluftsliv eller andre omsyn. I H3 er dei overordna grønne strukturane først og fremst knytt til skiløypa, og areal rundt denne er vist som turdrag. Andre grønne strukturar og samanhengar innafor byggjeområda skal løysast på detaljplannivå, og det er ikkje ønskjeleg å binde desse utan at det er særskilte omsyn som ligg til grunn for dei.

Områda vest for H16 langs vegen ligg i gjeldande plan i hovudsak som parkeringsareal. Dette fordi heisen tidlegare var planlagt å skulle stoppe her, P-plass for heisen er no etablert oppe på Jønbnuplataet, og det er difor ikkje lenger behov for p-areal her. P-areala og areala mellom desse ble difor i høyringsutkastet alt.1 lagt inn i byggjeområdet H16, men ble ved endeleg godkjenning av planen lagt som LNF-område.

Etter innspel frå grunneigar før slutthandsaming av planen, vart søndre del av H1 lagt som LNF-område fordi grunneigar ikkje ynskte å bygge ut her. Same grunneigar ynskte av same grunn ikkje å gje tilslutting til gjennomføringsmodellen for H2 og H3, og var inneforstått med at dei difor ville bli lagt som LNF-område. Dette ble også resultatet ved endeleg godkjenning av planen.

5.4 Skiløyper, skileikområde, heisar og omsynssone friluftsliv

Skiløypetraseane er vurdert og justert i samråd med løypelaget, mellom anna over og inntil S1, på Jønnbuflåtin, i H4 og ved Nutestul. Løypelaget har GPS-køyrte eksisterande løyper, og dette har vore eit viktig datagrunnlag for å justere enkelte av løypetraséane i kartet til slik dei vert køyrte i dag. Dette gjeld m.a. løypa rundt Jønnbuflåtin og på Høgefjell. Krav om bom der løypa kryssar vegen opp til S1 er tatt ut, fordi løypa er lagt om slik at det er liten fart ved kryssing, og derfor god trafikktryggleik.

Ved endeleg godkjenning av planen ble løypenettet endra frå eige arealføremål til linesymbol gjennom utbyggingsområde og andre område der nøyaktig framtidig trasé er usikker. Det ble tatt inn føresegnar som sikrar løypebreidda.

Føresegnene set nytt krav om at det skal takast særleg omsyn til grønstrukturen og skiløypetraseane innafor byggeområda. Nye vegløyser skal planleggast med tanke på færrest mogleg kryssingar av skiløype.

Mange synes løypa opp Krintokleiva er krevjande, og kommunen ønskjer å legge til rette for at fleire kan komme seg inn i fjellet på langrenn. I høyringsutkastet vart det difor lagt inn to alternative traséar opp til Krintofjellet: «Bestemorssløyfa» som i hovudsak følgjer sommarstien som ligg der i dag, og ein lengre sløyfe rundt Bøkstulnatten. Løypa rund Bøkstulnatten vart tatt ut ved endeleg godkjenning av planen på grunn av skredfare.

Ved Nutestul er tidlegare regulert løypetrasé nedbygd, og traséen er difor foreslått justert. I høyringsutkastet vart det foreslått ein trasé som krevde fjerning av ei gammal seterbu. Ved endeleg godkjenning av planen vart løypa justerte for å hindre dette.

I kommunedelplan frå 2005 var det vist lysløype gjennom Solskinnsdalen. Da løypenettet her ble vist som arealføremål, forsvann informasjonen om høvet til lysløype frå kartet utan at dette var tilsikta. Ved endeleg godkjenning av planen ble det difor opna for at lysløype kan etablerast i trasé som vist i kommunedelplanen frå 2005.

Det er lagt inn fire nye mindre skileikområde som er knytt til skiløypene. Desse er i stor grad i bruk som skileikområde i dag, men ligg ikkje inne i gjeldande plan. Dei ligg innafor omsynssone for friluftsliv, og er sentralt plassert i forhold til byggeområda.

