

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Losby Gods,
gnr/bnr 91/16 og del av 91/1



Plan-ID:

Forslagsstiller: Losby Gods Eiendom AS v/ Carl Frode Fjellheim

Konsulent: Norconsult AS (tidligere Øvre Romerike Prosjektering AS) v/Anne Larsson Hovind

Datert: 29.11.2019, sist revidert av Lørenskog kommune 26.06.2020

Innhold

Bakgrunn	3
Saksgang	3
Oppstartsmøte	3
Kunngjøring	3
Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram	3
Første gangs behandling og offentlig ettersyn	3
Beskrivelse av planområdet	4
Beliggenhet	4
Eksisterende bebyggelse	4
Losby Golfpark AS/Losby Golfklubb	5
Omkringliggende områder	5
Landskap	5
Naturmangfold	5
Kulturminner	6
Trafikkforhold	6
Friluftsliv	6
Teknisk infrastruktur	6
Arbeidsplasser	6
Støy	6
Grunnforhold	6
Flom	7
Risiko - og sårbarhet	7
Eierforhold	7
Planstatus	7
Markaloven	7
Kommuneplan	7
Kommunedelplan for bevaring og forvaltning av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap	8
Reguleringsplan	8
Planer for tilgrensende områder	9
Pågående planarbeid	9
Beskrivelse av planforslaget	10
Hovedgrep	10
Formål	10
Bebyggelsens plassering	10
Utnyttelsesgrad	10
Gesims- og mønehøyder	11
Utforming	12

Losby museum	12
Utomhus-/uteoppholdsareal	12
Romfordeling.....	13
Trafikkforhold	13
Parkering.....	13
Renovasjon	14
Støy.....	14
Rekkefølgekrav	14
Illustrasjonsprosjekt.....	15
Konsekvenser av planforslaget.....	16
Konsekvenser ifht. overordnede planer og mål.....	16
Alternative vurderinger til utvidelse av bebyggelsen	16
Jordbruk	18
Trafikk	18
Friluftsliv	18
Sol/skygge.....	18
Støy.....	18
Teknisk infrastruktur	18
Overvann.....	19
Konsekvenser i anleggsperioden.....	19
Risiko og sårbarhet	19
Eierforhold.....	20
Økonomiske konsekvenser	20
Framdrift.....	21
Merknader	22
Merknader ved varsel om oppstart	22
Merknader etter offentlig ettersyn	25

Bakgrunn

Reguleringsplan for «Losby Gods, gnr/bnr 91/16 og del av 91/1» fremmes av Norconsult AS (01.10.2019 ble Øvre Romerike Prosjektering AS kjøpt opp av Norconsult AS), på vegne av Losby Gods Eiendom AS.

Planforslaget var opprinnelig tenkt å skulle inngå i områdereguleringsplan for Losbydalen. Da prosessen med områdereguleringsplanen har blitt forsinket over flere år, fremmes nå planforslaget for utvidelse av Losby Gods som en detaljreguleringsplan.

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for utvidelse av Losby Gods, med noe utvidelser av restauranten og konferansesenteret, bygging av ny hotellfløy og et mindre svømmebasseng. Intensjonen er å bevare områdets kvaliteter, og formålene i planen tar utgangspunkt i dette.

Saksgang

Oppstartsmøte

Det ble avholdt et avklaringsmøte 26.06.2019 i forhold til å fremme planforslaget som detaljreguleringsplan. Det ble sett på tidligere innsendt planmateriale, og hva som må til for at forslaget skal anses om komplett, samt veien videre mot politisk behandling, vedtak og stadfesting av detaljreguleringen.

Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet med områdereguleringen av Losbydalen ble kunngjort 22.12.2012 i Romerikes Blad og på kommunens hjemmesider. Grunneiere og rettighetshavere er varslet ved brev.

I samråd med Lørenskog kommune og Kommunal- og moderniseringsdepartementet anses dette varselet som gyldig for nå å kunne fremme planforslaget for Losby Gods som en detaljregulering. Dette begrunnes med at:

- Utvidelsen av Losby Gods ble spesielt omtalt i varselet om områdereguleringen
- 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 etter 1. gangs behandling

Det ble sendt et informasjonsskriv, datert 02.10.2019, til eierne av Losby Bruk med info om at det nå fremmes en detaljreguleringsplan for Losby Gods. Det er også avholdt et møte mellom eierne av Losby Gods og Losby Bruk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 "Planbeskrivelse og konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Første gangs behandling og offentlig ettersyn

Formannskapet vedtok 26. februar 2020, i sak 7/20, å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Følgende vedtak ble fattet:

«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.

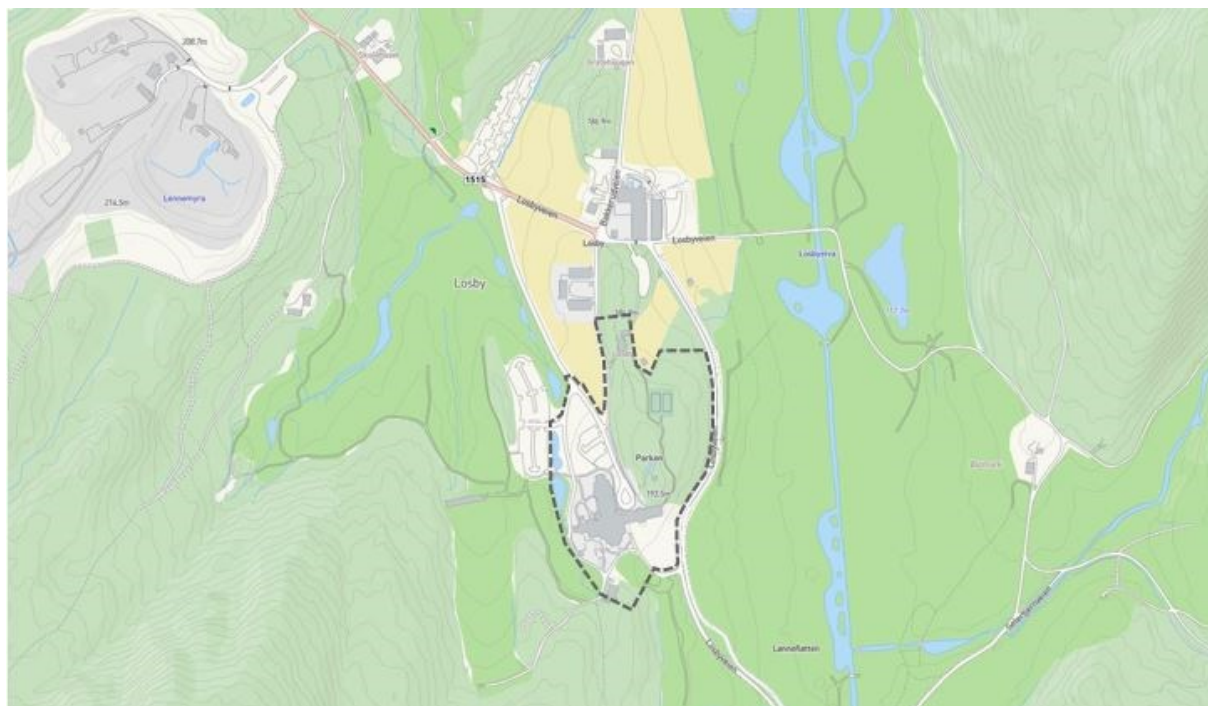
3. Fram til 2. gangsbehandling av "Detaljreguleringsplan 2019-4, Losby Gods" bes administrasjonen undersøke muligheten for at Losbyveien fra krysset ved Lørenskog sykehjem, avdeling Finstad, kan omgjøres til kommunal vei, jf. avtalen rundt kommunal overtakelse av Skårersletta.»

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 3. mars 2020 – 20. april 2020. Innkomne merknader er kommentert og referert bak i dette dokumentet.

Beskrivelse av planområdet

Beliggenhet

Planområdet ligger i Losbydalen, ca. 4 km sør for Skårersletta. Planområdet avgrenses av Losbyveien i øst, skog i sør, golfbane og parkeringsplass i vest, og dyrket areal og noe skog i nord. Ca. planavgrensning er vist på figuren under, og utgjør et areal på ca. 54 200 m².



Ca. avgrensning av planområdet (kilde: www.kommunekart.com)

Eksisterende bebyggelse

Hovedbygningen på Losby Gods ble bygget i 1850. I 1997-1999 ble godset restaurert og påbygget. Totalt er hele Losby Gods i dag på ca. 9 400 m². Gammel bygningsmasse utgjør ca. 1 000 m². Hotellet har 70 rom, hvorav 65 er standard dobbeltrom og 5 er konferansesuiten. I tillegg har hotellet 12 møterom i varierende størrelse, vinkjeller, 4 restaurantstuer og hele 1. etasje i Gamle-godset er selskapslokaler.

Dagens eiere har drevet Losby Gods som hotell og selskapslokaler i 20 år. Kulturhistorien er veldig viktig, og bærebjelken i driften. Losby Gods ble tildelt Olavsrosa fra Norsk Kulturarv i 2001 og ble medlem av De Historiske Hotel & Spisesteder i 2003. De har i mange år vært en del av *Den kulturelle skolesekken* i Lørenskog, og gjennomfører ca. 150 historiske vandringer med små og store grupper

hvert år. Losby Gods er i flere år blitt kåret blant de 10 beste hoteller i Norge av nettstedet Trivago, og hvert år bringer Oslo Forum fredsmeklere og toppledere fra hele verden til fredskonferanse her. 16. september 2019 skriver Romerikes blad at Losby Gods har blitt nominert som ett av seks hoteller til prisen *Best Historic Hotels Worldwide hotell in Europe*.

