



Klassering:
Arkivsak: 19/6492/14
Saksbehandler: Andreas Fosnes
regulering

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	016/20	11.02.2020
Teknisk utvalg	014/20	13.02.2020
Formannskapet	007/20	26.02.2020
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	019/20	06.02.2020
Eldrerådet	010/20	06.02.2020

Detaljreguleringsplan 2019-4 - Losby Gods - 1. gangs behandling

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, legges detaljreguleringsplan 2019-4, Losby Gods, som vist på plankart datert, 15. januar 2020 med tilhørende bestemmelser ut til offentlig ettersyn.
2. I reguleringsbestemmelsene § 13, rekkefølgebestemmelser, legges følgende bestemmelse inn:

Før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse innen felt BH1, skal gang-sykkelvei langs Losbyveien, fra Finstad til Losby være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, i henhold til byggeplan godkjent av veimyndigheten.

Sammendrag:

Planforslaget legger opp til en utvidelse av hotell og konferansedelen på Losby Gods. Utvidelsen innebærer en økning på 67 rom i tillegg til utvidelse av konferanse- og restaurantlokalene, samt etablering av et svømmebasseng.

Planområdet ligger innenfor markagrensen og er vurdert opp mot markalovens bestemmelser.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Forslag til plankart 15.01.2020
Forslag til reguleringsbestemmelser 22.01.2020
Planbeskrivelse 22.01.2020
Illustrasjoner og snitt
ROS-analyse
Sol- og skyggediagram
Geoteknisk rapport
Naturmangfoldsrapport
Notat overvannshåndtering

Vedlegg:

Notat trafikkvurdering
Alternativer for utvidelse av Losby Gods

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Merknader innkommet ved varsel om oppstart:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 31. januar 2013
2. Akershus fylkeskommune, datert 30. januar 2013
3. Statens vegvesen, datert 9. juli 2013
4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 30. januar 2013
5. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, datert 7. januar 2013
6. Romerike avfallsforedling IKS (ROAF), datert 11. januar 2013
7. Naturvernforbundet i Lørenskog, datert 23. januar 2013
8. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, datert 29. januar 2013

Øvrige dokumenter i saken.

Tidligere behandlinger

Ingen.

Saksopplysninger:

Planforslaget legger opp til en utvidelse av Losby Gods. Utvidelsen innebærer en ny hotellfløy mot nord. Den nye hotellfløyen medfører en økning på 67 rom sammenliknet med dagens situasjon. Utvidelsen omfatter i tillegg en utvidelse av restaurant- og konferansedelen, samt et svømmeanlegg. Utvidelsen er på totalt 3 701 m² BRA, og er i tråd med gjeldende kommuneplan.

I kjelleren under den nye hotellfløyen skal det etableres et parkeringsanlegg. Dagens parkeringsplass på terreng skal videreføres, men bygges om. Adkomst til hotellet vil skje via en privat stikkvei med avkjøring til fylkesvei 1515, Losbyveien. Alle veiene internt i planområdet er private.

Planområdet omfatter et mindre område rundt hotellet og et noe større område på nordvestsiden bestående av en mindre kolle med blant annet tennisbane og en tidligere husmannsplass som nå tjener som sesongbolig for ansatte på golfbanen, den såkalte «sjåførboligen».

Fordi planområdet ligger innenfor Marka gjelder spesielle bestemmelser. Derfor må kommunens vedtak av planen endelig stadfestes av Klima- og miljødepartementet.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av ØRP AS (nå Norconsult AS) i samarbeid med LMR arkitektur AS, på vegne av Losby Gods Eiendom AS. Planområdet er på 54 222 m² og er i dag hovedsakelig regulert til konferansesenter, med spesialområde bevaringsområde for bygninger og anlegg/konferansesenter samt veiarealer og parkeringsplass.

Planområdet ligger innenfor markagrensen og eksisterende bebyggelse utgjør i hovedsak et bygningskompleks der hotellet og konferansesenteret Losby Gods driver sin virksomhet. Hotellkomplekset er utvidet i flere omganger, senest i 1999, og består delvis av verneverdig bebyggelse. Bakgrunnen for planforslaget er behovet for generell utvidelse og en økning i antall rom på hotellet.

Rådmannen viser til vedlagt planbeskrivelse for detaljert beskrivelse av planforslaget, planstatus, konsekvenser og innkomne bemerkninger med rådmannens kommentarer.