Ved denne rulleringa er det valt å la heisnettet i hovudsak ligge urørt, bortsett frå at heis C ble tatt ut. Ved endeleg godkjenning ble det i tillegg gjort enkelte endringar; bandlagt areal til transportheisane L, M og N vart redusert og toppunktet for heis L ble flytta ned til kulverten under vegen.

5.5 Endring av BYA på tomter som ikkje er regulert

I gjeldande plan er maksimal totalareal på hovudhytte 125 m² BYA både i eksisterande hytteområde og i nye byggeområde. I tillegg er det tillete med anneks på 20 m² og uthus på 15 m², til saman 160 m² BYA pr tomt.

Ny plan har føresegn om at størrelse på fritidsbustad skal fastsetjast i kvar enkelt reguleringsplan tilpassa situasjonen i dei enkelte områda, og at størrelse og form må tilpassast eksisterande terreng for å unngå store terrenginngrep. Det er gitt retningsgivande størrelse for fritidsbustader i nye reguleringsplaner: Maksimalt BYA pr tomt 150 m² (inkludert parkering), og hovudhytte med maks BYA 125 m².

For eksisterande fritidsbustader som kan utvidast eller byggjast med direkte heimel i kommunedelplanen, er maksimal samla BYA for tomta 100 m² (parkering er ikkje rekna inn).

5.6 Nytt område for høgdebasseng

Vest for H7 er det lagt inn nytt område for høgdebasseng. Høgdebassenget vil få tilkomst med ny veg gjennom H7. Høgdebassenget er nødvendig for å realisere utbygginga av den heilskapelege vatn- og avløpsløysinga som er lagt for området.

6 SAMLA KONSEKVEN SAR AV PLANENDRINGANE

I tråd med forskrift om konsekvensutgreiing vert dei samla konsekvensane av endringar i planen vurdert under.

6.1 Biologisk mangfald

For alle saker som gjeld naturmangfald følgjer det av naturmangfaldlovas § 7 at prinsippa i naturmangfaldlovas §§ 8 – 12 skal leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig mynde, og det skal gå fram av avgjerd korleis desse prinsippa er vurdert og vektlagt i saken.

Nye byggeområde ligg mellom og / eller knytt til eksisterande byggeområde i planen. Dei ligg i område med høgtliggande skog, og vegetasjon og grunnforhold tilseier at området har lite potensiale for sårbare artar. Det er gjort ein utsjekk i Naturbasen til Miljødirektoratet og det er ikkje registrert prioriterte artar, trua eller nær trua artar på Norsk rødliste for artar, utvalte naturtypar eller trua eller nær trua naturtypar på Norsk rødliste for naturtypar i nye byggeområde i planen. Bø kommune har gjennomført to kartleggingar av viktige naturtyper i kommunen. Det er ikkje registrert viktige naturtyper innafor nye utbyggingsområde i dei to kartleggingane. Det har heller ikkje kome fram opplysningar i saken som skulle tyde på at det kan vere artar eller naturtypar i planområdet som ikkje er fanga opp av desse registreringane. Dermed er det heller ikkje påvist moglege effektar av tiltaket på naturmangfald. Kravet i § 8 om at saken skal basere seg på eksisterande og tilgjengeleg kunnskap, er dermed oppfylt.

I og med at naturmangfald i liten grad røres av planforslaget, og det ikkje kan påvisast effekt av tiltak på verdifull natur, legg Miljøverndepartementet til grunn at det ikkje er nødvendig å gjere vurderingar etter dei andre miljøprinsippa i naturmangfaldloven §§ 9 – 12.

Planendringane gir ikkje negative konsekvensar for biologisk mangfald.

6.2 Landskap

Planen opnar for mindre utviding av eksisterande byggjeområde, nytt høgdebasseng, endringar i løypetrasear, nye skileikområde og endring av ein alpintrase.