Losby Oppigaard (sjåførboligen), lengst nord i planområdet, var fra midten av 1800-tallet husmannsplass for Losby Gods, og ble senere sjåfør- og gartnerbolig for bruket. I dag er dette sesongbolig for golfarbeidere.

Losby Golfpark AS/Losby Golfklubb

Losby Golfklubb er tilsluttet Norges Golfforbund og har over 1000 medlemmer. Samtidig som åpningen av restaureringen/påbyggingen av Losby Gods i 1999 ble det åpnet to golfbaner; en 18-hulls bane med internasjonal standard og en 9-hulls kortbane. Losby Golfpark AS leier dette anlegget, sammen med ca. 600 m² av bebyggelsen. I sesongen har golfklubben over 20 ansatte, og en omsetning på 17-18 millioner i året. Utvidelsen av Losby Gods iht. planforslaget innebærer bygging av nytt klubbhus til golfklubben.

I senere år er det inngått et samarbeid mellom Losby Golfpark AS og Lørenskog skiklubb om å tilrettelegge for skiløyper på golfbanen, samt et fremtidig lysanlegg. Dette gjør at man tidlig vinterstid kan tilby skiløyper for trening.

Omkringliggende områder

Losby Gods ligger idyllisk plassert i et åpent landskap med åker, eng og skog, kalt Losbydalen. Store skogkledde åser strekker seg nord-sør, og rammer inn Losbydalen der Losbyelva bukter seg fram. Den største grunneieren i området er Losby Bruk AS, med ca. 40 000 mål skog. Ca. 950 mål innmark er leid ut i sin helhet til Losby Gods Eiendom i maksimalt 120 år (100 år til), og er omdisponert til golfbaner.

Bebyggelsen i Losbydalen preges av spredt gårds- og boligbebyggelse. Det er flere gårdsbruk i umiddelbar nærhet til planområdet. Nord for planområdet ligger Losby Besøksgård som drives av Lørenskog kommune og omfatter besøksfjøs, stall, ridebane og gårds kafé. I vest er det skytebaner, hvor det bl.a. foregår leirdueskyting. Planområdet grenser til dyrket mark i nord, og golfbaner i sør, vest og øst.

Landskap

Planområdet ligger i landlige omgivelser, med et flott åpent landskap med store sletter og idyllisk natur. Vestre del av planområdet er åpent område og heller svakt oppover fra ca. kote +178 i nord til kote +184, og ned igjen til ca. kote +175 lengst sør. Hotell- og konferansesenteret er plassert på det høyeste punktet. Østre del av planområdet består av en stor kolle med naturlig vegetasjon. Høyeste punkt her er på ca. kote +192. Her lå det gamle hageområdet til godset, den engelske hage, som også er videreført i dag.

Det er anlagt kunstige dammer i vest. Langs den private veien opp til hotell- og konferansesenteret er det plantet en allé, som strekker seg ca. frem til planområdets nordre avgrensning.

Naturmangfold

Miljøfaglig Utredning AS har utført en konsekvensvurdering på tema naturmangfold, datert 30.09.2019. I planområdet er det registrert rødlistearter som ask, dronningstarr og trappepiggsopp. Og tidligere er det gjort registreringer av insekter som nordlig blomsterbuk og bjørkepraktbille. I Naturbase er det også en lokalitet med store gamle trær (ask) rett ved hotellet av verdi viktig (B). Det forekommer også mye svartelistede arter i hageanlegg omkring.

Kulturminner

Planområdet er en del av Losby/Losbydalen spesialområde. Hovedbygningen på Losby Gods er fra 1850-årene (trolig er vestenden fra ca. 1810), og påbygd flere ganger. Både den eldre delen av Losby Gods og sjåførboligen som ligger lengst nord innenfor planområdet (BH2) er SEFRAC-registrert, og vurdert til bevaringskategori B i Kommunedelplan for bevaring og forvaltning av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap i Lørenskog kommune (13.12.2006). Bevaringskategori B tilsier *viktig i lokal og regional sammenheng*.

Trafikkforhold

Losby Gods ligger i enden av fv. 1515, Losbyveien, som har en fartsgrense på 50 km/t og ÅDT 1622 (2018). Fra fylkesveien og opp til hotell- og konferansesenteret går det en ca. 450 m lang privat vei. Fremme ved hotell- og konferansesenteret er det en mindre snuplass/et avstigningssområde for besøkende. Nord for hotellet ligger en parkeringsplass med ca. 40 p-plasser, og rett utenfor planområdet i vest ligger en parkeringsplass med ca. 180 p-plasser (se kartutsnittet s.4) som benyttes både av golfklubben og av besøkende til hotell- og konferansesenteret, og som er iht. gjeldende reguleringsplan. Renovasjon og varelevering til Losby Gods foregår ved den vestre enden av eksisterende bebyggelse.

Fv. 1515 ender ved Losby Besøkgård, nord for planområdet, og går over til å bli en privat skogsbilvei som strekker seg sørover i Østmarka. Langs første del av skogsbilveien (langs østre del av planområdet) ligger en gang- og sykkelvei.

Ved innkjøringen til Losby Gods, på nordsiden av fylkesveien, ligger en kommunal parkeringsplass med ca. 200 parkeringsplasser. Kommunen har også etablert en parkeringsplass ved skytebanen vest for planområdet.

Friluftsliv

Det er flere godt tilrettelagte interne gangveier innenfor planområdet, samt gangveier med forbindelser til turområdene rundt.

Teknisk infrastruktur

Langs den private veien opp til Losby Gods ligger det en privat el-trasé med belysningspunkter. Både parkeringsplassen og veien er lyssatt.

I forbindelse med utbyggingen av hotellet i 1997-1999 ble det lagt en 300 mm vannledning frem til hotell- og konferansesenteret.

Renovasjonen er privat, og lokalisert ved vareleveringsområdet, i tilknytning til vestre del av godset.

Arbeidsplasser

Antall ansatte på hotell- og konferansesenteret er 70, mens golfklubben har 20 ansatte som delvis er sesongarbeidere.

Støy

Planområdet er ikke utsatt for støy, da det ligger avskjermet fra trafikkerte veier.

Grunnforhold

Det er utført en geoteknisk undersøkelse, med rapport datert 09.05.2018. Massene i grunnen består av 0 til 5 meter fyllmasser, over faste siltige tørrskorpeleire og forvitret leire over fjell. Mektigheten

på løsmasseavsetningen er på ca. 0 til 10 meter (fjelldybde) med stedvis fjell i dagen i sør og rundt eksisterende bebyggelse. Eiendommen ligger utenfor NVE registrerte kvikkleiresoner. Det ble hverken funnet kvikkleire eller sprøbruddmateriale. Områdestabiliteten i planområdet er tilfredsstillende.

Flom

Planområdet ligger på toppen av en liten høyde og er ikke flomutsatt. Den flomutsatte Losbyelva ligger på ca. kote +158. rett øst for planområdet, mens planområdets laveste punkt i øst er ca. kote +176.

Risiko - og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsfaktorer for planområdet kan være knyttet til naturmangfold og kulturminner.

Eierforhold

Planområdet omfatter to eiendommer:

Gnr./bnr.	Eier	Areal som inngår i planområdet (m ²)
91/16	Losby Gods Eiendom AS	46 198
91/1	Losby Bruk AS	8 024

Planstatus

Markaloven

Planområdet ligger i Marka og omfattes av markaloven, som trådte i kraft 01.09.2009. 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.

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan 2015-2026, vedtatt 11.02.2015, er planområdet avsatt til næringsbebyggelse.



Utsnitt av gjeldende kommuneplan med ca. avgrensning av planområdet.

Kommunedelplan for bevaring og forvaltning av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap

Planområdet inngår i spesialområde Losby/Losbydalen i kulturminnevernplanen. Hovedbygningen på Losby Gods fra 1850 og Sjøførboligen (fra 1800-tallet, tredje kvartal) i nord er verneverdige.

Reguleringsplan

Detaljreguleringsplan 43-8-04, Del av Losby Bruk – Konferansesenter, golfbane og landbruksområde Gnr. 91 bnr. 16, 17, 20, 21, 22, 23 og del av 1, vedtatt 11.09.2002. Planområdet er hovedsakelig regulert til konferansesenter, med spesialområde bevaringsområde for bygninger og anlegg/konferansesenter, samt noe felles vei, noe privat vei og noe privat parkeringsplass.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan med ca. avgrensning av planområdet.

Planer for tilgrensende områder

Planområdet omkranses av Bebyggelsesplan 43-18-01, Del av Losby Bruk - golfbane, vedtatt 26.05.1997. De tilgrensende arealene til planområdet er regulert til spesialområde golfbane.

Pågående planarbeid

Varsel om oppstart av arbeid med områderegulering for Losbydalen ble varslet 18.12.2012.

Detaljreguleringsplan 2016-8 Losbyveien – gang og sykkelvei, ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 24.04.2017.

Beskrivelse av planforslaget

Hovedgrep

Hovedgrepene i planforslaget er utbygging av ny hotellfløy, mindre utvidelser av eksisterende bygning og terrasse i sør og vareleveringsarealet i vest, etablere et mindre svømmeanlegg, samt små terrengjusteringer ved bekken og turstien i vest.

