



Klassering: K11
Arkivsak: 07/467/116
Saksbehandler: Ivar Vestervik

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Teknisk utvalg	056/12	24.05.2012

Høring av utkast til forskrift om justering av markagrensa

Vedlegg:

1. Kommuneplanens arealdel
2. Departementets vurdering av innspill til markagrensa i Lørenskog kommune
3. Kart endringsforslag rundt Feiring Bruk
4. Forenklet kart over endringsforslag rundt Feiring Bruk

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Utkast til forskrift om justering av markagrensa
 2. Brev til Miljøverndepartementet – spørsmål om justering av markagrensa, datert 24.06.2010
 3. Feiring Bruks anmodning om justering av markagrensa, datert 19.08.2010
 4. Lørenskog kommune kommentar til Feiring Bruks forslag, datert 16.12.2010
 5. Brev til fylkesmannen i Oslo og Akershus – Losbydalen - spørsmål om igangsetting av planarbeid i Marka, datert 27.03.2012
- Øvrige dokumenter i saken.

Tidligere behandlinger:

Ingen.

Sammendrag:

Miljøverndepartementet har sendt utkast til forskrift om justering av markagrensa på høring. Det er foreslått en justering i Lørenskog på ca. 13 daa ved Feiring Bruk, som foreslås tatt ut av Marka etter forslag fra Feiring Bruk.

Lørenskog kommune v/utbyggingstjenesten har tidligere kommet med innspill og bedt om at enkelte områder i Losbydalen vurderes i forhold til markagrensa, men Miljøverndepartementet har ikke foreslått justeringer for de aktuelle områdene i høringsutkastet. Dette har visse forvaltningsmessige konsekvenser. Rådmannen vil jobbe for å vedta reguleringsplaner som kan bidra til å styre utviklingen i disse områdene på en hensiktsmessig måte innenfor rammene av markaloven.

Saksopplysninger:

BAKGRUNN

Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven) ble vedtatt 05.06.2009 og trådte i kraft 01.09.2009. Grense for lovens virkeområde, markagrensa, ble fastsatt i henhold til markagrensa i de berørte kommunenes kommuneplaner og framgår av kartvedlegg til loven.

I henhold til markaloven § 2 kan markagrensa justeres ved forskrift. På bakgrunn av innspill og en forhåndsvurdering av disse innspillene av fylkesmannen, har Miljøverndepartementet nå utarbeidet et utkast til forskrift om grensejusteringer og sendt det på høring med frist for uttalelser 28.06.2012.

I Lørenskog kommune har kommunen ved tidligere utbyggingstjenesten kommet med innspill til markagrensa. I tillegg har Feiring Bruk fremmet et eget forslag til grensejustering.

Miljøverndepartementets forslag til forskrift inneholder 38 justeringer av markagrensa. Disse er fordelt på 11 kommuner. Ett av forslagene ligger i Lørenskog kommune og omfatter 13 dekar i nordenden av Feiring Bruk.

KORT OPPSUMMERING AV MARKALOVEN

Markalovens formål framgår av § 1:

“Formålet med loven er å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett. Loven skal sikre Markas grenser og bevare et rikt og variert landskap og natur- og kulturmiljø med kulturminner.

Det skal samtidig tas hensyn til bærekraftig bruk til andre formål.”

Lovens geografiske virkeområde framgår iht. § 2 første ledd av kartet “Markagrensen”, datert 2. april 2009. Iht. § 2 annet ledd kan grensa justeres ved forskrift.

I henhold til markalovens § 4 er Marka landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) etter plan- og bygningsloven. Dette gjelder foran tidligere vedtatte kommune-, regulerings- og bebyggelsesplaner. I henhold til § 5 er bygge- og anleggstiltak forbudt i Marka. Med bygge- og anleggstiltak menes tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Byggeforbudet gjelder likevel ikke for landbrukstiltak. Byggeforbudet vil heller ikke gjelde for tiltak som er hjemlet i reguleringsplan vedtatt etter markalovens ikrafttredelse 01.09.2009.

Igangsetting av arbeid med arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som berører Marka, krever iht. lovens § 6, departementets tillatelse. Dette foregår på den måten at forespørsel om tillatelse til å sette i gang planarbeid, sendes til fylkesmannen, som deretter sender saken videre til Miljøverndepartementet med sin vurdering. I tillegg må vedtatt plan stadfestes av departementet.