Endringane vil ikkje påverke landskapet vesentleg. Høgdebassenget ligg i ei skråning innom tregrensa, og vil vere eit enkeltbygg som ikkje ruvar. . Bassenget er planlagt bygd så langt inn i fjellet som mogleg. Tilkomst via H7 vil gi lite landskapsinngrep i forhold til vegframføring.

Planendringane gir ikkje negative konsekvensar for landskap.

6.3 Friluftsliv

Planen strykar mogelegheita for friluftsliv innafor planområdet. Fleire løyper og nye skileikområde skal gjere området ennå meir attraktivt for friluftsliv. Omsynet til løyper og grønstruktur er også styrka i føresegnene. Det er lagt inn grøntsone rundt tjernet som ligg inne i sentrumsføremålet på Jønnpulataet.

Planendringane gir positive konsekvensar for friluftsliv.

6.4 Kulturminne

Kjente kulturminne er vist i planen med omsynssoner.

Ved Nutestul er det lagt opp til at ei gammal seterbu må fjernast ved etablering av ny løype-trase av omsyn til terreng og mogelegheit for å komme fram med løypemaskin. Seterbua er bygd etter 1900, og den ligg inne i SEFRAK- registreringane. Murene etter eit eldre bygg på tunet vil ikkje bli rørt av ny trase.

Planendringane gir ikkje kjente negative konsekvensar for automatisk freda kulturminne. Eit nyare tids kulturminne er i konflikt med løypetrase og vil gå tapt.

6.5 Gjennomføringsrealisme

Endringane i planføresegner når det gjeld rekkefølgekrav til alpinutbygging, fjerning av utbyggingstrinn, redusert sentrumsareal og innføring av ein ny arealsonering med fritidsbustader tilrettelagt for utleige vil gjerne planen meir realiserbar.

Planendringane gir positive konsekvensar i forhold til gjennomføringsrealisme.

7 ROS-ANALYSE

Jf. Plan- og bygningsloven § 4-3 skal det utarbeidast ein risiko- og sårbarheitsanalyse for alle planar som legg til rette for utbygging.

Risiko og sårbarheitsanalysa er gjennomført med sjekklister basert på rettleiar frå DSB¹. Analysa er basert på forslaget til kommunedelplan. I risikovurderingane er det tatt utgangspunkt i ein vurdering av relevante farekategoriar, konsekvensar ein relevant hending kan få, og tiltak som er lagt inn i planen for å motverke eller avbøte fare eller uønskete hendingar. I tråd med råda i rettleiaren frå Direktoratet for samfunnssikkerheit er det vist varsemd med gradering av sannsynlegheit.

Farekategoriane som er vurdert er delt inn i naturfarar og menneske- og verksemdsbaserte farar. Konsekvensane er vurdert i forhold til liv/helse, materielle verdiar, miljø og samfunnsviktige funksjoner. Vurderingane av farar, risikovurdering og mulige tiltak er samanfatta i tabell 1 under.

Farekategori	Relevant Fare	Vurdering av konsekvensar og tiltak
Naturfarar		
1. Snø eller steinskred	Ja	Deler av byggeområda ligg innafør aktsemdkart for snøskred. Desse er satt av som omsynssone fareområde med føresegn om at det ikkje er tillete å byggje på areal som ligg innafør fareområde, før ein fagperson har gjort nærare skredfarevurdering av området.
2. Utgliding, geoteknisk ustabilitet	Nei	
3. Flom i vann, elv/bekk / lukka bekk	Nei	
4. Er området utsatt for springflo/havnivåstigning?	Nei	
5. Er områda spesielt vindutsett?	Nei	
6. Terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup mv)	Nei	
7. Radon i grunnen	Nei	
Menneske- og verksemdsbaserte farar		
Infrastruktur		
8. Vil utilsikta hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårer (veg, bane, sjø, luft), utgjøre ein risiko for området?	Nei	
9. Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggende verksemdar utgjøre en risiko for området?	Nei	
– Utslepp av giftige gas-	Nei	