Tillatelse og kunngjøring

Miljøverndepartementet ga 20. september 2012 tillatelse til å starte arbeid med reguleringsplan for Losbydalen innenfor markagrensen. Igangsetting av planarbeidet ble varslet i forbindelse med varsel om oppstart av områdereguleringsplan for Losbydalen 22. desember 2012. Varselet ble kunngjort i Romerikes Blad og på kommunens hjemmesider. Grunneiere og rettighetshavere ble varslet ved brev.

Siden oppstarten i 2012 har forslagsstiller utarbeidet et innspill til områdereguleringsplanen. Dette innspillet er bearbeidet slik at det nå tilfredsstiller kravene til et detaljreguleringsplanforslag.

Forslagsstiller har i samråd med Lørenskog kommune blitt enige om at forslaget fremmes og behandles som en separat detaljreguleringsplan. Kommunen har vært i kontakt med Kommunal- og moderniseringsdepartementet for å avklare om varselet om oppstart fra 2012 og tillatelsen til oppstart av regulering i Marka, fortsatt er gjeldende for å kunne kjøre regulering av Losby Gods som en egen detaljreguleringsprosess. Tillatelsene måtte anses gyldige og dette ble begrunnet med at:

- Utvidelsen av Losby Gods ble spesielt omtalt i varselet om områdereguleringen i 2012.
- Planområdet grenser kun til én eiendom (Losby Bruk).
- Berørte naboer, offentlige instanser og andre vil få mulighet til å uttale seg på nytt ved offentlig ettersyn.

Det ble sendt et informasjonsskriv til eierne av gnr./bnr. 91/1, Losby Bruk, 2. oktober 2019. Brevet inneholdt informasjon om at det nå fremmes en detaljreguleringsplan for Losby Gods.

Vurdering:

Planområdet ligger i Losbydalen på et felt avsatt til næringsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Losbydalen består ellers av arealer avsatt til landbruk-, natur-, friluftsliv- samt reindriftsområde (LNFR) og idrettsanlegg (golfbane). Losby ligger ikke innenfor kommunens fem prioriterte vekstområder, men som en satellitt i et utprega LNFR-område. Rådmannen vurderer allikevel at planforslaget ikke legger opp til en arealutnyttelse eller utforming som vil ødelegge de landbruks-, natur- og friluftslivskvalitetene som finnes i Losbydalen.

Forholdet til markaloven

Planområdet ligger innenfor markagrensen og omfattes av markaloven. Formålsparagrafen i markalovens § 1, sier at loven skal fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett. Hensynet til tilgjengelighet må allikevel veies mot det generelle forbudet i markalovens § 5, som forbyr nye byggetiltak og utvidelser innenfor Marka.

Rådmannen viser til departementets vurdering av saken i forbindelse med tillatelse til igangsetting av planarbeid. I tillatelsen poengterer departementet at utvidelsen av hotellet vil innebære en dobling av dagens kapasitet. I markalovens forarbeider, Odelstingsproposisjon nr. 23 (2008-2009) s. 37, står det at eksisterende næringsvirksomhet i Marka som hovedregel ikke kan utvides. Det gis dermed en åpning for utvidelser i enkelte tilfeller, etter en konkret vurdering. I vurderingen er hensynet til lovens formål avgjørende.

Markalovens formålsbestemmelse § 1, sier også at det skal tas hensyn til «bærekraftig bruk til andre formål». I odelstingsproposisjonen s. 37 står det at med «andre formål», menes blant annet eksisterende næringsvirksomhet. Begrepet «bærekraftig bruk» betyr at Markas verdier skal forvaltes i et langsiktig perspektiv slik at framtidige generasjoner skal ha de

samme mulighetene til friluftsliv, naturopplevelser og idrett som nåværende generasjon. Rådmannens vurdering er dermed at utvidelsen av hotellet kan tillates innenfor rammene av markaloven under enkelte forutsetninger.

Hotellet ligger ikke inne i skogsområdet i Marka, men i et jordbruks- og kulturlandskap. Dette landskapet har etter rådmannens vurdering en høy kulturhistorisk og opplevelsesmessig verdi.

Losby er et viktig utfartssted for turgåere til Marka, og selv om hotellet primært ikke er et tilbud til markabrukerne mener rådmannen at anlegget kan bidra til å fremme friluftsliv og naturopplevelser for de som besøker hotellet.