Formål

Planområdet er foreslått regulert til følgende formål og med følgende arealer:

Reguleringsformål i planen		
hovedformål	underformål	areal m ²
Bygg og anlegg	Hotell/overnatting – BH1-2 (1320)	15 256
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veier – SV1-2 (2010)	952
	Kjørevei – SV1-2 (2011)	1 842
	Gang-/sykkelvei - SGS1-2 (2015)	447
	Gangvei- SGG1 (2016)	337
	Annen veigrunn (2019)	1 280
Grønnstruktur	Park – GP1-4 (3050)	34 109

Totalt areal for planområdet utgjør 54 222 m².

Hensynssoner og bestemmelsesområder i planforslaget (sonene inngår i andre arealformål)		
hovedformål	underformål	areal m ²
Særlig hensyn til landskap og grønnstruktur samt bevaring av natur – eller kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø – H570_1-2 (570)	29 966
Bestemmelsesområde	#4.1-4.3	2 405

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen over og under terreng skal oppføres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Byggegrensene følger formålsgrensene der separate byggegrenser ikke er vist.

Utnyttelsesgrad

Bruksareal m² BRA for bebyggelsen:

>> AREALOPPSTILLING FOR REGULERINGPLAN				BRUKSAREAL M2-BRA		
Prosjekt navn:	Losby Gods Hotel - Utvidelse			areal under bakken som		
Prosjekt nr.:	1250007			ikke regnes med for		
Dato:	28.11.2019			utnyttelse i reguleringsplan		
BYGG	BTA eks	BTA ny	BTA samlet	BRA eks	BRA ny	BRA samlet
GODSET	1437		1437	918		918
Plan K	442					
Plan 1	463			432		
Plan 2	429			393		
Plan 3 brudesuite	103			93		
HOTELLET	4122	687	4809	2619	471	3090
Plan K	1338	196	1534			0
Plan 1 (inkl "museum")	1238	320	1558	1208	314	1522
Plan 2	1158	171	1329	1092	157	1249
Plan 3 (eks Meyersalen)	330			272		
Plan 4 tårnrom	58			47		
SVØMMEANLEGG		520	520		0	0
Plan K utenfor restauranten		inkl				
Plan 1 og teknisk rom		520				
GOLF	903	104	1007	214	104	318
Plan K simulatorer (romfløy)	393		393			0
Plan K garderobes (hotellfløy)	278		278			0
Plan 1 klubbrom etc (hotellfløy)	232	104	336	214	104	318
ROMFLØY	2947	5506	8453	2220	3126	5346
Plan K	607		607			0
Plan -1 parkeringshus		918	918			0
Plan -1 parkering		628	628			0
Plan -1 lager etc		609	609			0
Plan 0		1237	1237		1166	1166
Plan 1	883	1237	2120	843	1166	2009
Plan 2	883	877	1760	843	794	1637
Plan 3	574		574	534		534
SUM ALLE AREALER	9409	6817	16226	5971	3701	9672
	58 %	42 %	100 %			
Tillegg som skal medtas i beregningen av m2-BRA:						
PARKERING PÅ TERRENG						625
42 plasser a 12,5 m2						525
5 HC-plasser a 20 m2						100
ÅPENT OVERBYGD AREAL						235
Under balkonger, tak etc						235
SUM ALLE AREALER som skal medtas i beregningen av m2-BRA						10532
I planbestemmelsene bør det medregnes en margin i tillegg til det arealet som er oppgitt her.						

Tabell: Bruksareal BRA m² for bebyggelse i felt BH1.

BRA er oppsummert til totalt 10 532 m², hvorav nybygget utgjør 3 701 m².

Byggeområdet er avgrenset slik at det gir en viss frihet til fleksibilitet i utformingen av bebyggelsen uten at en skal være avhengig av dispensasjoner eller omreguleringer. Maks BRA for BH1 er satt til 12 500m².

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.

Gesims- og mønehøyder

Maks høyder for bebyggelsen i BH01 er foreslått satt til:

Maks høyder på eksisterende hotellfløy:	gesims: 194,00, møne: 198,00, tårn: 201,50
Maks høyder på ny hotellfløy:	gesims: 191,00, møne: 194,00
Maks høyde svømmeanlegg:	gesims: 187,00

Utforming

Krav til estetikk og utforming av bebyggelsen ble grundig utredet og vurdert i forbindelse med utbyggingen av den første bebyggelsen på hotell- og konferansesenteret i 1997-99, i og med at dette også inkluderte restaureringen av den gamle bevaringsverdige hovedbygningen på Losby Gods fra 1850.

Den nye hotellfløyen mot nord representerer en bygningsmessig gjentakelse av eksisterende hotellfløy, bare sideforskjøvet og senket én etasje i terrenget. Fløyen tar opp detaljene fra den eksisterende bebyggelsen, og er tilpasset terrenget ved at den ligger én etasje lavere enn eksisterende romfløy. Dette innebærer at perspektivet som møter ankomende til Losby Gods blir om lag helt det samme som i dag. Sideforskyvningen er gunstig for å bryte ned inntrykket av lengden på fasaden til mindre volumer.

Det foreslås tre mindre utvidelser mot syd av restauranten og konferansesenteret, som utgjør et samlet areal på 321 m².

Losby Gods ønsker å etablere et mindre svømmeanlegg, først og fremst som et tilbud til sine hotellgjester, men også tilgjengelig for turgåere og andre brukere av nærområdet ved inngåelse av et medlemskap/betaling av medlemsavgift. Anlegget er foreslått diskret inn i terrenget ca. 30 meter syd for selve hotellbygget, i sin helhet under bakken, men med panoramautsikt fra bassenget til både Godset og Losbydalen. Her vil anlegget bli godt avskjermet fra kurs og konferansesenteret. Det vil ligge såpass nedsenket i terrenget at det knapt er synlig hverken fra sør, vest eller nord. Fra greenen som grenser til svømmeanlegget i øst, vil man kun se store vinduer i den eneste synlige fasaden. Adkomsten til svømmeanlegget blir via en underjordisk kulvert fra kjelleren på hotellet. Hele anlegget blir på ca. 480 m². Det vil være tilbud om en mindre garderobe i kjelleren i hotell- og konferanseanlegget, for de som ikke overnatter på hotellet.

Losby museum

Nord for hotellets fellesarealer foreslås det å bygge på 150 m² for å samle de historiske bildene, originale gjenstandene fra hotellets glansdager på 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet, og den ervervede kunnskapen gjennom mange år. Visjonen til Losby Gods hotelldriften har helt fra starten av vært å ta vare på historien og fortelle den videre til gjestene. Bilder og gjenstander har til nå blitt utplassert strategisk slik at gjestene kan ta del i den rike og spennende kulturhistorien. Antall gjenstander og bilder har nå derimot blitt såpass stort at behovet for et dedikert areal er på sin plass; et museum som vil gi historiefortellingen på Losby Gods et løft. Et slikt museum må være i umiddelbar nærhet til resepsjonsområde slik at så mange som mulig vil kunne få nytte godt av en slik utstilling. Prosjektet vil forhåpentligvis også generere enda flere gjenstander, bilder og historier fra lokalbefolkningen, og ikke minst arvingene av Losby Bruk. Lørenskog historielag, Lørenskog bygdemuseum, noen arvinger og tidligere arbeidere på Losby Gods har allerede gitt uttrykk for entusiasme og ønske om samarbeid på et slikt prosjekt. "Losby museum" vil være den forankringen som trengs for å sikre Losby historien inn i fremtiden og vil gi et løft for opplevelsen av godset for alle som er innom. Det er også ønskelig å fortsette det nære samarbeidet med Lørenskog Kommune skole og utdanningssektor slik som i dag, for å kunne bruke dette i forbindelse med historiepensum for lokale skoler.

Utomhus-/uteoppholdsareal

Eksisterende terrasse i sør er i dag svært liten i forhold til hotellets og konferansesenterets størrelse. Den foreslås utvidet og bygget opp omkring det eksisterende fine kollepartiet som også i dag er en del av terrassen. Terrassen har gode solforhold, og ligger avskjermet fra biltrafikk.

Økonomigården/vareleveringsarealet i vest utvides slik at større biler kan snu på stedet. For å hindre skjemmende innsyn fra det tilliggende friluftsliv-/golfområdet, vil det bli etablert en mur rundt økonomigården som videreføres langs terrassen frem til terrenget går i ett med terrassen helt i sør. Terrenget på utsiden av muren løftes og beplantes slik at maks 1-1,5 meter av muren blir synlig.

Her er det også planlagt en ny og bedre trasé for turstien for å ivareta tilgjengeligheten og sikkerheten for friluftslivet forbi hotell- og konferansesenteret. Terrenget utenfor muren, samt stien vil med relativt små endringer gi vesentlig bedre opplevelser av landskapet enn dagens rettlinjede trasé tett inn på økonomigården og terrassen.

Planområdet omfatter en *green* øst for det foreslåtte svømmeanlegget. Greenen senkes til kote +179, slik at utsikten fra svømmeanlegget ikke blir begrenset kun til aktiviteten på greenen. Denne terrengtilpasningen har ingen påvirkning på bruken av greenen.

I forbindelse med byggesøknader for bebyggelse og anlegg skal det utarbeides utomhusplaner.

Romfordeling.