¹ Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Samfunnssikkerhet i arealplanlegging, veileder 2008.

ser/væsker		
– Utslepp eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	Nei	
10. Medfører bortfall på følgjande tenestar spesielle ulemper for området:		
– Elektrisitet	Nei	
– Teletenestar	Nei	
– Vassforsyning	Nei	
– Renovasjon/spillvann	Nei	
11. Dersom det går høgspenlinjer/ved/gjennom området:		
– Fare for påverkand av magnetiske felt.	Ja	Det er gitt føresegn om at eksisterande høgspenlinje må leggast i kabel i område H1, H8 og H15. Alle kraftliner er vist på kartet, og må takast omsyn til ved vidare detaljplanlegging.
– Spesiell klatrefare i master	Nei	
12. Spesielle farar med bruk av transportnett for gåande, syklende og køyrande innafor området?		
	Nei	
13. Brannberedskap		
– Spesielt farlege anlegg i området	Nei	
– Utilstrekkelig forsyning av brannvatn	Nei	Nytt høgdebasseng er dimensjonert med tanke på forsyning av brannvatn
– Har området berre ein mogleg tilkomst for brannbil	Ja	Det er berre ein vegtilkomst til denne delen av Lifjell.
14. Regulerte vassmagasin med usikkeris i nærområdet?		
	Nei	
Tidlegere bruk		
15. Er området påverka/forureina frå tidlegare verksemd?		
– Gruver, ope sjakter, steintippar	Nei	
– Militære anlegg	Nei	
– Industrianlegg, avfallsdeponi	Nei	
– Anna	Nei	
16. Sabotasje og terrorhandlingar		
– Er tiltaket sabotasje/terrormål?	Nei	
– Er det sabotasje/terrormål i nærleiken?	Nei	

Tabell 1: Risiko og sårbarheitsanalyse – samla gjennomgang

Den systematiske gjennomgangen av naturfarar og menneske- og verksemdsbaserte farar i området viser at området har høy samfunnsikkerheit. Farekategoriar som er kartlagt er ivaretatt i kommunedelplanen så langt det er råd.