For å kunne tillate utvidelsen er det dermed en forutsetning at utvidelsen ikke forringer disse verdiene og at allmenn tilgjengelighet ivaretas. Rådmannens vurdering er at utvidelsen er godt tilpasset landskapet og ikke forringer opplevelsesverdiene. Samtidig mener rådmannen at allmenn tilgjengelighet blir ivaretatt ved at stiforbindelsene fra anlegget ut til Marka videreføres.

Med bakgrunn i dette er rådmannens vurdering at utvidelsen ikke er i strid med de hensyn markaloven skal ivareta.

Kulturminner

Losby ligger i et helhetlig kulturlandskap med stor verneverdi og forholdet mellom landskap, bygninger og anlegg gjør stedet unikt. Kulturminnene på Losby er viktige for Lørenskogs historie og er en lokal identitetsmarkør.

Markaloven sammen med kulturminneloven skal sikre og verne rike og varierte landskap med natur-, kulturmiljøer og kulturminner i Marka. Både den eldre delen av Losby Gods og sjåførboligen i nord mot besøkgården, er SEFRAK-registrert. Begge bygningene er vurdert til bevaringskategori B i Kommunedelplan for bevaring og forvaltning av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap i Lørenskog kommune. Bevaringskategori B tilsier «viktig i lokal og regional sammenheng».

Planforslaget legger opp til at den eldste delen av hotellet samt det historiske hageanlegget og sjåførboligen vernes gjennom en hensynssone i planen. Alle kulturminnene skal fortsatt være i bruk. Rådmannens vurdering er at de ulike lovbestemmelsene som gjelder for natur-, kultur- og markainteressene i området, kombinert med hensynssonen fortsatt sikrer tilstrekkelig vern av kulturminnene gjennom videre bruk. Rådmannen ser samtidig positivt på at Losbys bruk av kulturminner i virksomheten gjør Losby til et viktig supplement i kommunens kultur- og næringsliv.

Rådmannen vurderer at planforslaget sikrer hensynet til kulturminnene på en tilfredsstillende måte.

Naturmangfold

Naturmangfoldloven skal sikre at naturens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern. Miljøfaglig utredning AS har i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget utført en vurdering på tema naturmangfold i henhold til naturmangfoldlovens §§ 8-10.

Utredningen viser én verdifull naturtypelokalitet i planområdet. Naturtypen består av store gamle trær deriblant ask som er kategorisert som en sårbar art. En stor eldre ask som utgjør tuntreet på Losby Gods er vurdert til å ha stor verdi (B). Rådmannen vurderer denne lokaliteten som tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget fordi den omfattes av hensynssonen om bevaring natur- og kulturmiljø. Asken anses som en viktig del av natur- og kulturmiljøet og skal dermed bevares. Den vil heller ikke bli berørt av tiltaket da utvidelsen av hotellet vil skje

på andre siden av planområdet.

Utredningen viser videre til at det er lokalisert to forekomster av den nær truede gressarten Dronningstarr i de kunstige dammene mellom hotellet og en større parkeringsplass på naboeiendommen i vest. Planforslaget legger opp til at bekken som fyller disse dammene flyttes, men fortsatt skal renne til disse dammene. Rådmannen forutsetter at forekomstene av gressarten ikke ødelegges i forbindelse med flytting av bekken og dammene eller byggearbeid som følge av utvidelsen.

Den sårbare arten trappepiggsopp er registrert på en lønn sørøst på området. Nord på kollen i nordøst er det gamle registreringer av insekter som nordlig blomsterbukk, og bjørkepraktbille. Det planlegges ikke nye tiltak i dette området og forekomsten er derfor ikke truet av utbyggingen.

Det ble registrert mange fremmede arter i områder tilknyttet park- og hageanlegget rundt hotellet. Rådmannen forutsetter at tiltakshaver vurderer naturmangfoldlovens §§ 11-12 videre slik at truede forekomster ikke forringes eller at uønskede forekomster sprer seg.

Som avbøtende tiltak med hensyn til spredning av fremmede arter anbefaler utredningen at det lages en tiltaksplan for håndtering av fremmede arter i planområdet. Det anbefales at planen omfatter tiltak i forbindelse med tilkjøring/bortkjøring av masser, samt tiltak/beredskap for å redusere forekomster av svartelistede arter i området. Det er lagt inn forslag om en slik tiltaksplan i reguleringsbestemmelse.