Utvidelsen av hotellet gir en netto tilvekst på 67 rom. Den nye fløyen får 78 rom, men tilveksten blir mindre fordi en samtidig omdisponerer 11 rom i det opprinnelige anlegget til nødvendige støttefunksjoner i kurs- og konferansesenteret. Samlet tilbys det etter dette 137 rom.

Trafikkforhold

Adkomst til bebyggelsen skjer via privat vei som vist på plankartet, med forbindelse til fv. 1515. Det reguleres gang- og sykkelvei fra avkjøringen til Oppigaard (f_SV2) og frem til hotell- og konferansesenteret, med eget gangområde nærmest hovedinngangen. Nord for Oppigaard (BH2) reguleres gang- og sykkelvei med tilkobling til det overordnede gang- og sykkelveinettet i Losbydalen.

Varelevering og renovasjon vest for eksisterende bebyggelse har adkomst via SKV1 og SV1.

Parkering

Parkering for drift av virksomhetene på området samt for besøkende skal i hovedsak dekkes innenfor byggeområdet BH1. Minimums- og maksimumsgrenser for parkeringsdekning for de forskjellige besøksgruppene er fastsatt slik:

- Hotell/konferanse: Min. 0,6 plass og maks 0,8 plass per hotellrom, og
Min 0,15 plass og maks 0,2 plass per stol i konferanselokalene
- Restaurant/kafé: Min. 0,15 plass og maks 0,2 plass per stol restaurantlokalene

Behovstallene for disse gruppene kan ikke summeres direkte. Behovene oppstår til forskjellig tid i tillegg til at hotellgjestene også opptre både som kurs- og konferansedeltagere og som restaurantgjester. Dette gir følgende totale rammer for parkeringstilbudet:

- Min parkeringstilbud skal være på totalt 125 plasser
- Maks parkeringstilbud skal ikke overstige 165 plasser

5 % av plassene skal reserveres for bevegelseshemmede. Det blir tilbudt ladestasjoner for El-bil i parkeringskjeller.

I planområdet skal det etableres 53 parkeringsplasser, inkludert 5 HC-plasser på terreng. Eksisterende parkeringsplass må vike plass for tilbygget. Ny parkeringsplass legges i stedet langs adkomstvegen opp mot hotellet, og blir på den måten mindre dominerende enn dagens plassering. Ytterligere parkeringsdekning innenfor planområdet er foreløpig planlagt til 51 plasser i p-kjeller, dvs. totalt 104 plasser inne på planområdet. Resten av parkeringsbehovet til virksomheten dekkes ved

den etablerte parkeringsplassen rett vest for planområdet iht. avtale med hjemmelshaver av naboeiendommen.

Eksisterende sykkelparkering videreføres. Losby Gods har en ordning der de leier ut sykler til besøkende på hotellet. Syklister som ikke er besøkende på Losby Gods må benytte seg av kommunale parkeringsplasser.

Renovasjon

Renovasjonen videreføres slik den er i dag: privat, og lokalisert ved vareleveringsområdet i tilknytning til vestre del av godset.

Støy

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

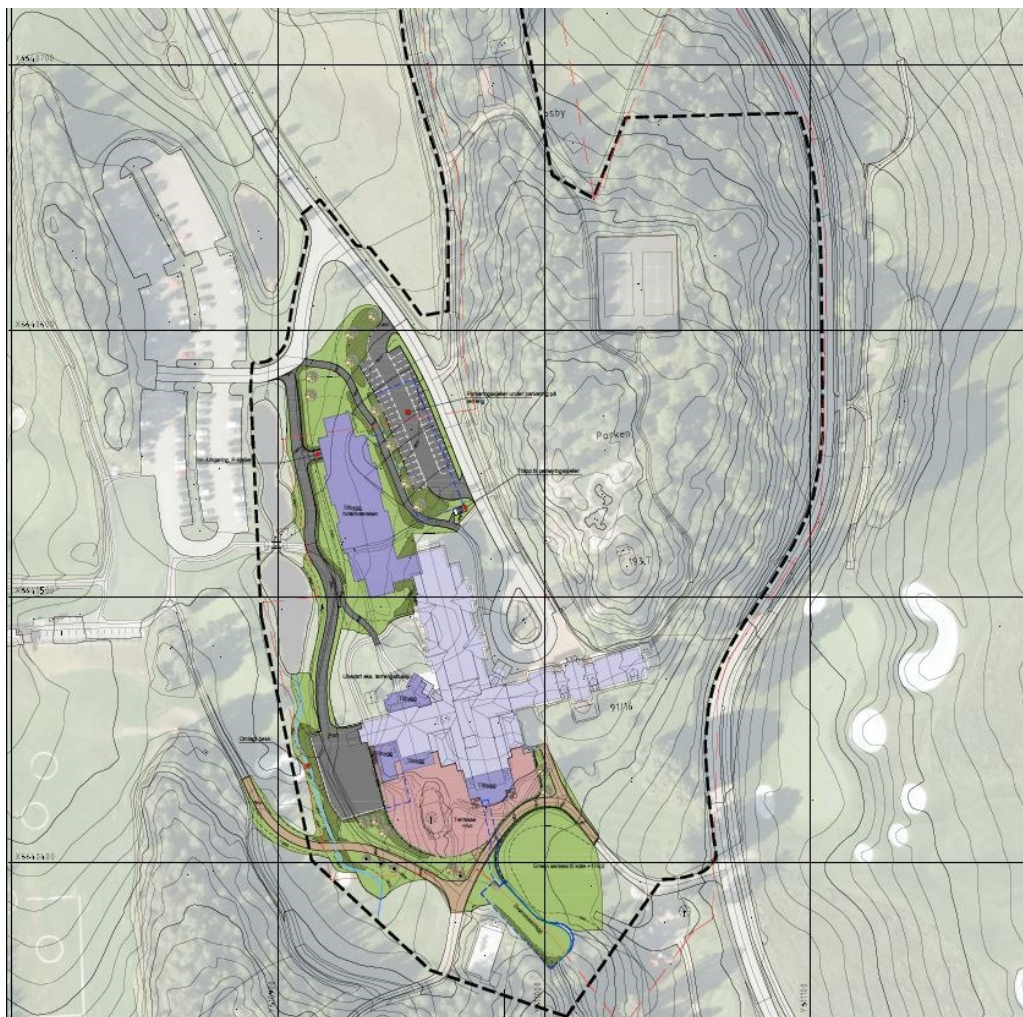
I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), tabell 4, tabell 5 og tabell 6, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis.

Rekkefølgekrav

Adkomstveger, parkering og alle utomhusanlegg for øvrig tilknyttet et byggetrinn, skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for anleggene før midlertidig brukstillatelse for byggetrinnet gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig, tidsbegrenset brukstillatelse gis.

Illustrasjonsprosjekt



Illustrasjonsplan i målestokk er vedlagt planforslaget.

Konsekvenser av planforslaget

Konsekvenser ifht. overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel.

Miljøverndepartementet ga i brev datert 20.09.2012 tillatelse til igangsetting av planarbeidet innenfor markalovens rammer og øvrige bestemmelser. Utvidelsen av Losby Gods ble beskrevet og er en del av denne vurderingen og tillatelsen som ble gitt.

Alternative vurderinger til utvidelse av bebyggelsen

I forbindelse med en tidligere innsendelse av forslag til utvidelse av hotellet, vurderte kommunen materialet og sendte 05.09.2014 en tilbakemelding om at i planarbeidet må konsekvenser for landskap, friluftsliv og naturopplevelser utredes særlig grundig.

Tiltakshaver er enig i viktigheten av dette, og minner om at denne problematikken også var hovedtema den gang opprustingen av Losby Gods med det nye hotell- og konferansesenteret opprinnelig ble regulert og bygget. Det er dette anlegget og anleggets omgivelser som nå må være utgangspunktet for å vurdere hvordan en utvidelse best kan skje.

Med utgangspunkt i den generelle formuleringen om at konsekvensene for landskap, friluftsliv og naturopplevelse er vesentlige, kan dette forslagsvis konkretiseres som følger:

- tilbygget må ta hensyn til det omkringliggende kultur- og jordbrukslandskapet
- tilbygget må bli minst mulig dominerende og synlig i landskapet
- tilbygget må utføres slik at områdets opplevelsverdier ikke blir vesentlig redusert
- tilbygget må ikke hindre folks adgang til landskapet og Marka

De svært begrensede forslagene til utvidelser av enkelte rom/funksjoner i restauranten og konferanseavdelingen, endrer ikke ved hovedgrepet, og kan vanskelig vurderes til å ha nevneverdige negative konsekvenser for landskapet, friluftslivet og naturopplevelsen. Se vedlagte illustrasjoner av utvidelsene.

Forslaget om et mindre svømmeanlegg i tilknytning til hotell- og konferanseavdelingen, er foreslått løst ved at det etableres som et lite separat anlegg, og at det bygges helt inn i terrenget med bare en glassfasade mot Losbydalen. Adgangen fra hotellet vil bli gjennom en kulvert på kjellerplan. På denne måten kan det heller ikke vurderes til å medføre nevneverdige negative konsekvenser for landskapet, friluftslivet og naturopplevelsen.

Utvidelsen av hotellet har vært den største utfordringen i dette perspektivet. Totalt 5 alternativer er vurdert, se de vedlagte illustrasjonene A – E.