8 INNSPEL TIL PLANARBEIDET

Avsendar	Innspel	Kommentar
1. Fylkesmannen i Telemark	<ul style="list-style-type: none"> Framstilling av kart og planmateriale må vere i tråd med ny lov Alle endringar i avgrensing av utbyggingsområde må utgreiast med omsyn på biologisk mangfald, landskap og friluftsliv. Dette gjeld og areal til nytt høgdebasseng. ROS-analyse: Viktig med ny vurdering av alle typar farar for å sikre at område som skal byggast ut har tilstrekkeleg tryggleik. Dette er spesielt viktig når det ligg føre aksemdskart for snøskred. Fareområde skal leggest ut som omsynssone, jf PBL §11-8. Fylkes-ROS kan gje moment til utarbeiding av kommuneplanen. 	<ul style="list-style-type: none"> Ivaretatt Ivaretatt, sjå kap 6 om konsekvens-utgreiing Ivaretatt, sjå ROS-analyse kap 7
2. Telemark fylkeskommune	<ul style="list-style-type: none"> Dersom avgrensing av utbyggingsområde vert endra, kan det bli aktuelt å vurdere behov for nye arkeologiske registreringar. Meldeplikt etter kulturminnelova §8 må innarbeidast i fellesføresegner til planen. 	<ul style="list-style-type: none"> Tas til etterretning Meldeplikt er innarbeida i føresegnene
3. Lifjell løypelag	<ul style="list-style-type: none"> Ber om å bli innkalla til eige møte for å gå gjennom detaljar, m.a.: <ul style="list-style-type: none"> Utviding av friluftsområdet F3 til å famne meir av dei mykje bruka nærområde til Jønnebu. Løypenettet på kartet stemmer fleire stader ikkje. Ynskjer å plassere framtidige rundløyper på platået mellom Krinto og Glekse. Innspela om løypenett gjeld både sommar- og vinterløyper Viktig å sikre moglegheitene for friluftsliv for ålmenta på Jønnebu, sommar og vinter. Ynskjer å drøfte fordeling av kostnader ved evt. flytting av løype, kryssingspunkt med veg m.m. Framleis sikring av bidrag frå hyttene til løypelaget sin aktivitet Behov for at løypetraséane blir tatt omsyn til som om dei var regulert. Regulering av løypene i dagens plan har ikkje vore tilstrekkeleg fordi plassering og behov for areal ikkje har blitt tatt omsyn til ved fleire utbyggingar. Alt. til regulering er at løypenettet vert interessepart ved endringar i detaljplanar. Bør unngå å legge opp til at vinterløype må krysse veg. I dag to kryssingspunkt i Solskinnsdalen med 10-20 m mellomrom. Løypenett bør ikkje leggest parallelt med bilveg Vinterløype gjennom S1 må endrast etter at veg frå P2/P3 til H7 er bygd. Ved seinare endring av reg.plan for S1 ber løypelaget om å bli innkalla som part for å finne tilfredsstillande løysing. Framtidig vinterløypetrasé i Nutestulfeltet mot Høgefjell er i konflikt med parkering og veg mot sør. Eks. og framtidig løypenett må få ulik markering i kartmaterialet, t.d. i gjeldande plan går det ikkje fram at framtidig veg til Høgefjell er plassert oppå eksisterande vinterløype. Løypelaget får i dag en liten %-andel av p-avgift på Jønnebu. Ber om at moglegheitene for å krevje inn p-avgift frå bilparkering langs off. veg vert undersøkt for å sikre økonomisk grunnlag for løypedrift. Dersom dette ikkje er mogleg, ynskjer dei andre alt. vurdert, t.d. kommunale avgifter, eigedomsskatt osv. Strekninga Solstua-Lifjellstua er trafikkfarleg og må utbetrast. Møtande trafikk av store bilar har problem, særleg vinterstid. Fotgjengarar langs denne strekninga er svært utsett. Det må påreknast behov for utvikling av dagens løypenett som fylgje av endra bruksmønstre, t.d. kan nedfarten L utviklast til langrennsløype utan 	<ul style="list-style-type: none"> Innspela er drøfta med løypelaget, og fleire er innarbeida i planen, sjå plankart, føresegner og planomtale Det er ikkje plass til både løype og veg inn i H4 der dagens løypetrasé går p.g.a. bratt terreng. Løypetraséen er difor planlagt flytt mot aust ved bygging av veg. Enkelte av innspela er tema som ikkje kan løysast i planen, som t.d. innkrevjing av p-avgift og finansering av løypenett <p>Trafikktryggleik langs fylkesvegen er ikkje tema for rulleringa</p>