§ 7 i loven lister opp ulike tiltak som kan åpnes for gjennom reguleringsplan eller kommuneplan. Dette er landbrukstiltak, stier og løyper, idrettsanlegg som kan innpasses innenfor lovens formål og offentlige infrastrukturprosjekter som vegger, jernbane, vannforsyningssystemer, kraftledninger mv., samt områder for igangværende råstoffutvinning.

Lovens § 8 pålegger kommunene å sørge for at planer i Marka er i samsvar med loven innen fire år fra lovens ikrafttredelse, dvs. innen 01.09.2013.

§ 15 åpner for å dispensere fra byggeforbudet, men kommunen kan ikke dispensere dersom direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg mot at det blir gitt dispensasjon. I de fleste saker hvor kommunen ønsker å gi dispensasjon er det derfor i praksis fylkesmannen i Oslo og Akershus som avgjør om dispensasjon kan gis.

LØRENSKOG KOMMUNES ANMODNING OM GRENSEJUSTERING

Utbyggingstjenesten kommenterte i brev datert 24.06.2010 problemstillinger knyttet til markagrensa i Lørenskog kommune. Det ble ikke lagt fram et konkret forslag til hvor markagrensa burde gå, men det ble redegjort for utfordringer knyttet til plan- og byggesaksbehandling som følge av grensa slik den er i

dag, og det ble reist enkelte spørsmål knyttet til dette. Det ble tatt utgangspunkt i eksisterende reguleringsplaner i Marka.

Kommunen viste til at det innenfor markagrensa i Lørenskog kommune er flere eksisterende virksomheter og spredt boligbebyggelse som vil måtte forholde seg til markalovens bestemmelser, og som ikke faller inn under listen over tiltak det kan reguleres for iht. § 7.

For boligene (med unntak av gårdsbruk), golfbanen, skytebanen, Losby besøksgård og Losby Gods vil alle tiltak etter plan- og bygningsloven være forbudt. Det er mulig å dispensere fra byggeforbudet, men det er ikke alle tiltak som egner seg til å behandle som dispensasjon. For å ivareta nødvendige hensyn på en best mulig måte, vil dette derimot kreve en reguleringsprosess og en reguleringsplan. Dette også av forutsigbarhetshensyn for berørte grunneiere og av hensyn til saksbehandlingstid, som vil være vesentlig kortere når dispensasjon ikke er påkrevet.

Kommunen informerte om planlagte tiltak på Losby Gods, Losby besøksgård og Vasshjulet og viste til at dette er tiltak som ikke faller inn under punktene i markaloven § 7, men som ikke nødvendigvis står i et motsetningsforhold til markalovens formål.

På bakgrunn av dette ble departementet bedt om å vurdere om det ville være hensiktsmessig å justere markagrensa i området Losbydalen.

Fylkesmannens vurdering

Fylkesmannen kommenterer innspillet i brev datert 26.10.2010 og konkluderer med at områdets størrelse tilsier at det ikke er hjemmel for grensejustering.

Miljøverndepartementets vurdering

Miljøverndepartementet mener det ikke er hjemmel etter markaloven § 2 for en slik grensejustering som de oppfatter at kommunen foreslår, fordi arealet er for stort. Når det gjelder de aktuelle tiltakene som er nevnt, vises det til at oppstart av planarbeid krever departementets tillatelse etter markaloven § 6 og at tillatelse kan gis til planlegging for tiltak som er i samsvar med lovens formål eller som omfattes av unntakene i § 7. Departementet tar ikke stilling til de omtalte tiltakene i høringsbrevet.

Departementet viser også til at det er mange bygninger, installasjoner og anlegg i Marka som ikke er i samsvar med de formål markaloven skal ivareta. Det er likevel forutsatt at slike virksomheter skal kunne leve videre innenfor Marka, men at markaloven skal forhindre utvidelser og nyetableringer av slike.

FEIRING BRUKS ANMODNING OM GRENSEJUSTERING

Advokatfirmaet Økland & Co DA anmodet i brev datert 19.08.2010, på vegne av Feiring Bruk AS, om justering av markagrensa i Feiringåsen. Anmodningen ble utdypet ved befaring i bruddet 11.03.2011, hvor representanter fra Miljøverndepartementet og Lørenskog kommune var tilstede.