Illustrasjonene er utarbeidet ved å legge inn en kopi av eksisterende hotellfløy som er av ca. samme størrelse som den aktuelle utvidelsen:

- Alternativ A: Plassering som forlengelse av eksisterende hotellfløy, men parallellforskjøvet og senket med en etasje for nødvendig tilpassing til terrenget
- Alternativ B: Plassering i direkte forlengelse av eksisterende hotellfløy, men senket en etasje
- Alternativ C: Plassert mot syd med direkte tilknytning til øst-vest fløyen vest for hovedaksen, dvs. samme plassering som for utvidelsen av golfklubbens virksomhet i forslaget fra 2013/14
- Alternativ D: Plassert vest for eksisterende bygningsmasse og i direkte tilknytning til øst-vest fløyen
- Alternativ E: Plassert øst for eksisterende bygningsmasse og i direkte tilknytning til det gamle godset.

Alle alternativene er knyttet direkte til eksisterende bygningsmasse. Plassering som satellitt uten slik direkte tilknytning har ikke vært vurdert som aktuelt. Alle slike plasseringer ville dessuten medført til dels betydelige inngrep i de omkringliggende landskapsarealene for friluftaktivitetene og for golfarealene. Delvis ville de også kunne komme til å stenge for tilgjengeligheten forbi hotell- og konferansesenteret.

Ad alternativ A:

Hotell- og konferansesenteret ligger i sin helhet innenfor det området som i dag allerede er definert og benyttet som areal for hotellområdet, dvs. mellom adkomstvegen mot øst og bekkedraget i vest. Utvidelsen er tilpasset omgivelsene på en god måte; den nye fløyen er forskjøvet i forhold til den eksisterende fløyen, og den er nedsenket med en etasje tilsvarende fallet i terrenget. Det leder bl. a. til at besøkende til hotellet som ankommer fra nord vil oppleve perspektivet på samme måte som i dag. Fløyen vil ikke være synlig verken fra syd eller fra Losbydalen. Fra vest vil bygget på samme måte som eksisterende fløy, fortsatt bli sett mot den grønne rammen av vegetasjon på den bevaringsverdige kollen som ligger inntil gamle Losby Gods mot Losbydalen. Se vedlegg tegning A1. For å ivareta tilgjengeligheten for friluftslivet forbi hotell- og konferansesenteret, er det planlagt en ny og bedre trasé for turstien. Stien og den tilliggende bekken er trukket litt lengre unna hotellbygget og det er forutsatt oppført en vegetert mur som hindrer innsyn til økonomigården/-vareleveringen.

Ad alternativ B:

Hele hotell- og konferansesenteret ligger innenfor det samme området som er omtalt innledningsvis for alternativ A. Vurderingen er for øvrig i hovedsak de samme som for alternativ A, men alternativet er vurdert som uaktuelt på grunn av den dobbelt så lange fasaden mot adkomstvegen inn mot tunet foran inngangen til hotell- og konferansesenteret. Dette perspektivet er vurdert som både trangt og voldsomt sammenlignet med alternativ A

Ad alternativ C:

Beliggenheten mot sør vil fysisk og visuelt stenge for all forbindelse fra friluft- og golfarealene i det lille daldraget vest for eksisterende bygningsmasse samtidig som tilbygget vil bli godt synlig fra Losbydalen. Denne forbindelsen er svært viktig for tilgjengeligheten til friluftarealene i området. Tilbygget ville blitt mindre synlig hvis høyden hadde blitt kompensert med et lavere bygg, men barrierevirkningen ville fortsatt være like uheldig.

Ad Alternativ D:

Beliggenheten mot vest legger beslag på så godt som hele bredden i det lille daldraget vest for eksisterende bygningsmasse. Landskapsperspektivet i dette daldraget vil bli ødelagt, og det blir også vanskelig å opprettholde den fysiske turvegforbindelsen forbi hotell- og konferansesenteret. Også golfbanen vil bli skadelidende. Tilbygget vil ikke bli synlig fra Losbydalen.

Ad Alternativ E:

Dette er det mest radikale alternativet, med et tilbygg direkte lenket til den opprinnelige delen av Losby Gods som i dag huser viktige lokaler for konferansesenteret. Beliggenheten mot øst og Losbydalen er svært problematisk av flere grunner: det gjør et stort innhogg i det bevaringsverdige parkområdet på kollen rett øst for bebyggelsen, samt i hageanlegget rett syd for bebyggelsen på Godset, og det vil bli svært eksponert fra friluftarealene i Losbydalen. Byggehøyden kan reduseres til to i stedet for tre etasjer, men det endrer ikke på vurderingene. Alternativet anses som det minst aktuelle av alle alternativene.

Konklusjon:

Tiltakshavers konklusjon er enkel: Alternativ A anses som det desidert beste av alle de vurderte alternativene. Det er best når det gjelder alle følgende kvaliteter:

- tilbygget må ta hensyn til det omkringliggende kultur- og jordbrukslandskapet
- tilbygget må bli minst mulig dominerende og synlig i landskapet
- tilbygget må utføres slik at områdets opplevelsesverdier ikke blir vesentlig redusert
- tilbygget må ikke hindre folks adgang til landskapet og Marka

Jordbruk

Utvidelsen legger ikke beslag på noe dyrket mark. Bebyggelsen ligger i sin helhet også innenfor det arealet som ble omdisponert til næring/golf i opprinnelig reguleringsplan for hotell- og konferansesenteret på Losby Gods.

Trafikk

Trafikkøkningen som følge av utvidelsen av Losby Gods er beregnet til å utgjøre et tillegg på beskjedne 6,2 % av totaltrafikken på 1622 kjt/døgn i 2018 (vegvesenets vegdatabank) på den innerste delen av Losbyveien, se vedlagt notat. Svømmeanlegget vil først og fremst være et tilbud til hotellets gjester. Tiltakshaver anslår at anlegget vil generere ca. 5-10 gjester/dag utover de som allerede bor på hotellet, basert på bl.a. begrensede garderobemuligheter.

Belastningen vil i hovedsak være lette biler. Dette innebærer ingen vesentlige endringer i trafikkbildet, og følgelig heller ikke noen vesentlige konsekvenser for trafikkavvikling eller trafiksikkerhet. Det er rimelig grunn til å tro at den desidert største økningen i årene fremover ikke vil komme pga. utvidelsen av hotellet, men den svært omfattende boligbyggingen som nå finner sted i nærområdet til Losbydalen, i Skårerområdet. Dette vil gjelde for biltrafikken, og i enda større grad for gang- og sykkeltrafikken hvor hotell- og konferansesenteret knapt genererer noe som helst trafikk.

I møte i Samarbeidsrådet for Losby den 15.10.2018, orienterte Lørenskog kommune om at arbeidet for å få etablert en gang- og sykkelveg pågår, og at kommunen anser det som en fylkeskommunal oppgave å få dette både gjennomført og finansiert fordi veien i dag er fylkeskommunal.

Friluftsliv

Det legges opp til en ny og bedre trasé for turstien i vest, som gir alle turgåere og golfentusiaster en svært god forbindelse forbi hotellanlegget. Hotellet oppfordrer gjestene til å benytte seg av friluftsliv og aktivitetsmuligheten i området, bl. a. ved egne utarbeidede kart, utdeling av mange tusen kart, samt tilrettelegging og merking av turstier og turløyper.

Sol/skygge

Vedlagt er sol- og skyggeanalyser for vår/høstjevndøgn, midtsommer og 22. april. Disse viser at det ikke er noen konsekvenser for naboeiendom, og at uteoppholdsarealene til hotell- og konferanseanlegget har gode solforhold.

Støy

Planforslaget er iht. T-1442. Dersom det er behov for evt. støybeskyttende tiltak er dette ivarettatt i bestemmelsene.

Teknisk infrastruktur

Det benyttes eksisterende Vei- og VA-infrastruktur, som detaljprosjekteres i forbindelse med byggesaken.

Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for detaljprosjektering og godkjennes av kommunalteknikk ved søknad om rammetillatelse.

Konsekvenser i anleggsperioden

Losby Gods ser for seg at det vil være nødvendig med en nedstenging av hotell- og konferanseanlegget i en periode på 6-8 måneder. Golfklubben blir berørt dersom dette inntreffer på sommerhalvåret.

Utbygger er ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendige støy- og støvplager for omgivelsene, og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurenset. Dette er ivarettatt i bestemmelsene.

Risiko og sårbarhet

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som er lagt ved planforslaget. Det er 6 temaer som er trukket ut for risikovurdering etter en skjematisk kartlegging av uønskede hendelser. Disse bør følges opp i det videre arbeidet med utbygging av området. Det er fare for:

1. Masseras/skred:
 - Alle tiltak skal godkjennes av geotekniker.
2. Setningsskader:
 - Ikke overbelaste terreng.
 - Masseutskiftning med lette masser.
 - Alle tiltak skal godkjennes av geotekniker.
3. Overvannshåndtering:
 - Krav i reguleringsbestemmelsene at lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for detaljprosjektering og godkjennes av kommunalteknikk ved søknad om rammetillatelse.
4. Fremmede arter:
 - Krav i reguleringsbestemmelsene om at det må lages en enkel massehåndteringsplan før bygging kan starte.
5. Trafikkulykke:
 - Ha fokus på trafiksikkerhet ved utforming av detaljplaner slik at veg og kryss leder til mest mulig sikker atferd hos trafikanten og reduserer sannsynligheten for at det gjøres feilhandlinger, herunder også skilting, belysning og redusert hastighet.
 - Det bør legges opp til separasjon av myke og harde trafikanter, herunder gang- og sykkelveger og/eller fortau.
 - Opparbeide veinettet iht. reguleringsplan.
6. Risiko for ulykke ved anleggsgjennomføring:
 - Fokus på HMS i anleggsperioden.
 - Sikring av anleggsområdet.
 - Jevnlig kontroll av anleggsområdet og ha gode rutiner for å ivareta sikkerheten.

