



LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep

0030 OSLO

Saksbehandler: Ivar Vestervik

Direkte telefon: 67 93 42 73

Deres ref.:

Vår ref.: 10/1899 - 1/10/11270

Klassering: 149

Dato: 24.06.2010

Spørsmål om justering av Markagrensa

Vi viser til brev til Bærum kommune, med kopi til Lørenskog kommune, datert 18.01.10, hvor det vises til at departementet planlegger en samlet gjennomgang av markagrensa høsten 2010. Lørenskog kommune ønsker derfor å komme i en dialog med departementet rundt en evt. justering av kommunens markagrense.

Da utkastet til markaloven var ute til høring ble det presisert at: *Regjeringen tar sikte på å forankre den endelige grensen i loven, men slik at den konkrete grensedragningen gjøres av Kongen ved forskrift. Det foreslås derfor ikke noen endelig grense i dette høringsforslaget. Forslag til forskrift om markagrense skal sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn i de berørte kommuner og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.* Lørenskog kommune tok derfor ikke opp spørsmålet om markagrensa i sin høringsuttalelse.

Markalovens formål framgår av § 1 og 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". Videre skal det "tas hensyn til bærekraftig bruk til andre formål".

I odelstingsproposisjonen beskrives "andre formål" som etablert næringsvirksomhet i Marka, i første rekke landbruk og enklere servering og lignende i tilknytning til friluftslivet. Det framgår videre at dette er et sekundært hensyn i forhold til friluftsliv og naturopplevelse.

I henhold til markalovens § 4 er Marka landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område). I henhold til markalovens § 8 skal kommunen "sørge for at dens planer er i samsvar med denne lov senest fire år etter lovens ikrafttredelse."

§ 7 angir tiltak som kan åpnes for gjennom kommunale planer i følgende fire punkter: 1) tiltak i landbruket, herunder bygninger og terrenginngrep 2) større stier og løyper 3) idrettsanlegg som naturlig kan innpasses innenfor markalovens formål 4) offentlige infrastrukturanlegg og områder for igangværende råstoffutvinning.

I Lørenskog kommune er det flere eksisterende virksomheter innenfor markagrensa som ikke er i tråd med markaloven. Dette gjelder hovedsakelig i området Losbydalen.

En oppdatering av gjeldende planer i Losbydalen i samsvar med dagens bruk av områdene vil for en stor del ikke være i tråd med LNF-formålet. Disse områdene bør derfor enten vurderes tatt ut av Marka eller det må åpnes for at ønsket bruk av områdene kan hjemles i reguleringsplan. Markalovens § 7 gjør imidlertid dette svært vanskelig å gjennomføre. Det vil derfor være naturlig med en vurdering av hvorvidt det vil være hensiktsmessig med en teknisk justering av markagrensa i dette området.

Losbydalen er i dag omfattet av reguleringsplanene som omtales nærmere under.

Reguleringsplan 43-8-03, Losbydalen spesialområde

Planområdet ligger i all hovedsak i Marka og består av skog og jordbruksområder. I store deler av området, hovedsakelig nord for golfbanen, som planområdet ligger rundt, er det spredt gårds- og boligbebyggelse. Planområdet omfatter ca 7 spredte boligeiendommer og ca 14 gårdstun. Bebyggelsen ligger i jordbruksområdene eller skogkanten. Hele planområdet er på 6136 daa.

Reguleringsplanen har til hensikt å bevare områdetets kvaliteter og formålene i planen tar utgangspunkt i dette. Jordbruksområdene er i hovedsak regulert til *landbruksområde jordbruk*, men enkelte av disse områdene har fått andre formål, tilpasset spesielle lokale kvaliteter. Områder som slik de er ikke egner seg for intensiv bruk og dyrking, for eksempel raviner og beitemark i bakkene mellom åkre og skog er regulert til *landbruksområde beite og engmark*. Dette gjelder også engmarka rundt gamle husmannsplasser. Åkerholmer og randvegetasjon langs Losbyelva samt enkelte andre områder er regulert til *spesialområde bevaring (landskap og vegetasjon)*. Gårdstun med bygninger er regulert til *spesialområde bevaring (bygninger og gårdstun)*.

Skogsområdene er regulert til *landbruksområde skogbruk*, i tillegg til at enkelte steder ved Mønevann er regulert til *friområde*. Friområdene er områder som er populære turmål og badeplasser hvor det kan være aktuelt med tilrettelegging med benker, søppeldunker, bålplasser og liknende.

Eksisterende spredt boligbebyggelse som ikke er tilknyttet landbruk er regulert til bolig. Reguleringsplanen tillater ikke nye boenheter innenfor disse områdene, men åpner for til-/påbygging og setter en utnyttelsesgrad som samsvarer med det som gjelder i kommunen for øvrig.