Arkitektur og landskap

Rådmannens vurdering er at tiltaket som presenteres i planforslaget er godt tilpasset landskapet og eksisterende bebyggelse. Arkitekturen er tilpasset det opprinnelige godset og påbygget fra 1990-tallet. De største tiltakene, hotellfløyen og svømmebassenget, er etter rådmannens vurdering godt tilpasset terrenget og hverken siktlinjer eller adkomst for turgåere til Marka vil ødelegges. Turstien forbi hotellet skal flyttes, men opprettholdes.

Tiltakets arkitektoniske uttrykk og utforming har vært grundig vurdert i planprosessen og rådmannen stiller seg positiv til det endelige resultatet.

Jordvern

Planområdet grenser til dyrket mark i nord, men utvidelsen av hotellet fører ikke til nedbygging av dyrka eller dyrkbar jord.

Grunnforhold

I planprosessen er det gjennomført geotekniske undersøkelser. Resultatet fra disse viste ingen funn av kvikkleire eller sprøbruddmateriale. I reguleringsbestemmelsene er det lagt inn krav om gjennomføring av ny geoteknisk vurdering av byggegrunnen i forbindelse med søknad om tiltak.

Rådmannen anser dette som tilstrekkelig for å ivareta sikkerheten knyttet til faren for kvikkleireskred eller setningsskader.

Overvann

I overvannsnotatet som følger planforslaget konkluderes det at planområdet har naturlig avrenning mot skrånende terreng og ikke er vurdert som flomutsatt. I notatet skriver Norconsult at det normalregnet som kommer infiltreres i plener eller andre grøntarealer omkring. Ved større regnfall ledes derimot vannet til de kunstige dammene som er etablert vest på tomta. Disse dammene skal flyttes noen meter vestover og skal fungere som fordrøyningsanlegg og trygg flomvei.

Rådmannen anser disse løsningene som tilfredsstillende i dette området og har ingen ytterligere kommentarer til dette.

Trafikk og adkomst

Rådmannens vurdering er at Losbys geografiske plassering gir noen utfordringer knyttet til trafikk og adkomst.

Per i dag finnes det ingen trafikk sikker og effektiv forbindelse for myke trafikanter langs den 3,5 km lange strekningen fra Finstad til Losby. Det går heller ikke rutebuss inn. Avstanden til nærmeste bussholdeplass på Finstad er 4 km og tettbebyggelsen starter 3 km unna. Folk som skal besøke Losby er dermed avhengig av bil. Fordi trafikken vil øke ytterligere som følge av utvidelsen, anser rådmannen det som rimelig å stille rekkefølgekrav om at gang- og sykkelvei langs Losbyveien må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før hotellet kan utvide.

En liknende utfordring oppstår når planforslaget ble vurdert opp mot regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. I den regionale planen er Lørenskogs sentrale områder utpekt som en av de «prioriterte lokale byene og tettstedene». Lørenskog har blitt plassert i denne kategorien med bakgrunn i stedets potensiale for å utvikle et bredt tilbud av handel, service og andre funksjoner blant annet på grunn av stedets gunstige plassering i det regionale kollektivsystemet. Planen fordrer i stor grad at kommunene planlegger for vekst og utvikling gjennom fortetting innenfor slike områder, med eksisterende sosial og teknisk infrastruktur.

Slik rådmannen ser det ligger Losby utenfor den sonen for prioritert lokal byutvikling i den regionale planen. Rådmannen vurderer det allikevel slik at utvidelsen kan være i tråd med målene i den regionale planen hvis det etableres en trafikk sikker og effektiv gang- og sykkelvei mellom tettbebyggelsen på Finstad og Losby.

Trafikkvurderingen som følger planforslaget viser at utvidelsen vil føre til en økning i trafikken på Losbyveien fra dagens årsdøgntrafikk på 1 622 til en årsdøgntrafikk på 1 722. Dette tilsvarer en trafikkøkning på 6,2 %. Rådmannen mener denne økningen må anses som tilstrekkelig til å kreve bidrag til opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Losbyveien. Beregningen viser kun en årlig gjennomsnittlig økning, og skiller ikke mellom trafikk i sommerhalvåret kontra vinterhalvåret. Det ligger dermed et forbehold om sesongvariasjoner i trafikkmengden avhengig av hvilke aktiviteter som tilbys på Losby til enhver årstid.