Forslaget til grensejusteringer framgår av vedlagt kart utarbeidet av Feiring Bruk. Miljøverndepartementet har brukt dette kartet i sitt høringsutkast med angivelse "3.3.1 Feiring Bruk AS – Feiringåsen Vedlegg 18". Kartet er en sammenblanding av et tidligere reguleringsplanforslag og flyfoto. Teksten i kartet framstår delvis misvisende. Rådmannen har fått laget en forenklet utgave av dette kartet. Dette er laget for å få fram hovedpoengene og det må tas forbehold om mindre avvik fra Feiring Bruks kart.

Feiring Bruk grenser mot Marka i øst, sør og nord. Markagrensa mot Losbydalen går oppe i Feiringåsen, delvis i, delvis litt nedenfor dagens bruddkant og på et mindre område delvis inne i bruddområdet. Mot sør og nord følger grensa i hovedsak ca. bruddkanten.

Advokatfirmaet Økland & Co DA har fremmet flere forslag til grensejusteringer rundt Feiring Bruk. Det ble primært bedt om at markagrensa skulle trekkes inntil Losbylinja, dette for at sikkerhetssonen rundt steinbruddet skulle bli liggende utenfor Marka. Dette er vist som endringsforslag 1 i det forenklede kartet.

Sekundært ble det ytret ønske om å legge grensa i fjellfoten. Forslaget er vist som endringsforslag 2. Dette forslaget begrunnes i et ønske om å bygge en støy- og innsynsvoll, mellom bruddkanten og endringsforslag 2, mot Losbydalen. Feiring Bruks uttaksrett fra 1968 går også ned til fjellfoten.

Endringsforslag 3 omfatter et område mellom dagens markagrense og den såkalte Gabrielsenlinja. Gabrielsenlinja er en uformalisert uttaksgrense fastsatt av professor i landskapsarkitektur Egil Gabrielsen på starten av 1990-tallet. Gabrielsen var da engasjert for å vurdere hvor langt bruddkanten kunne utvides uten at dalformen i Losbydalen gikk tapt. Slik rådmannen oppfatter det i dag har det vært gjensidig aksept, mellom kommunen og Feiring Bruk, for dette som framtidig uttaksgrense. Gabrielsenlinja følger i hovedsak markagrensa, men avviker på et mindre område. Deler av dette området er allerede tatt i bruk som bruddområde, før markaloven trådte i kraft.

Endringsforslag 4 omtales som en nødvendig justering for kontor og plasser/driftsveier. Dette er et lite areal på 13 dekar langs den nordlige grensen mellom bruket og Marka. Arealet henger sammen med en "tunge" av Marka som ligger som en buffer mellom Feiring Bruks område og jordbruksområdene mot nord. Dette området ønsker Feiring Bruk at miljøverndepartementet vurderer "markaverdien" av.

Forslagene begrunnes med at en opprettholdelse av markagrensa som den er "vil skape store praktiske vanskeligheter ved drift av steinbrudd nær sikringssonene og tilsvarende vanskeligheter med vedlikehold av disse", samt at en justering ikke vil medføre at friluftsliv, natur- eller kulturverdier blir vesentlig skadelidende.

Lørenskog kommunes kommentar

Lørenskog kommune v/utbyggingstjenesten kommenterte Feiring Bruks forslag i brev datert 16.12.2010. Det ble da pekt på at selv om de skogområdene Feiring Bruk foreslår å ta ut av Marka ikke er særlig viktig for friluftsliv, har områdene stor verdi som del av et helhetlig landskapsbilde og at inngrep i disse områdene kan få store landskapsmessige konsekvenser og svekke områdets verdi som rekreasjonsområde.

Det ble også uttrykt skepsis til bygging av voll og påpekt at dersom det skal tillates, må det være begrunnet i hensynet til friluftsliv og landskapsbildet. I så tilfelle vil en slik voll også være i tråd med markalovens formål. Regulering av sikringssone og tiltak i denne, som er forenlig med lovens formål, bør også kunne hjemles i markaloven § 7 under punktet om igangværende råstoffutvinning.

Fylkesmannens vurdering

Fylkesmannen i Oslo og Akershus uttalte seg til Feiring Bruks forslag i brev 27.10.2010. Fylkesmannen oppfatter at omsøkt endring av grensen utgjør et vesentlig større område enn det som er nødvendig for å ivareta eksisterende steinbrudd og sikkerhetssone. Da sikkerhetssonen betinger noen tiltak, blant annet for å minimere støy og innsyn til bruddet, finner fylkesmannen likevel at å justere grensa slik at sikkerhetssonen kommer utenfor Marka vil kunne være i tråd med markaloven. For øvrig mener fylkesmannen at forslagene ikke er i tråd markaloven.