Utbyggingstjenestens oppfatning er at reguleringsplanen i liten grad er i konflikt med markaloven. Det er likevel grunn til å stille spørsmål ved hvordan hensynet til den spredte boligbebyggelsen i området skal ivaretas. Dersom det ikke vil være anledning til å opprettholde en regulering tilsvarende det som gjelder for boligeiendommene i reguleringsplanen for Losbydalen spesialområde, vil dette etter utbyggingstjenestens vurdering være en begrensning som ikke tjener lovens formål og derfor er både uforutsigbar og urimelig i forhold til de berørte grunneiere.

Reguleringsplan 43-8-04, Del av Losby bruk – golfbane, konferansesenter og landbruksområde

Hele planområdet, på 1305 daa, ligger i Marka og omfatter golfbane, hotell- og konferansesenteret Losby gods, besøksgård, noe landbruksareal og et mindre skogsområde inn mot Mønevann. Planen tar sikte på å kombinere golfbane, hotellvirksomhet og besøksgård i området med utstrakt mark- og vegetasjonsvern og bevaring av verneverdig bebyggelse. Det er også lagt til rette for utfartsparkering til Marka og turveier gjennom området.

Reguleringsplanen er ikke i tråd med markaloven. Dersom en justering av markagrensa ikke er aktuelt i dette området, ser vi oss nødt til å stille spørsmål ved hvorvidt en oppdatering i henhold til markalovens § 8 lar seg gjennomføre samtidig som det tas hensyn til eksisterende virksomheter i området.

Golfbanen

For golfbanen, som er på 1039 daa gjelder bebyggelsesplan 43-18-01, del av Losby bruk – golfbane som utfyller reguleringsplanen for området. Det er blant annet bestemmelser for hva slags terrenginngrep som tillates, vegetasjon i området og skjøtsel. Det er også vedtatt en reguleringsplan for en mindre utvidelse av golfbanen, reguleringsplan 43-8-04 E, Losby bruk – utvidelse av golfbane.

Golfbanen er av en standard som medfører arrangementer av internasjonal størrelse. Det er satt som forutsetning at golfområdet skal være allment tilgjengelig for ski og aking når banen er snødekt.

Det er ikke aktuelt med noen utvidelse av golfbanen.

Losby gods

Hotell- og konferansesenteret Losby gods inneholder 70 værelser og består av hovedbygningen på gamle Losby bruk fra 1850-åra, med en påbygd del fra slutten av 1990-tallet da hotellet ble etablert. I forbindelse med etableringen er det lagt stor vekt på bevaring av det gamle hovedhuset.

Det foreligger planer om utvidelse av Losby gods med tanke på å øke hotellkapasiteten, noe som krever endring av dagens reguleringsplan.

Utbyggingstjenestens vurdering er at utvidelse av eksisterende hotell ikke er i konflikt med hensynet til friluftsliv, naturopplevelse eller markabasert idrett, ikke nødvendigvis forringer kulturmiljøets verdi og at tiltaket ikke behøver å få vesentlige negative konsekvenser for landskapsbildet. Utbyggingstjenesten mener dermed at en utvidelse ikke nødvendigvis er i strid med markalovens formål, men markaloven er fortsatt til hinder for en regulering, jf. §§ 4 og 7.

Losby besøksgård

Losby besøksgård har base i Losbylåven hvor det er fjøs med de vanligste norske husdyrene, kafé og hestesenter. Det tilbys pedagogiske opplegg tilpasset skoler og barnehager og det er selvinstruerende besøksopplegg tilpasset enkeltpersoner, familier og grupper. Hestesenteret tilbyr ridekurs og andre hesteaktiviteter. Det er også salg av gårdsprodukter og utleie av turutstyr.

Det foreligger også utvidelsesplaner for Losby besøksgård. Det er blant annet planlagt en utvidelse av ridesenteret, ved etablering ridehall og ridebane. Dette henger sammen med

videreutvikling av besøksgården for øvrig da ridebanen i dag er inne på tunet foran kafeen, noe som begrenser bruksmulighetene her. Det er også planer om å legge veien som i dag går nordover gjennom tunet, utenfor tunet.

Utbyggingstjenestens oppfatning er at at virksomheten på Losby besøksgård, herunder også utvidelse av denne virksomheten, ikke står i et motsetningsforhold til markalovens formål. Utbyggingstjenesten er likevel bekymret for hvorvidt nødvendige tiltak for en videreutvikling av besøksgården vil være mulig å gjennomføre innenfor markalovens regler.