Planforslaget fremmes slik det fremmet av forslagsstiller, med endringer og korrigeringer etter dialog med kommunen. Det er sånn sett enighet om rammene, med unntak av rekkefølgekrav om gang- og sykkelvei fra Finstad til Losby. På bakgrunn av vurderingene over vil rådmannen anbefale at dette tas inn i planen og fremmer dette som et ekstra vedtakspunkt i innstillingen. Rådmannens forslag innebærer følgende tillegg i reguleringsbestemmelsen § 13:

«Før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse innen felt BH1, skal gang- og sykkelvei langs Losbyveien, fra Finstad til Losby være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, i henhold til byggeplan godkjent av veimyndigheten.»

Kravet om at dette skal være «sikret opparbeidet» anses å være oppfylt når tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Lørenskog kommune, som sikrer økonomisk bidrag til gang- og sykkelvei.

Utbyggers forslag til reguleringsbestemmelser er justert

Rådmannen har justert utbyggers forslag til reguleringsbestemmelser da dette var i strid med beregningsmåten i teknisk forskrift (TEK17§ 5-4 og 5-7). Dette ble avklart i sluttfasen med dette saksfremlegget noe som er årsaken til at det nevnes her.

Opprinnelig formulering:

6.3 Utnyttelse

Felt BH1 kan bebygges med inntil $BRA = 12\,500\,m^2$

Følgende arealer inngår ikke i beregningsgrunnlaget:

- *Parkeringsarealer under og delvis under terreng*
- *Øvrige arealer helt eller delvis under terreng*
- *Eventuelle tillegg for rom som er høyere enn 3 meter*
- *De deler av åpne utvendige overbygde arealer som balkonger og takutstikk som ligger mer enn 1 meter ut fra fasaden og mindre enn 5 meter over bakken.*

Rådmannens justerte formulering slik den er i vedlagte forslag til reguleringsbestemmelser:

6.3 Utnyttelse

Felt BH1 kan bebygges med inntil $BRA = 12\,500\,m^2$ med tillegg av parkeringsarealer under og delvis under terreng.

Følgende arealer inngår ikke i beregningsgrunnlaget:

- *Arealer helt eller delvis under terreng*
- *Eventuelle tillegg for rom som er høyere enn 3 meter*
- *De deler av åpne utvendige overbygde arealer som balkonger og takutstikk som ligger mer enn 1 meter ut fra fasaden og mindre enn 5 meter over bakken.*

Formuleringen er foreløpig kun justert i forslag til reguleringsbestemmelser. Øvrige vedlegg og dokumenter vil bli endret i tråd med overnevnte før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunestyret hadde til orientering en tilsvarende problemstilling (men på terreng) i KS-sak 53/17 den 31.mai 2017 ved behandling av Mindre endring av kommuneplanen. Dette fordi kommuneplanen hadde en bestemmelse om at nødvendig parkeringsareal på terreng ikke skulle tas med i beregningen av grad av utnytting. Også denne bestemmelsen var forskriftsstridig av samme grunn som i denne saken. Ny bestemmelse i kommuneplanen ble:

Nødvendig parkeringsareal på terreng iht. pkt. e), som ikke er overbygd, tillates i tillegg til maks % BYA etter pkt. a) og b).

Rådmannen bemerker at det justeringen av bestemmelsen i realiteten ikke innebærer noen endring av hvilken utnyttelse som tillates etter planen. Endringen er følgelig en rent språklig endring slik at grad av utnytting i planområdet beregnes i samsvar med teknisk forskrift.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn, skal vedlegg og dokumenter endres i tråd med justert forslag til reguleringsbestemmelser pkt. 6.3 slik det fremkommer av dette saksfremlegget.

06.02.2020 Eldrerådet

Forslag fremsatt i møte:

Ingen.

Votering:

Eldrerådet støtter rådmannens forslag til vedtak.

ER- 010/20 Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, legges detaljreguleringsplan 2019-4, Losby Gods, som vist på plankart datert, 15. januar 2020 med tilhørende bestemmelser ut til offentlig ettersyn.
2. I reguleringsbestemmelsene § 13, rekkefølgebestemmelser, legges følgende bestemmelse inn:

Før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse innen felt BH1, skal gang-sykkelvei langs Losbyveien, fra Finstad til Losby være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, i henhold til byggeplan godkjent av veimyndigheten.