Fylkesmannen understreker at markagrensa er satt slik den er i dag for å bevare dalformen i Losbydalen og dalens særpreg og at det derfor er viktig at det ikke foretas justeringer av markagrensa utover sikkerhetssonen. Det påpekes også at Losbylinja er en av de viktigste innfallsportene til Marka både sommer og vinter og at det er svært viktig at denne sikres.

Miljøverndepartementets vurdering

Miljøverndepartementet mener det ikke er hjemmel etter markaloven § 2 for mesteparten av den grensejusteringen som Feiring Bruk foreslår, blant annet fordi arealet er for stort. Det påpekes samtidig at markaloven ikke er til hinder for at eksisterende bruddområder innenfor Marka kan utnyttes som før. Det vises også til at en eventuell voll vil kunne være i samsvar med loven og derfor anlegges uten at området må tas ut av Marka, men at det i en reguleringssak vil måtte legges stor vekt på landskapsestetiske hensyn og konsekvensene for friluftslivet.

Departementet mener minimumsforslaget til grensejustering på 13 dekar er et beskjedent areal som i seg selv ikke vil medføre negative konsekvenser for de hensyn markaloven skal ivareta om området tas ut av Marka. Departementet har gjort en vurdering av konsekvensene det vil ha i forhold til naturmangfoldloven dersom området tas ut av Marka og konkludert med at naturmangfold i liten grad vil berøres av en slik justering av markagrensa. På grunnlag av dette foreslår departementet å ta dette arealet ut av Marka.

Når det gjelder ovenfor nevnte "tunge", mener departementet at dette arealet er viktig å bevare av landskapsmessige hensyn og for å skjerme omgivelsene fra Marka.

Vurdering:

Rådmannen registrerer at de arealene Lørenskog kommune har bedt departementet om å vurdere i forhold til markagrensa, anses å være for arealmessig omfattende til at det er hjemmel i loven for å justere markagrensa slik at disse områdene kommer utenfor Marka.

Med denne vurderingen blir bl.a. golfbanen, skytebanen, Losby gods og Losby besøksgård liggende i Marka. For Losby Gods og Losby besøksgård foreligger det konkrete utvidelsesplaner. Losby Gods planlegger en ny fløy for å øke hotellkapasiteten, samt et tilbygg som skal huse klubbhus for golfklubben. På Losby besøksgård planlegges det etablering av ridebane og ridehall for utvidelse av hestesenterets tilbud. Rådmannen er i hovedsak positiv til disse planene og vil jobbe med å få vedtatt reguleringsplaner som legger til rette for dette, men foreløpig hersker usikkerhet rundt hvorvidt dette kan gjennomføres under markaloven.

Praksis synes å vise at lista i § 7 første ledd ikke er uttømmende for hva det kan reguleres til i Marka, men at det primære hensyn er at planer ikke skal være i konflikt med, og helst bygge opp under, markalovens formål. Departementets kommentar referert ovenfor, tyder også på det. Det er imidlertid pr. i dag ikke opparbeidet nok praksis til å si noe sikkert om de planlagte tiltakene på Losby Gods og Losby besøksgård vil kunne vurderes å være innenfor det markaloven åpner for.

I henhold til markaloven § 1 skal det "tas hensyn til bærekraftig bruk til andre formål". I dette begrepet skal blant annet eksisterende næringsvirksomhet inngå. I henhold til Ot.prp.nr. 23 (2008 – 2009) innebærer lovens formål at det ikke kan etableres ny næringsvirksomhet i Marka og at "eksisterende næringsvirksomhet som hovedregel heller ikke skal kunne utvides".

Ut i fra dette må det være rom for utvidelser i enkelte spesielle tilfeller, basert på en konkret vurdering i den enkelte sak. For Losby Gods og Losby besøksgård, mener rådmannen at utvidelser kan gjennomføres uten at dette går på bekostning av de hensyn markaloven er ment å ivareta. Rådmannen mener det vil være svært beklagelig dersom markaloven skal være til hinder for en naturlig videreutvikling av disse virksomhetene, når dette skjer innenfor fornuftige rammer. I planarbeid i området er rådmannen, uavhengig av markaloven og hvor markagrensa går, opptatt av at hensynet til friluftsliv og landskapet skal tillegges svært stor vekt.

