



TEKNISK SEKTOR REGULERING

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Saksbehandler: Ivar Vestervik

Direkte telefon: 67 93 42 73

Deres ref.:

Vår ref.: 11/4659 - 1/11/49047

Klassering:

Dato: 27.03.2012

Losbydalen - Spørsmål om igangsetting av reguleringsplanarbeid i Marka

I henhold til markalovens § 6 første ledd bes det om tillatelse til igangsetting av arbeid med reguleringsplan for Losbydalen.

Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å oppdatere eksisterende reguleringsplaner i henhold til markalovens § 8, samt å legge til rette for enkelte tiltak som ikke inngår i gjeldende planer. Flere av tiltakene som er planlagt i området er planer som har foreligget i lengre tid, men blitt satt på vent siden RPB-marka trådte i kraft i 2007.

Planområdet omfattes fra før av 4 reguleringsplaner, Skytebaner i Losby, Losbydalen spesialområde, Del av Losby bruk – golfbane, konferansesenter og landbruksområde og Losby bruk – utvidelse av golfbane. I tillegg er det vedtatt en bebyggelsesplan for golfbanen.

Planen utføres som en områderegulering etter plan- og bygningsloven § 12-2.

Områdene beskrives under etter hvilke planer de omfattes av i dag.

Reguleringsplan 43-8-03, Losbydalen spesialområde

Reguleringsplanen er vedtatt 31.08.2005. Planområdet ligger i all hovedsak i Marka og består av skog- og jordbruksområder. I store deler området, hovedsakelig nord for golfbanen, som planområdet ligger rundt, er det spredt gårds- og boligbebyggelse. Planområdet omfatter 7 spredte boligeiendommer og 14 gårdstun. Bebyggelsen ligger hovedsakelig i jordbruksområdene eller skogkanten. Hele planområdet er på 6136 daa.

Reguleringsplanen har til hensikt å bevare områdets 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 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. Enkelte steder ved Mønevann er regulert til friområde. Friområdene er områder som er populære turmål og badeplasser hvor det er, eller er vurdert, tilrettelagt med benker, søppeldunker, bålplasser og lignende.

TEKNISK

Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog. Telefon 67 93 40 00, Faks: 67 98 98 03, Org.nr.: 842 566 142 (mva)
postmottak@lorenskog.kommune.no, www.lorenskog.kommune.no

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 småhusområdene i kommunen for øvrig.

Planen regulerer også turvei og lysløype, som nå er opparbeidet, gjennom området i nord-sørretning. Turveien starter ved utfartsparkeringen på Sørlihavna, som grenser til planområdet (og til markagrensa) i nord. Det er også regulert, og planlagt opparbeidelse av, turvei videre nordover langs Losbyelva, gjennom området som er kalt Lørenskog Grønne Sentrum. Via dette området kobles turveien til det øvrige gang- og sykkelveinettet i det sentrale Lørenskog og føres også helt inn til Rådhusparken, via undergang under riksvei 159 og Sykehusveien.

Der turveien og lysløypa møter golfbanen, fortsetter turveien på Bakkerudveien, gjennom Losbyområdet og videre ut i skogen. Vinterstid går skiløypene over golfbanen og ut i skogen i forskjellige retninger.

I det forestående planarbeidet er det ikke intensjonen å gjøre endringer i forhold til dagens regulering, bortsett fra eventuelle mindre justeringer dersom det er behov og oppdatering i henhold til ny plan- og bygningslov.

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

Reguleringsplanen ble vedtatt 11.09.2002. Hele planområdet ligger i Marka og omfatter golfbane, hotell- og konferansesenteret Losby Gods, besøksgård og noe landbruksareal. Planen erstatter en eldre reguleringsplan for det samme området, med tilsvarende formål, vedtatt i 1996. Planen for utvidelse av golfbanen ble vedtatt i 2003 og omfatter et svært lite område.

Planen tar sikte på å kombinere golfbane, hotell og besøksgård i området med mark- og vegetasjonsvern og bevaring av verneverdig bebyggelse. Det er også lagt til rette for utfartsparkering og turveier gjennom området.

Allmenn ferdsel i området er sikret gjennom avtale mellom grunneier, utbygger og kommunen. Det er ikke planlagt å endre denne avtalen, men det er naturlig at behovet for det vurderes dersom de planmessige premissene endres.

I tillegg til virksomhetene under, omfatter reguleringsplanen kulturminnet Østmorksaga, eller "vasshullet", som fremmes som en egen reguleringsplan. Spørsmål om tillatelse til igangsetting av det planarbeidet ble oversendt fylkesmannen 15.12.2011.