	<p>at det vert bygd samanbindingsheis. Det må definerast kven som evt. skal bekoste slikt arbeid.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opparbeidd skileikområde bør markerast i plankartet • Løypelaget vil i løpet av vinteren GPS-registrere dagens vinterløyper. Dataene kan gjerast tilgjengelege for kommunen. 	
4. Plankontoret Hallvard Homme AS på vegne av Lifjell Utvikling	<ul style="list-style-type: none"> • Det har vist seg svært vanskeleg å bygge ut S1 i tråd med vedtatt reguleringsplan på grunn av: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Finanskrisa endra marknaden fundamentalt. Fritidsobjekt over ein viss pris er nesten umogleg å selje. ◦ Leiligheter er ikkje lenger interessante for marknaden, uavhengig av pris. ◦ Byggekostnadene har auka kraftig samstundes som tilgang til kapital er redusert. • Reguleringsplanen er ikkje tilpassa dagens marknad og utbyggingstakta har difor vore mykje lågare en planlagt. Dette har gitt betydelege negative ringverknader for utbygging av skiaktivitetar, som igjen har ført til at fleire andre utbyggingsområde ikkje har kome i utbyggingsposisjon. Manglande heisar fører og til låber interesse for kjøparar og investorar. • Det er mogleg å snu den negative trenden, men det krev nytt konsept for S1. Dette inneber å selje byggeklare tomter i staden for å bygge sjølv. Slik kan utbyggingssselskapet raskare generere kapital som kan investerast i produktutvikling og anna infrastruktur. • Ynskjer å utvikle S1 med høgare tetthet enn tradisjonelle hyttefelt på Lifjell, med tomter på 500-800m2 og BYA på 30%. Ein bør kunne dele frå inntil 4 seksjonar pr tomt, slik at investorar har fleksibilitet til å bygge enkle, doble og firemannshytter. • Areal som reknast til BYA bør låsast til 12,5m2, som er storleik på ein biloppstillingsplass. Krav til p-plassar bør differensierast – 1,5 plass for einingar under 70m2. Dermed vil ei tomt på 500m2 kunne gje to bueiningar. 60 salbare tomter innafor deira område vil generere 6 mill til naudsynte investeringar i produktutvikling og anna infrastruktur. • Viktig å oppretthalde dagens ordning med friviljug innbetaling til heisaneleggene for at salet skal auke. Føreresegnene om rekkefylge bidrar ikkje til ei god utvikling fordi dei i for stor grad inviterer framtidige utbyggerar til å vere gratispassasjerar og inneheld ikkje nok incentiv til at alle skal bidra. Krav om at heisbygging skal skje før utbygging tar ikkje omsyn til at kapital til heisutbygging må kome frå verdiskaping som eigeomsutviklinga bidrar med. • Avgjerande å bygge samanbindingsheisen. Dei aksepterer difor føresegnar som set eit tak på t.d. 30-40% av totalutbygging før heisen er ferdigstilt. Dei kan og diskutere ytterlegare forskottering utover det friviljuge bidraget for å få dette gjennomført. Tilsvarande føresegnar bør vere for alle felt inntil avtalte skianlegg er etablert. Slik vert fleire aktørar trekt inn i finansiering av heisen. Utbygging av heis- og nedfartssystemet bør prioriterast i KDP for å unngå diskusjon om rekkefylgja seinare. Dette vil utløye krav om fleire «tak» som da kan setjast for alle utbyggingsområda. 	<ul style="list-style-type: none"> • S1 er foreslått omregulert til fritidsbustader tilrettelagt for utleige. Dette er i stor grad i tråd med innspelet. Innspelet går inn i diskusjonen om sentrale tema i planen. Sjå nærare omtale av korleis dette er fremja i kap 5 og planføresegnene. • Krav til parkering er vidareført frå gjeldande plan. Mindre leiligheter må kunne ta imot besøk av ein bil, men dersom parkering løysast i fellesområde, kan p-kravet reduserast frå 2 til 1,5 plassar.
5. Jønnebu fjellkyrkje og ungdomssenter	<ul style="list-style-type: none"> • Legg vekt på følgjande faktorar som er viktige for drift av fjellkyrkja: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Naturopplevingar og friluftsliv ◦ Løypenettet – barmarksløyper og langrennsløyper ◦ Trafikktryggleik for mjuke trafikantar • Ynskjer å bli tatt med i dialog om aktuelle tema undervegs i planprosessen 	Dette er tema som er vektlagt i planen.
6. Svein Fosshheim	<ul style="list-style-type: none"> • Ber om at dispensasjon frå rekkefylgjekrav om heis vert oppheva samstundes som Bø kommune stiller som kausjonist for den nyoppretta, samfunnsnyttige stiftinga Lifjell Vinterland, med tilhøyrande risikofri pant i fast eigedom. Dette vil vere i tråd med brev frå MD og mail frå Asplan Viak. Meiner samanbindingsheisen ikkje vil bli ferdigstilt innan hytte nr 60 er bygd, og meiner kommunen da kan få erstatningsansvar for dei nye tomteigarane på Lifjell. • Resterande rekkefylgjekrav og byggetrinn bør fjernast. Det bør leggest til rette for å bygge ut dei områda som har naudsynt infrastruktur nær tomtegrensa. • Legger ved kartskisje med forslag til nye grenser for H8. H8 vil bestå av tre soner, der den øvste har mange små hytter/hyttetun på små tomter, det mellomste har hytter tilsvarande H7 og den nedste har tett sentrumsbebyggelse lik S1. Høgspenkabel vert lagt i bakken og planfritt kryss 	<ul style="list-style-type: none"> • Innspelet går inn i diskusjonen om sentrale tema i planen. Sjå nærare omtale av korleis dette er fremja i kap 5 og planføresegnene. • Enkelte av innspela er tema som ikkje kan løysast i planen, som t.d. nivå på