I odelstingsproposisjonen heter det også at det innenfor lovens formål skal tas hensyn til etablerte lokalsamfunn og at loven ikke skal være til hinder for vedlikehold, hensiktsmessig modernisering og andre bygge- og anleggstiltak som er nødvendig for å opprettholde disse lokalsamfunnene.

Lørenskog kommune har noe spredt boligbebyggelse i Marka, dvs. i Losbydalen og Bjørndalen. Boligbebyggelsen i Losbydalen har fra tidligere vært regulert til boligformål gjennom reguleringsplan for Losbydalen spesialområde. Gjennom denne reguleringsplanen har man på de aktuelle eiendommene hatt anledning til å oppføre tilbygg, garasjer og liknende, men ikke nye boenheter. Ut i fra den praksis fylkesmannen og departementet synes å ha lagt seg på i dispensasjonssaker, antar rådmannen at tilsvarende regulering vil kunne videreføres under markaloven.

Boligbebyggelsen i Bjørndalen er ikke omfattet av noen reguleringsplan fra tidligere og er i alle foregående kommuneplaner plassert i LNF-område, dvs. også før markaloven trådte i kraft. Forskjellen for disse eiendommene er derfor at søknadspliktige tiltak utløser krav om dispensasjon fra markaloven istedenfor fra formålet i kommuneplanens arealdel. Ut i fra den praksis fylkesmannen og departementet synes å ha lagt seg på i dispensasjonssaker, vil ikke dette bety mye i forhold til den praksis kommunen har ført i LNF-områder i tida før markaloven kom. Markaloven betyr likevel en innskjerping av kommunens mulighet til å føre en mer liberal praksis, noe som for så vidt gjelder over alt i Marka.

Når det gjelder markagrensa rundt Feiring Bruk, er rådmannen enig i departementets vurdering. Rådmannen registrerer Feiring Bruks opplysninger om at et område i marka, mellom markagrensa og Gabrielsenlinja, er tatt i bruk som bruddområde. Til dette vil rådmannen bemerke at det ikke foreligger noen tillatelse fra kommunen til å utvide bruddområdet utenfor det området som er avsatt til masseuttak i kommuneplanens arealdel.

056/12: Høring av utkast til forskrift om justering av markagrensa

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken tas til orientering.

24.05.2012 Teknisk utvalg

Forslag framsatt i møte:

Representant Ragnar Kristoffersen (DnA) fremmet følgende felles tilleggsforslag:

Teknisk utvalg viser til tidligere innspill og forslag i forbindelse med forskrift om justeringer av markagrensa.

Teknisk utvalg ber om at disse innspillene gjentas og begrunnes overfor MD.

Votering:

Representant Ragnar Kristoffersen (DnA) tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

TK-056/12 Vedtak:

Teknisk utvalg viser til tidligere innspill og forslag i forbindelse med forskrift om justeringer av markagrensa.

Teknisk utvalg ber om at disse innspillene gjentas og begrunnes overfor MD.

Lørenskog, 04.05.2012.

Tron Bamrud
rådmann

Gunnar Fredrik Aasgaard
kommunalsjef Teknisk

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.



Særutskrift av møtebok

Til:
Arkivsak

Saksbehandler: Ann-Kristin Hansen

Direkte telefon: 67 93 42 50

Vår ref.: 07/467 - 125/12/24481

Klassering: K11

Dato: 31.05.2012

teknisk utvalg sak 056/12 - Høring av utkast til forskrift om justering av markagrensa

Det er fattet følgende vedtak:

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken tas til orientering.

24.05.2012 Teknisk utvalg

Forslag framsatt i møte:

Representant Ragnar Kristoffersen (DnA) fremmet følgende felles tilleggforslag:

Teknisk utvalg viser til tidligere innspill og forslag i forbindelse med forskrift om justeringer av markagrensa.

Teknisk utvalg ber om at disse innspillene gjentas og begrunnes overfor MD.

Votering:

Representant Ragnar Kristoffersen (DnA) tilleggforslag ble enstemmig vedtatt.

TK-056/12 Vedtak:

Teknisk utvalg viser til tidligere innspill og forslag i forbindelse med forskrift om justeringer av markagrensa.

Teknisk utvalg ber om at disse innspillene gjentas og begrunnes overfor MD.

Rett utskrift bekreftes:

Ann-Kristin Hansen
utvalgssekretær