Golfbanen

Golfbanen er på 1039 daa, ble åpnet i 1999 og består av 18-hullsbanen Østmork og en 9-hullsbanen Vestmork. Banen er av en standard som medfører arrangementer av internasjonal størrelse, et mål for golfklubben er å få Solheim Cup til Losby.

For dette området gjelder bebyggelsesplan 43-18-01, del av Losby bruk – golfbane, vedtatt 26.05.1997, som utfyller reguleringsplanen for området. Det er blant annet bestemmelser for hva slags terrenginngrep som kan tillates, vegetasjon i området og skjøtsel. Det er også bestemt at området skal være allment tilgjengelig når marken er snødekt.

Det vil ikke legges til rette vesentlige endringer av dagens situasjon i forbindelse med det forestående planarbeidet, men enkelte tiltak er under planlegging. Det er ønske om å oppføre en ny bygning for toaletter ute på banen. I tillegg planlegges det å etablere en lysløype på golfbanen. Dette innebærer lyssetting av enkelte internveier på banen for bruk som skiløype om vinteren, som skal kobles sammen med eksisterende (omtalt over) lysløype fra Sørlihavna.

Losby Gods

Hotell- og konferansesenteret Losby Gods åpnet i 1999, inneholder 70 værelser og består av hovedbygningen på gamle Losby bruk fra 1850-åra, med en påbygd del fra slutten av 1990-tallet da hotell- og konferansesenteret ble etablert. I forbindelse med etableringen er det lagt stor vekt på bevaring av det gamle hovedhuset, noe som resulterte i Olavsrosa for restaureringsarbeidet.

Det foreligger planer om utvidelse av Losby Gods med tanke på å øke hotellkapasiteten. Ønsket er å bygge ut hotellet med 50 nye hotellrom i en ny fløy mot nord på ca. 1000 m² i 2,5 etasjer. I tillegg ønskes et tilbygg i en etasje mot sør for utvidelse av golfklubbens lokaler.

Losby besøksgård

Losby besøksgård har base i Losbylåven hvor det er fjøs med de vanligste norske hysdyrene, kafé og hestesenter. Besøksgården drives av Nitor AS, som er en vekstbedrift eid av Lørenskog kommune, for Lørenskog kommune.

Det tilbys pedagogiske opplegg tilpasset skoler og barnehager. Hestesenteret tilbyr ridekurs og andre hesteaktiviteter. Besøksgården driver også salg av gårdsprodukter og utleie av turutstyr, for eksempel kanoer, som trilles inn til Mønevann, som er et godt utgangspunkt for å padle innover i Østmarka.

Besøksgården ønsker å bygge en ridehall og ridebane i tilknytning til besøksgården, som en videreutvikling av hestesenterets tilbud. Begge deler foreslås plassert på det såkalte Bakjordet, som ligger like syd for gårdstunet, med besøksgårdens parkeringsplass imellom, som vist på vedlagte flybilde. Jordet brukes for tiden som løpegård/beite for hestesenterets og andres hester. I gjeldende reguleringsplan er arealet regulert til landbruksområde.

Dagens ridebane ligger på gårdstunet, foran kaféen, og flytting av denne muliggjør en planlagt estetisk oppgradering og opparbeidelse av tunet som møte- og samlingsplass i tilknytning til besøksgården/kaféen.

Besøksgården og gårds kaféen spesielt, bidrar til at Losby i tillegg til å være et populært utfartssted også fungerer som et turmål i seg selv.

Reguleringsplan 42-8-01 E, Skytebaner i Losby

Reguleringsplanen omfatter eksisterende skytebaner, med tiliggende fareområder hvor det ikke tillates turstier og lignende. Planområdet er på 597 daa. Reguleringsplanen styrer blant annet når det tillates skyting og setter relativt strenge føringer for dette, se vedlagte reguleringsbestemmelser.

Reguleringsseksjonens foreløpige vurdering

Losbydalen spesialområde

Vår oppfatning er at en videreføring av tidligere regulering ikke er i konflikt med markaloven. Reguleringen avviker fra markaloven ved at eksisterende boligeiendommer i området reguleres til bolig og at det tillates til-/påbygg og lignende på disse eiendommene. Dette er en mulighet man har hatt i dette området tidligere, som har falt bort ved vedtak av markaloven. Slike tiltak vil etter vår oppfatning ikke ha vesentlige negative konsekvenser for de hensyn markaloven er ment å ivareta.