	<p>etablert mellom nedfart og veg.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nordleg plangrense for H11 bør flyttast fram til plangrensa for nedfart frå toppen av forlenging av Vinterlandheisen og ned til enden av samanbindingsheisen. Dette kan gjere det rekningsssvarande å bygge ut H11. • All døgnparkering bør styrast til p-plass ved Jønnebu eller innafor ein av bommane på Lifjell slik at økonomien i løypelaget kan styrkast. Pareringsavgift bør hevast med 10 kr (årsavgift tilsvarande) og alle med langrennsski bør få gratis bruk av Vinterlandheisen. Ved å vri fokus på Lifjell frå alpinområde til område med familievenlege langrennsløyper kan Lifjell konkurrere med Sjursjøen og Høgevarde, der det ikkje er alpinanlegg. • All bandlegging av område som ikkje vil bli utbygd bør fjernast; bandlagde byggeområde, heisar og nedfartar. • Det må påpekast for administrasjonen kva for tenester den er forplikta til å yte etter lovverket, og innafor kva for tidsrammer. 	<p>p-avgift</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det er foreslått ei mindre justering av H8. Den endringa av H8 som ligg i innspelet er vurdert å vere utanfor mandatet til rulleringa. • Utviding av H11 i tråd med innspelet vil vanskeleggjere ny nedfart.
7. Trygve Bjarkø	<ul style="list-style-type: none"> • Foreslår endringar i arealbruk i vedlagt skisse: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Samanhengande utbyggingsområde nedanfor Lifjellvegen mot aust og nord (nord for H1) ◦ Samanhengande næringsområde ved topp av eksisterande heis (Torilstul) ◦ Nytt byggemråde på oversida av Lifjellvegen ved H3 ◦ Vegar til eksisterande hytter • Føresegner om rekkfylgje som pålegg nokre grunneigarar å bygge heis på andre eigedomar er for strenge og har hemma utviklinga av området. Foreslår at rekkefylgjekrava vert fjerna, men ynskjer å delta i ordning med skifond som ivaretar utbygging av heiser på frivillige og marknadsmessige vilkår. • Ynskjer å regulere nye fritidsbustader med TU=0,18-0,20 ekskl. veg, parkering, underjordiske anlegg og garasje. Regulering av grunnflate medfører høge bygg. Vindutsette tomter kan vere fornuftig å bygge i hesteskoform. • Ynskjer å bygge firmahytter for sine bedrifter og treng plass til mange tilsette i ein til tre hytter i tun eller med underjordisk gang mellom bygga. Med TU=18 kan han slå saman fleire tomter. For strenge krav til BYA gjer at det ikkje blir prioritert å bygge med tjukke veggar, da ein mister eitt soverom. Har erfaring med passivhus med opptil 50cm tjukke veggar. Tømmerkasser som vert isolert og vindtetta på utsida gjer god konstruksjon med god varmelagringssevne (60cm tjukke veggar). Kombinert med bergvarme vil hyttene bruke lite energi. Ynskjer krav om naturmaterialar på tak og god tilpassing til terreng. 	<ul style="list-style-type: none"> • Innspelet går inn i diskusjonen om sentrale tema i planen. Sjå nærare omtale av korleis dette er fremja i kap 5 og planføresegnene. • Justering av utbyggingsområde på begge sidar av Lifjellvegen ved H1/H3 er lagt inn i planforslaget, men i mindre omfang enn i innspelet. Dette på bakgrunn av mandatet for rulleringa. • TU kan ikkje nyttast til berekning av utnytingsgrad etter TEK 10.