06.02.2020 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Forslag fremsatt i møte:

Ingen.

Votering:

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne støtter rådmannens forslag til vedtak.

RF- 019/20 Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, legges detaljreguleringsplan 2019-4, Losby Gods, som vist på plankart datert, 15. januar 2020 med tilhørende bestemmelser ut til offentlig ettersyn.
2. I reguleringsbestemmelsene § 13, rekkefølgebestemmelser, legges følgende bestemmelse inn:

Før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse innen felt BH1, skal gang-sykkelvei langs Losbyveien, fra Finstad til Losby være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, i henhold til byggeplan godkjent av veimyndigheten.

11.02.2020 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Forslag fremsatt i møte:

Joakim Sandvik Gulliksen (SV) fremmet følgende motforslag:

"Vi folkevalgte i Lørenskog som en «marka-kommune» har et eget ansvar for at vi ikke «vanner ut» marka-loven.

Marka-loven har et generelt forbud (§5) mot bygge og anleggstiltak innenfor marka grensa. Hensikten med forbudet er å sikre Markas verdi som natur og friluftsområde, men det finnes unntaksbestemmelser (§7) dersom tiltaket lar seg forene med lovens formål (§1).

I odelstingsproposisjon-23 kan man lese i avsnittet om eksisterende bebyggelse at «bestående bebyggelse og anlegg kan videreføres», men «mulighetene for nybygg og utvidelser vil imidlertid være svært begrensede».

Det er derfor viktig med en særdeles restriktiv holdning til utbyggingstiltak innenfor marka-grensa og skal det gjøres unntak fra byggeforbudet (§5) vurderer vi at dette i så fall må være i allmenhetens interesse.

Lovens formål (§1) er «å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett» samt å «sikre Markas grenser og bevare et rikt og variert landskap og natur- og kulturmiljø med kulturminner».

Det vi skal ta stilling til er om hensynet til formålsbestemmelsen (§1) er så godt ivaretatt ved dette tiltaket at vi kan se bort fra det generelle byggeforbudet (§5).

1. Vil dette tiltaket øke tilgjengeligheten til Losby som friluftsområde i så stor grad at man kan se bort fra det generelle bygge-forbudet?
2. Vil dette tiltaket legge til rette for friluftsliv, naturopplevelser og eller idrett i så stor grad at man kan se bort fra det generelle bygge-forbudet?

Dette tiltaket øker ikke tilgjengeligheten til marka for allmenheten i noen særlig stor grad. Gang og sykkelvei langs Losbyveien er først og fremst tenkt som et avbøtende tiltak på trafikksituasjonen.

Tiltaket vil ikke legge til rette for friluftsliv, naturopplevelser eller idrett for noen andre enn hotellets egne gjester.

Vi mener derfor at tiltaket er i strid med marka lovens intensjon og foreslår at planforslaget avslåes og at videre planbehandling avsluttes."

André Helgestad (MDG) fremmet følgende protokolltilførsel:

"Losby Gods gjennomfører tiltak for å styrke det biologiske manngfoldet; tilbakeføre naturen til sin opprinnelige ville tilstand (rewilding) ses på som et tiltak.

Dette kan inngås som en påbegynning av pilot for tiltak ment til å øke Lørenskogs økologiske verdi.

Verden har også en økologisk krise og nedbygging av mark og golfbaner bidrar til å forverre krisen."

Votering:

Motforslag fremmet av Joakim Sandvik Gulliksen ble vedtatt med 5 mot 4 stemmer (H, Frp, 1 Ap - Thomas Gulbrandsen).

KØS- 016/20 Vedtak:

Vi folkevalgte i Lørenskog som en «marka-kommune» har et eget ansvar for at vi ikke «vanner ut» marka-loven.

Marka-loven har et generelt forbud (§5) mot bygge og anleggstiltak innenfor marka grensa. Hensikten med forbudet er å sikre Markas verdi som natur og friluftsområde, men det finnes unntaksbestemmelser (§7) dersom tiltaket lar seg forene med lovens formål (§1).

I odelstingsproposisjon-23 kan man lese i avsnittet om eksisterende bebyggelse at «bestående bebyggelse og anlegg kan videreføres», men «mulighetene for nybygg og utvidelser vil imidlertid være svært begrensede».