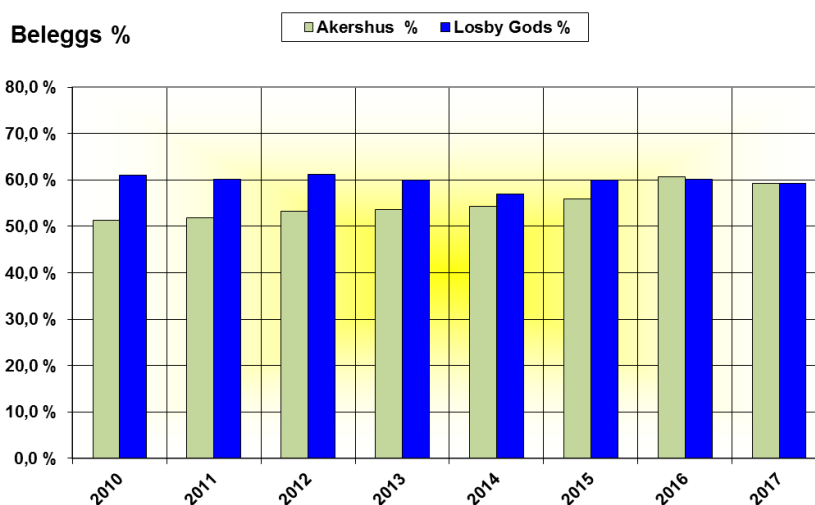
Eierforhold

Planforslaget medfører tiltak på del av gnr/bnr 91/1. Dette vil bli avklart mellom eierne av 91/1 og 91/16.

Økonomiske konsekvenser

Et av Norges største konsultentselskap innen reiseliv, Horwath Consulting, analyserer årlig majoriteten av norske hotellregnskaper og utgir en rapport om trender og økonomi. I rapporten for 2017 beskrives en trend som har gått over flere år med synkende lønnsomhet for små hoteller. For 2017 var gjennomsnittet for disse hotellene under 2,8 % i overskudd. Noe av bakgrunnen for dette er en «skjev» fordeling av salget mht. F&B og losji, kombinert med at felleskostnader som administrasjon, markedsføring og øvrige stabsfunksjoner fordeles på få hotellrom. I tillegg har lønnsutviklingen steget raskere enn prisutviklingen innen hotell. Over 50 % av omsetningen på Losby Gods er fra F&B, og ikke losji, noe som ikke er bærekraftig.

Et tilleggselement på Losby er de høye vedlikeholdskostnadene både i den gamle bygningen og til dels også i den nye fløyen. Det brukes årlig i gjennomsnitt ca. 4 millioner på vedlikehold innvendig, og dette beløpet vil være stigende. I tillegg kommer utvendig vedlikehold som tilhører eiendomsselskapet. Horwath Consulting angir at for 2017 utgjør vedlikehold i gjennomsnitt 2,5% av omsetningen på norske hoteller. På Losby utgjør dette 7,5% i gjennomsnitt de siste 8 år. Skal man ha en bærekraftig utvikling på Losby er en utvidelse påkrevet.



Grafen viser belegget på Losby Gods mot gjennomsnittet i Akershus de siste 8 år. Legg merke til «taket» på 61%.

For Losby Gods er taket nådd med tanke på omsetning, og det er svært vanskelig å øke belegget over 61%. Bakgrunnen for dette er at Losby Gods i realiteten har nærmere 85 til 90 % belegg når man trekker fra ferietiden i julen, påsken, sommeren, samt søndager. Reelle salgsdager er egentlig 260 dager pr. år, men belegget regnes på 365 dager. Det er derfor påkrevet med en utvidelse av antall hotellrom hvis inntjeningen skal økes. En utvidelse med 67 nye rom ligger innenfor den rammen som konseptet tåler, og blir et balansepunkt mellom det kommersielt riktige og ivaretagelse av kulturaspektet.

Framdrift

Det arrangeres årlig mellom 60-80 bryllup på Losby Gods. Utbygger er avhengig av en forutsigbarhet i forhold til bookinger fremover i tid, da bryllup bookes 1-2 år i forveien. Det er ønskelig å sette i gang tiltaket, dvs. søke om byggetillatelse så raskt som mulig etter at planen er vedtatt.

Merknader

Merknader ved varsel om oppstart

Igangsetting av arbeid med områderegeringsplan for Losbydalen ble kunngjort 22. desember 2012 i Romerikes Blad og på kommunens hjemmeside. Det kom inn 8 merknader.

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 31. januar 2013.

Miljøverndepartementets brev av 20. september 2012 ga tillatelse til oppstart av planarbeidet. Fylkesmannen viser til at Losby er et mye brukt utgangspunkt for turer inn i Marka fra Lørenskog. Det må i planforslaget legges vekt på dokumentasjon av virkning for friluftslivet. Fylkesmannen vil også be kommunen vurdere om det kan gjøres andre tiltak i området som vil bidra til å bedre forholdet til friluftslivet slik som regulering av turtraséer, sykkelstier etc.

Forslagsstillers kommentar:

Tilgjengeligheten til friluftsområdene i Losbydalen/Østmarka blir trasémessig ca. den samme som før, men turvegen langs og forbi vestsiden av hotell- og konferansesenteret blir oppgradert både når det gjelder vegen og terrenget omkring. For å hindre direkte innsyn mot driftsområdet for hotellet er det planlagt skjerming med en vegetert mur. Hotellutvidelsen legges lavere i terrenget enn eksisterende hotellbebyggelse, og høyden blir lavere enn terrenghøyden både øst og vest for nybygget. Synsintrykket fra Losbydalen mot hotellanlegget vil bli så godt som uendret.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen bemerker seg at fylkesmannen legger vekt at tiltak i Marka skal tjene friluftslivet. I forbindelse med det vil rådmannen mener at utvidelsen kan ha positive virkninger som fører til økt tilgjengelighet til Marka. Det vises for øvrig til vurderingen i saken og forslagsstillers kommentar.

2. Akershus fylkeskommune, datert 30. januar 2013

Planområdet er ikke befart, men de aktuelle områdene er registrert ifm. tidligere reguleringsarbeid. Det er ingen registrerte fornminner. Fylkeskommunen peker på at de kulturhistoriske områdene i tilknytning til Losby Gods, hotell- og konferansesenteret, er regulert til bevaring med hensynssoner i gjeldende regulering. Det forutsettes at dette videreføres. Gjeldende bestemmelser for bevaringsområdene forutsettes videreført. Det forventes at utvidelsen av Losby Gods ikke hindrer almen ferdsel og bruken av området. Fylkeskommunen peker på at samordnet areal- og transportplanlegging tar sikte på å senke behovet for bilbruk til fordel for økt kollektivtrafikk og flere som går og sykler. Dette innebærer at det generelt iht. rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging er uheldig at Losby Gods skal utvide på Losby, men viser samtidig til at forslaget til områderegulering samsvarer med kommuneplanen og gjeldende reguleringsplaner, og at fylkeskommunen derfor ikke har ytterligere merknader til varslet om oppstart av områdeplanen.

Forslagsstillers kommentar: Alle utvidelser av bebyggelsen på Losby Gods, hotell- og konferansesenteret, vil skje på arealer som ikke er regulert med slike hensynssoner, og som heller ikke er direkte berørt av kulturhistoriske verdier. Gjennom den valgte løsningen for utvidelse av hotellet samt utformingen av de tilstøtende omgivelsene, vil forholdene for den allmenne ferdsel forbi hotell- og konferansesenteret bli vesentlig bedre enn før. For øvrig tas kommentarene til etterretning.

Rådmannens kommentar:

Utvidelsen av hotellet vil ikke direkte berøre kjente kulturminner, men det tas forbehold om at dette kan forekomme ved gjennomføring av tiltaket. Den delen av hotellet som anses verneverdig er i tillegg underlagt en hensynssone. Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar.

3. Statens vegvesen, datert 9. juli 2013

Adkomsten til planområdet er via fylkesvei 1515, Losbyveien. Vegvesenet poengterer at en utvidelse av hotellkapasiteten ikke er i tråd med rikspolitiske retningslinjer for en samordnet areal og transportplanlegging pga. beliggenhet og kollektivdekning. De forbeholder seg retten til å komme med ytterligere merknader når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Forslagsstillers kommentar:

Vegvesenet poengterer at utvidelsen av hotellet ikke er i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging som tar sikte på å redusere behovet for bilbruk til fordel for økt kollektivtrafikk og flere som går og sykler. Tiltakshaver er innforstått med at dette er den generelle retningslinjen, men viser til at spørsmålet om utvidelse av hotellet er prinsipielt behandlet, og at det i områdeplanen er gitt klarsignal for at Losby Gods med hotell- og konferansesenter skal kunne utvides:

- Departementet har gitt tillatelse til utvidelse på visse vilkår.
- Fylkesmannen viser til at det er dens oppgave å legge til rette for en utvidelse av hotellet, og
- Fylkeskommunen viser i dette henseende også til at forslaget til områderegulering samsvarer med kommuneplanen og gjeldende reguleringsplaner.