Golfbanen

I henhold til markaloven § 1, andre ledd, skal det "tas hensyn til bærekraftig bruk til andre formål". I dette begrepet skal blant annet eksisterende næringsvirksomhet inngå. Videre drift av Losby golfbane må anses å falle inn under denne bestemmelsen.

Selv om ikke golfbanen utvides, kan det alltid være aktuelt med enkelte tiltak i forbindelse med driften. Dette kan være enkle bygningsmessige tiltak eller mindre terrenginngrep. Vår vurdering er at det er hensiktsmessig at slike tiltak hjemles i reguleringsplan, men at en forutsetning må være at tiltak ikke skal være til ulempe for friluftsliv, natur eller landskapet.

Vi er positive til at det vurderes å innpasse en rundløype med lys på golfbanen i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Dette vil bidra til å bedre skitilbudet generelt i kommunen og vil gjøre det i et område som fra før er preget av tiltak.

Egen detaljreguleringsplan for golfbanen anses å være overflødig og lite hensiktsmessig. Bestemmelsene i bebyggelsesplanen tenkes i stedet videreført i områdereguleringen, med eventuelle justeringer eller presiseringer der det måtte være behov.

Losby Gods

Fortsatt drift av Losby Gods er på samme måte som golfbanen en videreføring av eksisterende næringsvirksomhet og således innenfor "bærekraftig bruk til andre formål" iht. markaloven § 1, andre ledd. I tillegg til dette ønskes det altså å legge til rette for en utvidelse av hotellkapasiteten.

Bærekraftig bruk er i denne sammenheng beskrevet å innebære "at verdiene i Marka skal forvaltes i et langsiktig perspektiv slik at framtidige generasjoner minst kan ha de samme muligheter til friluftsliv, naturopplevelse og idrett som nåværende generasjoner har."

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 fra dette må det være rom for utvidelser i enkelte spesielle tilfeller, basert på en konkret vurdering i den enkelte sak.

Losby Gods ligger i randsonen av Marka, i et område som fra før er preget av opparbeidelse og påvirket av bygninger og anlegg, og er omgitt av golfbanen på alle sider. Området hvor det er aktuelt å bygge på framstår allerede som en del av hotellets område. Vår vurdering er at en hotellutvidelse i dette tilfellet ikke trenger å være i konflikt med hensynet til friluftsliv, naturopplevelse eller landskapsbildet. Serverings- og overnattingstilbudet på Losby Gods må også ses som et tilbud for folk som søker rekreasjon i Marka, som et supplement og alternativ til de enkle markastuene.

I dette tilfellet er utvidelsen av hotellet og klubbhuset for golfklubben allerede tegnet. Vi er i utgangspunktet positive til hovedgrepene, men ser det samtidig som naturlig at det i løpet av reguleringsprosessen vurderes om det er behov for tilpasninger i forhold til ovennevnte og andre hensyn.

Det vises også til vedtatt bebyggelsesplan for Skytterkollen i Bærum kommune, stadfestet av miljøverndepartementet i brev 26.01.2012.

Losby besøksgård

Vurderingene i forhold til Losby Gods gjør seg i hovedsak, slik vi ser det, også gjeldende i forbindelse med etablering av ridebane og ridehall. Dette trenger ikke å være i konflikt med hensynet til friluftsliv, naturopplevelse eller landskapsbildet.

Skytebaner

Videreføring av gjeldende reguleringsplan innebærer kun en stadfesting av eksisterende bruk og bør dermed være i tråd med markaloven.

Konklusjon

Reguleringsseksjonen ønsker at det skal utarbeides en områderegulering som i hovedsak er en videreføring av gjeldende regulering, men som samtidig legger til rette for en naturlig videreutvikling av eksisterende virksomheter i området, uten at dette går på bekostning av de hensyn markaloven er ment å ivareta.

Vårt inntrykk er at de forskjellige virksomhetene i området utfyller hverandre på en positiv måte og i stor grad også tilrettelegger for og spiller sammen med mulighetene for å utøve friluftsliv. Det forestående planarbeidet vil ha til hensikt å bygge opp under og videreføre dette.

Det bes med dette om tillatelse til å sette i gang arbeid med reguleringsplan for Losbydalen.

Med hilsen

Edina Midzic
reguleringssjef

Ivar Vestervik
overarkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:

1. Oversiktskart over reguleringer i Losbydalen
2. Forslag til planområde
3. Gjeldende reguleringsplaner med bestemmelser
4. Kart og illustrasjoner for utvidelse av Losby Gods
5. Flybilde "Bakjordet"