Det er derfor viktig med en særdeles restriktiv holdning til utbyggingstiltak innenfor marka-grensa og skal det gjøres unntak fra byggeforbudet (§5) vurderer vi at dette i så fall må være i allmenhetens interesse.

Lovens formål (§1) er «å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett» samt å «sikre Markas grenser og bevare et rikt og variert landskap og natur- og kulturmiljø med kulturminner».

Det vi skal ta stilling til er om hensynet til formålsbestemmelsen (§1) er så godt ivaretatt ved dette tiltaket at vi kan se bort fra det generelle byggeforbudet (§5).

1. Vil dette tiltaket øke tilgjengeligheten til Losby som friluftsområde i så stor grad at man kan se bort fra det generelle bygge-forbudet?

2. Vil dette tiltaket legge til rette for friluftsliv, naturopplevelser og eller idrett i så stor grad at man kan se bort fra det generelle bygge-forbudet?

Dette tiltaket øker ikke tilgjengeligheten til marka for allmenheten i noen særlig stor grad. Gang og sykkelvei langs Losbyveien er først og fremst tenkt som et avbøtende tiltak på trafikksituasjonen.

Tiltaket vil ikke legge til rette for friluftsliv, naturopplevelser eller idrett for noen andre enn hotellets egne gjester.

Vi mener derfor at tiltaket er i strid med marka lovens intensjon og foreslår at planforslaget avslåes og at videre planbehandling avsluttes.

Protokolltilførsel:

Losby Gods gjennomfører tiltak for å styrke det biologiske mangfoldet; tilbakeføre naturen til sin opprinnelige ville tilstand (rewilding) ses på som et tiltak.

Dette kan inngås som en påbegynnning av pilot for tiltak ment til å øke Lørenskogs økologiske verdi.

Verden har også en økologisk krise og nedbygging av mark og golfbaner bidrar til å forverre krisen.

13.02.2020 Teknisk utvalg

Forslag fremsatt i møte:

Ingen.

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

TK- 014/20 Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, legges detaljreguleringsplan 2019-4, Losby Gods, som vist på plankart datert, 15. januar 2020 med tilhørende bestemmelser ut til offentlig ettersyn.
2. I reguleringsbestemmelsene § 13, rekkefølgebestemmelser, legges følgende bestemmelse inn:

Før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse innen felt BH1, skal gang-sykkelvei langs Losbyveien, fra Finstad til Losby være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, i henhold til byggeplan godkjent av veimyndigheten.

26.02.2020 Formannskapet

Forslag fremsatt i møte:

Ernst-Modest Herdieckerhoff (MDG) fremmet følgende motforslag:

Detaljreguleringsplan 2019-4, Losby Gods, legges ikke ut til offentlig ettersyn. Arbeidet med prosjektet avsluttes.

Stian Løken (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag:

"Fram til 2. gangsbehandling av "Detaljreguleringsplan 2019-4, Losby Gods" bes administrasjonen undersøke muligheten for at Losbyveien fra krysset ved Lørenskog sykehjem, avdeling Finstad, kan omgjøres til kommunal vei, jf. avtalen rundt kommunal overtakelse av Skårersletta."

Votering:

Motforslag fremmet av Ernst-Modest Herdieckerhoff fikk 1 stemme (MDG) og falt.

Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med 12 mot 1 stemme (MDG)

Tilleggsforslag fremmet av Stian Løken ble enstemmig vedtatt.

FS- 007/20 Vedtak:

1. med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, legges detaljreguleringsplan 2019-4, Losby Gods, som vist på plankart datert, 15. januar 2020 med tilhørende bestemmelser ut til offentlig ettersyn.

2. I reguleringsbestemmelsene § 13, rekkefølgebestemmelser, legges følgende bestemmelse inn:

Før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse innen felt BH1, skal gang- sykkelvei langs Losbyveien, fra Finstad til Losby være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, i henhold til byggeplan godkjent av veimyndigheten.

3. Fram til 2. gangsbehandling av "Detaljreguleringsplan 2019-4, Losby Gods" bes administrasjonen undersøke muligheten for at Losbyveien fra krysset ved Lørenskog sykehjem, avdeling Finstad, kan omgjøres til kommunal vei, jf. avtalen rundt kommunal overtakelse av Skårersletta.

Lørenskog, 02.03.2020
etter fullmakt

Knut Edvard Helland
kommunaldirektør