Miljøverndepartementet har derved akseptert at en utvidelse skal kunne gjennomføres selv om det generelle prinsippet om samordnet areal- og transportplanlegging tilsier at slike virksomheter ikke skal etableres fjernt fra kollektive trafikknutepunkter. Bakgrunnen for ønsket om utvidelser er å sikre den økonomiske og praktiske driften av et moderne hotell- og konferansesenter. Fortsatt drift er helt avhengig av at anlegget kan utvides med det antallet rom som nå er foreslått, og supplert med noe mindre utvidelser av kapasiteten for både kurs-/konferanse og restaurantvirksomheten. Forslaget til utbygging konkluderer med en utvidelse på 67 nye hotellrom til totalt 137 rom. Viser for øvrig til kapittel *Trafikk*, under *Konsekvenser av planforslaget*.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig med Statens vegvesen i at en utvidelse ikke er i tråd med rikspolitiske retningslinjer for en samordnet areal og transportplanlegging. Rådmannen mener det må sikres midler til opparbeidelse av en trafiksikker adkomst fra Finstad til Losby og viser øvrig til vurderingen av temaene trafikk og adkomst i saksfremstillingen.

4. NVE, datert 30. januar 2013

Vassdragene i planområdet omfattes av nedbørfeltet til Oslomarkavassdragene, som er varig vernet gjennom Verneplan 1 for vassdrag. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag (1994) gjelder selve vassdraget og en 100-meters sone på hver side. Utbyggingen må ikke komme i konflikt med verneformålet, og evt. tiltak i tilknytning til vassdragene må beskrives ift. teknisk utforming, mulige konsekvenser i vassdraget og evt. avbøtende tiltak. Evt. flomfaresoner skal avsettes som hensynssone- flomfare i plankartet, og tilknyttes bestemmelser som enten forbyr utbygging eller bestemmer at utbygging bare er tillatt på bestemte vilkår som avbøter flomfaren. NVE peker på at det i området finnes til dels betydelige marine havavsetninger. Det understrekes at det i slike områder må dokumenteres at grunnen er stabil eller at den lar seg stabilisere, og at det evt. må gjennomføres nødvendige sikringstiltak i hht. NVE 2/2011 «Retningslinjer for Flaum og skredfare i arealplaner.

Forslagsstillers kommentar:

Utvidelsen på Losby Gods berører ikke de ovennevnte forholdene. Det lille parkmessige bekkedraget med små dammer vest for hotell- og konferansesenteret blir flyttet noen få meter på en kortere strekning for bedre tilpassing til den planlagte muren og terrengjusteringen langs driftsgården. Utvidelsen vil i bli utført slik at evt. økt overvannsmengde blir håndtert lokalt. Utvidelsen på Losby vil

skje på delvis tidligere oppfylt terreng og på marine avsetninger med varierende dybde til fjell. Geotekniske undersøkelser ble gjennomført våren 2018. Disse blir lagt til grunn for det videre arbeidet med så vel stabiliteten i området som fundamenteringen av hotellutvidelsen.

Rådmannens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

5. Nedre Romerike Brann- og redningsvesen IKS, datert 7. januar 2013

Brannvesenet anser det som viktig at forhold rundt §§ 11-17 i teknisk forskrift om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper blir ivarettatt. Ikke minst når det gjelder tilgjengeligheten til bygningene, og evt. behov for ytterligere vannforsyning utendørs. Det vises til retningslinjene på deres nettside. Det er videre viktig at brannvesenet holdes orientert i byggesakene.

Forslagsstillers kommentar:

Punktene tas til etterretning. Norconsult er branntekniske konsulenter for utbyggingsprosjektet.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

6. Romerike Avfallsforedling IKS, datert 11. januar 2013

ROAF opplyser at det ikke foreligger krav om kommunal renovasjon for arealer regulert til næringsvirksomhet. Eier/bruker står fritt til å velge leverandør av slike tjenester. De anbefaler at det likevel legges opp til en rasjonell måte iht. gjeldende regler og forskrifter. ROAF ber om å bli tatt med på råd hvis det likevel er ønskelig at ROAF skal besørge renovasjonen

Forslagsstillers kommentar:

Punktene tas til etterretning.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

7. Naturvernforbundet i Lørenskog, datert 23. januar 2013

Styret viser til at de en rekke ganger har uttalt seg i saker som har omhandlet utnyttelse bruk og bevaring av bygdas sørlige områder og virksomhetene der (deriblant Losby Gods), og viser spesielt til brev av 06.02.2005. Styret har ikke endret sine prinsipielle synspunkter, og mener at Markalovens §4 fortsatt må være ledende og styrende for kommunens saksbehandling. Når det gjelder forhold som berører Losby Gods, står følgende synspunkter fortsatt ved lag:

- Ingen endring av markagrensa
- Ingen ytterligere inngrep i landbruksområder skog og mark
- Ingen utvidelser av golfbanen
- Sørge for god balanse mellom befolkningens tilgjengelighet/bruk og det rene naturvern, dvs. skånsomhet og minst mulig slitasje på det naturlige miljøet
- Minst mulig belastning fra motorisert trafikk med dens forurensning av luft, jord og vann

Det stilles spørsmål til om utvidelse av Losby Gods vil komme i strid med markaloven.

Forslagsstillers kommentar: Utvidelsen av Losby Gods innebærer ingen økte negative virkninger vedrørende de tre første prikkpunktene. Trafikkøkningen på Losbyvegen blir også beskjedent, økningen er beregnet til å bli på ca. 6,2% av den totale trafikken på fylkesvegen. Den store boligutbyggingen i Skårerområdet vil ventelig gi vesentlig større vekst i både biltrafikken og i gang- og sykkeltrafikken mot Losby. Det vises for øvrig til kommentaren til merknaden fra Statens Vegvesen.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen kan ikke se at planforslaget legger opp til endring av markagrensa, inngrep in landbruksområder skog eller utmark. Utvidelsen av hotellet medfører heller ikke utvidelse av golfbanen. Rådmannen ønsker at utvidelsen skal bidra til økt tilgjengelighet til Marka, men at dette skjer på en balansert måte som ikke går på bekostning av Markas kvaliteter. Rådmannen viser for øvrig til rådmannens kommentar til merknaden fra Statens vegvesen over.

Merknader etter offentlig ettersyn

Formannskapet vedtok i møtet 26.02.2020 å legge planforslag for Losby Gods ut til offentlig ettersyn, med høringsfrist 17.04.2020. Det kom inn 8 merknader som er oppsummert og kommentert her.

1. Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 3. mars 2020 viser til at Miljøverndepartementet ga tillatelse til oppstart av planarbeid for et større område ved Losby 20.09.2012. I planforslaget er det utredet og vurdert ulike alternativer, og Fylkesmannen vurderer at det valgte alternativet er det som best ivaretar hensynet til landskapet og i minst mulig grad går ut over opplevelsesverdiene i området. Fylkesmannen mener hensynet til brukerne i Marka blir lite påvirket av tilbygget, og at planforslaget i stor grad følger opp føringene gitt i tillatelsen til oppstart. Videre peker Fylkesmannen på at plasseringen av konferansehotellet er i strid med statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, og fraråder derfor at planforslaget vedtas med en vesentlig utvidelse av konferansehotellet. På generelt grunnlag anmodes kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas. Fylkesmannen viser for øvrig til kommunens ansvar som planmyndighet, og ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan og tidligere reguleringsplan for området. Miljøverndepartementet har akseptert at en utvidelse skal kunne gjennomføres selv om det generelle prinsippet om samordnet areal- og transportplanlegging tilsier at slike virksomheter ikke skal etableres fjernt fra kollektive trafikkknutepunkt. Fylkesmannen vil få tilsendt vedtatt plan, og skal i tråd med markaloven sende planen til departementet for stadfestelse før planen får rettsvirkning etter plan- og bygningsloven.

Rådmannens kommentar:

Kommunens vedtak skal stadfestes av Miljøverndepartementet. Fylkesmannen vil få planen oversendt i den forbindelse. Det er ikke riktig at planforslaget er i tråd med tidligere reguleringsplan for området. Planforslaget innebærer en utvidelse i forhold til det som tidligere er regulert, men ligger innenfor formålet i tidligere reguleringsplan. Viser ellers til forslagsstillers kommentar.

2. Viken fylkeskommune, datert 20. april 2020, viser til uttalelse ved varsel om oppstart, datert 30.01.2013. En utvidelse av hotellet er uheldig pga. plasseringen til Losby Gods, med henvisning til RPR for samordnet areal- og transportplanlegging. Losby Gods ligger ca. 5,3 km sør for Lørenskog sentrum, og det er ca. 4 km til nærmeste kollektivsted Finstadsletta. Den regionale planen gir føringer om at lokalisering av alle typer tjenester bør skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Losby Gods konferansehotell og golfbane vil i stor grad rette seg mot et regionalt marked. Forslaget samsvarer med kommuneplan og gjeldende reguleringsplan, så fylkeskommunen vil derfor ikke motsette seg foreslått utvidelse. Området svært bilbasert, og utvidelsen av rom og konferansedelen vil bidra til en økning av biltrafikk til området. For å sikre at besøkende og ansatte i størst mulig grad reiser

kollektivt, sykler eller går, bør det etableres tilbringertjeneste med buss fra sentrale kollektivterminaler.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan og tidligere detaljreguleringsplan for området. Losby Bruk sin historie er nært knyttet til Lørenskog kommunes historie, og i forbindelse med utvidelsen av Losby Gods skal det etableres et museum (se s. 12 i planbeskrivelsen). Det har tidligere vært bussrute til Losby, men denne ble lagt ned på grunn av manglende trafikkgrunnlag.