Vasshjulet

Vasshjulet ligger i Losbyelva der den renner ut av Mønevann. Det ble bygget i 1865 og er et lokalt svært viktig kulturminne som gjenspeiles i kommunevåpenets motiv. Det er satt opp et vernebygg for å beskytte hjulet, men dette er ikke tilstrekkelig for å hindre at hjulet forfaller og det er i dag i relativt dårlig forfatning med blant annet råteskade og knekt aksling. Området rundt preges av gjengroing. Kommunen har derfor gjennomført en arkitektkonkurranse for et nytt vernebygg samt en generell opprusting av området med tanke på å gjøre det mer attraktivt og for å skape en arena for formidling av anleggets historie og gjennomføring av forskjellige utendørsarrangement.

Vinneren av arkitektkonkurransen ble konseptet "Skur" som i tillegg til vernebygg foreslår en scene i forlengelsen av saga og sitteamfi i skråningen mot øst. Forslaget inkluderer også fire mindre bygninger for henholdsvis lager, omkledding,toaletter og servering. Bygningene er av svært beskjeden størrelse og er gitt en utforming inspirert av plankestabler.

Løsningen med scene og sitteamfi er en ønsket videreføring av dagens bruk. Lørenskog kommune ønsker en regulering av området som tar sikte på gjennomføring av vinnerforslaget i arkitektkonkurransen. Utbyggingstjenesten mener dette ikke vil være i strid med markalovens formål, hensikten med prosjektet er tvert imot å sikre et viktig kulturmiljø og opplevelsen av dette. Utbyggingstjenesten kan likevel ikke se at loven åpner for igangsetting av reguleringsplanarbeid med dette som formål, jf. §§ 4 og 7.

Reguleringsplan 42-8-01 E, Skytebaner i Losby

Reguleringsplanen omfatter eksisterende skytebaner, med tilliggende fareområder hvor det ikke tillates turstier og lignende. Planområdet er på 597 daa.

Utbyggingstjenesten er usikker på om dette kan kategoriseres som et idrettsanlegg som kan innpasses innenfor lovens formål og ber om departementets vurdering av hvorvidt det er hensiktsmessig at arealet ligger i Marka.

Konklusjon

Innenfor markagrensa i Lørenskog kommune er det flere eksisterende virksomheter og spredt boligbebyggelse som ikke er i tråd med markaloven. I henhold til markalovens § 7 er det ikke anledning til å sette i gang reguleringsplanarbeid for å legge til rette for videreføring av dagens arealbruk. Dersom dette ikke tillates vil det føre til at virksomheter som golfbane og hotell blir liggende i strid med arealformålet, som i henhold til markalovens § 4 er LNF-område.

Innenfor de aktuelle områdene er det flere tiltak som ikke nødvendigvis står i et motsetningsforhold til markalovens formål og som derfor etter utbyggingstjenestens skjønn er tiltak som må kunne gjennomføres på grunnlag av dispensasjon etter markalovens § 15.

Det er likevel ikke alle tiltak som egner seg å behandle som dispensasjon, men som krever en reguleringsprosess og en reguleringsplan for å ivareta nødvendige hensyn på en best mulig måte. Dette gjelder for eksempel vernebygg med utescene og nødvendig opparbeidelse rundt vasshjulet, utvidelse av Losby besøksgård med blant annet bygging av ridehall og ny ridebane, samt utvidelse av hotellkapasiteten ved Losby gods.

For andre typer tiltak vil dispensasjonsbehandling i hver enkelt sak føre til unødvendig lang saksbehandlingstid, til ulempe for både søkere og ansvarlige myndigheter, og en lite forutsigbar situasjon for berørte grunneiere. Dette kan unngås ved vedtak av en reguleringsplan som setter rammer for hva som kan tillates i området, samtidig som hensynet til markalovens formål ivaretas. Dette gjelder eksempelvis for golfbanen og skytebanen, hvor det kan være aktuelt med terrengendringer og andre mindre tiltak inne på banenes område, og for den spredte boligbebyggelsen, hvor eksempelvis til- og påbygg bør tillates og man gjennom en reguleringsplan kan sikre likebehandling og forutsigbarhet i forhold til dette.

Det bes med dette om departementets vurdering av hvorvidt det vil være hensiktsmessig med en teknisk justering av markagrensa i området Losbydalen.

Med hilsen

Siri Gauthun Kielland
utbyggingssjef

Karin Glorvigen
fung. fagsjef

Vedlegg:

1. Reguleringsplan 43-8-03, Losbydalen spesialområde
2. Reguleringsplan 43-8-04, Del av Losby bruk – golfbane, konferansesenter og landbruksområde
3. Bebyggelsesplan 43-18-01, del av Losby bruk – golfbane
4. Reguleringsplan 43-8-04 E, Losby bruk – utvidelse av golfbane
5. Reguleringsplan 42-8-01 E, Skytebaner i Losby
6. Oversiktskart