8. Lifjell hyttegrend	<ul style="list-style-type: none"> • Føresetnadene for utbygging av Bråtenfeltet har endra seg drastisk siste året da ein arkitekten bak planane døydd. Dei som sit att som eigarar har ikkje kapasitet til å gjennomføre prosjektet, og vil legge til rette for at ein annan kan overta dette. Det er difor viktig for dei å få klarlagt rammene for utvikling av området. • Bråtenfeltet inngår ikkje i dispensasjon frå rekkefylgjekravet for bygging av 60 hytter. Lifjell hyttegrend AS ynskjer å få klarlagt når utbygging her kan skje. Ynskjer utvikling så hurtig som mogleg og har forstått at kommunen ynskjer å legge til rette for dette. • Ynskjer å få klarlagt kostnader og gjennomføringsplan for heisbygging. Signal frå kommunen er at avtala ikkje skal utløyse risiko for hytteutbyggjarar. Avtala skal gjerast direkte med heisutbyggjar, men dette verkar uklart for dei. • Kva er moglegheitene for å rehabilitere eksisterande bygg på tomta? Mogleg einaste alternativ på grunn av økonomi, avhengig av utfall av kommentarane i punkta over. 	<ul style="list-style-type: none"> • Innspelet går inn i diskusjonen om sentrale tema i planen. Sjå nærare omtale av korleis dette er fremja i kap 5 og planføresegnene.
9. Lifjelltunet hytteeierforening	<ul style="list-style-type: none"> • Utbyggingsavtale for Lifjelltunet inneheld begrensning på disponering av dei fradelte hyttetomtene innafor U1-4 i reguleringsplanen. Hytteeigarforeninga ynskjer at utbyggingsavtala vert oppheva. Dei er positive til hytteutleige, men tinglyste heftingar bidrar ikkje positivt for å nå målet om varme senger på Lifjelltunet. Ynskjer framleis å ha avtale med Lifjell booking AS om utleige, men som ei frivillig ordning. Dei tidsmessige bindingane i klausulen held hytteeigarane heime frå hyttene sine i periodar der dei elles ville vore i Bø, både på Lifjell, i Sommarland osv. Dei meiner hytteeigarane legg att meir pengar i Bø enn leigetakarane og at denne type heftingar gjer 	<ul style="list-style-type: none"> • Innspelet går inn i diskusjonen om sentrale tema i planen. Sjå nærare omtale av korleis dette er fremja i kap 5 og planføresegnene. • Lifjelltunet er

	<p>at verdien av hytta vert lågare enn marknadsverdi.</p> <ul style="list-style-type: none">• Heisutbygginga er det viktigaste næringslivstiltaket på Lifjell, og hytteeigarforeninga er opptatt av kvalitet og framdrift på arbeidet. Positivt med analyse av rekkefylgjekrava om bygging av heisar. Dei ynskjer fortgang i utbygginga m.o.p. Lifjell sin attraktivitet og verdiutvikling på hyttene i området. Dei ynskjer ikkje at kommunen skal gje ytterlegare dispensasjonar frå rekkefylgjekravet. Dersom utbygger har problem med å gjennomføre utbygging etter gjeldande plan, ber dei kommunen om å legge til rette for at god framdrift i utbygginga vert ivaretatt.	<p>foreslått endra frå næringsføremål til fritidsbustader tilrettelagt for utleige. Det vil sei at det ikkje vil vere eit krav frå kommunen om utleige, men omfanget av utleige vil bli overlatt til marknaden</p>
--	---	--