Rådmannens kommentar:

Det er ikke riktig at planforslaget er i tråd med tidligere reguleringsplan for området. Planforslaget innebærer en utvidelse i forhold til det som tidligere er regulert, men ligger innenfor formålet i tidligere reguleringsplan. Viser ellers til forslagsstillers kommentar.

Viken fylkeskommune viser til foreslått rekkefølgebestemmelse knyttet til gang- og sykkelveg langs Losbyveien skal være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet, før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse. I gjeldende handlingsprogram for samferdsel (2018-2021) er det vedtatt en portefølje av investeringsprosjekter som skal bygges i inneværende periode. Det er ikke rom for å bygge noen andre eller nye gang- og sykkelveger enn det som ligger inne i vedtatt handlingsprogram, og gang- og sykkelvegen langs Losbyveien ligger ikke inne gjeldende handlingsprogram for fylkesvegene. I 2020 skal Viken starte prosessen med å utarbeide nytt handlingsprogram som skal gjelde fra 2022 og utover, og kommunene blir invitert til å komme med innspill.

Forslagsstillers kommentar:

Detaljreguleringsplan 2016-8 Losbyveien – gang og sykkelvei, ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 24.04.2017. Det ble varslet utvidet planområde 12.02.2018. Det er per dags dato ikke lagt ut noe nytt planforslag til offentlig ettersyn. Det er varslet oppstart av arbeid med utbyggingsavtale, datert 17.03.2020.

Lørenskog kommune har gitt tilbakemelding om at ordlyden i rekkefølgebestemmelsen er å forstå slik at rekkefølgebestemmelsen er oppfylt ved inngåelse av utbyggingsavtale med kommunen. Det skal ikke oppfattes som at gang- og sykkelvegen skal være ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for utvidelsen på Losby Gods. Som Viken fylkeskommune påpeker ligger prosessen knyttet til gang- og sykkelvegen langt frem i tid, noe Losby Gods ikke kan pålegges å måtte vente på.

Forslagsstiller foreslår endret formulering av rekkefølgebestemmelsen slik at den knyttes opp mot en utbyggingsavtale, jf. kommunens tilbakemelding. «Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innen felt BH1, skal det inngås utbyggingsavtale for å sikre opparbeidelse av gang-sykkelvei langs Losbyveien, fra Finstad til Losby».

Rådmannens kommentar:

I forbindelse med 1. gangs behandling av planforslaget ble det vedtatt at fram til 2. gangsbehandling av reguleringsplanen, bes administrasjonen undersøke muligheten for at Losbyveien fra krysset ved Lørenskog sykehjem, avdeling Finstad, kan omgjøres til kommunal vei. Det ble i den forbindelse referert til en lignende avtale rundt kommunal overtakelse av Skårersletta. Kommunen har kontaktet Viken fylkeskommune i forbindelse med dette, men fått til svar at det ikke er rom for å forhandle om dette nå.

Rådmannen kan ikke stille seg bak forslagsstillers forslag til endring av rekkefølgebestemmelsen om bidrag til opparbeidelse av gang- sykkelvei langs Losbyveien. Det er ikke hjemmel i lovverket for

reguleringsbestemmelser som pålegger noen å inngå en utbyggingsavtale. Rådmannen fastholder derfor formuleringen som ble vedtatt ved 1. gangs behandling. Det er etablert praksis at rekkefølgebestemmelser formulert på den måten i praksis anses å være oppfylt ved inngått utbyggingsavtale.

Viken fylkeskommune anser det som positivt at det er fastsatt parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og anbefaler at det også stilles krav om anlegg for sykkelparkering og en definert andel ladepunkter for elbil.

Forslagsstillers kommentar:

Eksisterende sykkelparkering videreføres. Losby Gods leier ut sykler til besøkende på hotellet. Øvrige syklistene må benytte seg av kommunale parkeringsplasser. Det blir tilbudt ladestasjoner for elbil i parkeringskjeller. Det innarbeides i bestemmelsene at minimum 10 p-plasser i kjeller skal være tilrettelagt for lading av el-biler.

Rådmannens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

Viken fylkeskommune har ingen ytterligere merknader når det gjelder automatisk fredete kulturminner, enn det som ble uttalt ved varsel om oppstart. Losby Gods er en del av kulturlandskapet Losbydalen som er vurdert til å ha regional verdi, og store deler av området er regulert til bevaring i gjeldende plan for området (2002). Bygningsmiljøet på Losby Gods er vurdert til å være bevaringskategori B i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer (2006). Det er positivt at hovedbygningen fra 1850-årene, en stor del av det historiske hageanlegget og sjåførboligen er lagt under hensynssone H570, og at det er lagt inn bestemmelser som at det skal tas hensyn til de kulturhistoriske verdiene i området. Fylkeskommunen peker på at ikke alle bestemmelsene fra eksisterende plan er videreført i planforslaget, og ber om at følgende formulering tas inn i de generelle bestemmelsene § 5.1: Ved tiltak som berører kulturminneverdier skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen. Det bes også om å legge inn følgende formulering i bestemmelsene til hensynssone H570 § 9: Istandsetting skal skje etter antikvariske retningslinjer. Ved restaurering eller reparasjon av bygningen skal originale/eldre bygningsdeler som vinduer, dører, panel, listverk og taktekke bevares så langt det lar seg gjøre og med sin opprinnelige plassering. Dersom eldre bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal det lages eksakte kopier i tidstypisk utførelse av bygningsdelene som skiftes ut.

Forslagsstillers kommentar:

Foreslåtte formuleringer innarbeides i bestemmelsene.

Rådmannens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

Viken fylkeskommune kommenterte ved varsel om oppstart at de ønsket delta i dialog om planlagte endringer og utvidelser i forbindelse med planprosessen. Fylkeskommunen kan ikke se at dette har vært tilfelle, og vil i det følgende gi kulturminnefaglige merknader til de planlagte endringene. Samlet sett vil alle endringene på hotellanlegget, utvidelse av terrassen, samt terrenginngrep i forbindelse med etablering av svømmeanlegget, være med på å endre opplevelsen av det historiske anlegget. Spesielt utvidelsen av terrassen med høy mur, forlengelsen av tverrdelen av hotellfløyen, og glassvinduene i svømmeanlegget. Totaliteten av endringene er uheldige, og de nye tilføyelsene vil påvirke den opprinnelige hovedbygningen og landskapet. Det vurderes imidlertid at ombyggingen på 1990-tallet har endret anlegget i stor grad, så fylkeskommunen vil derfor ikke motsette seg planforslaget.

Helheten i området er derimot viktig, så fylkeskommunen anbefaler sterkt at utvidelsene og endringene planlagt på tverrbygget mot sør nedskaleres og gis en diskret og dempet utforming og dimensjonering, av hensyn til de kulturhistoriske verdiene og det helhetlige kulturlandskapet. Planlagt ny hotellfløy mot nord vurderes pga. plasseringen til å ha mindre innvirkning på opplevelsen av den eldste historiske bygningen og kulturlandskapet, enn endringene mot sør.

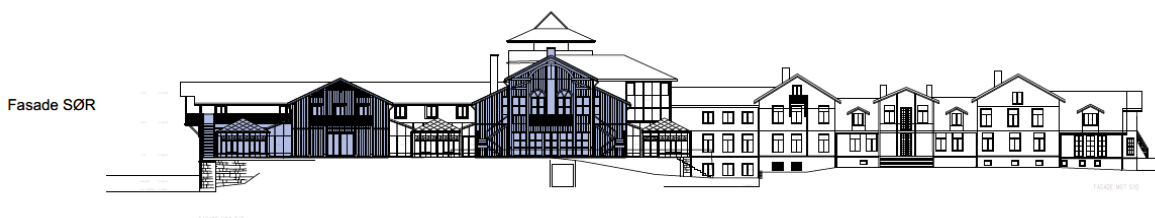
Forslagsstillers kommentar:

Forslagstiller har i juni 2020 vært i dialog med Viken fylkeskommune, avdeling for kulturarv, med tanke på fylkeskommunens anbefaling knyttet til utvidelsene og endringene planlagt på tverrbygget mot sør. Fylkeskommunen presiserer at det ikke rettes noen innsigelse mot planforslaget, men anbefaler at de planlagte endringene på tverrbygget mot sør gis en diskret og dempet utforming og dimensjonering, av hensyn til den gamle historiske delen av hotellet. Opplevelsen i området skal ikke domineres av ny bebyggelse, da hovedfokus skal være på den gamle, historiske delen av hotellet.

Det er vurdert alternative plasseringer for utvidelse av bebyggelsen på Losby Gods, og konkludert med hvilket alternativ som er det beste. Det vil ikke være noen endringer på den opprinnelige hovedbygningen fra 1850. Bebyggelsen er merket med hensynssone i plankartet og tillates ikke revet. De mindre utvidelsene av restauranten og konferansesenteret i sør, er arkitektoniske gjentakelser av eksisterende bebyggelse og vil ikke oppleves dominerende i landskapet. Det anses ikke å påvirke den kulturhistoriske opplevelsen av området, og heller ikke det helhetlige kulturlandskapet, da utvidelsene ikke påvirker siktlinjer eller muligheten for allmenn ferdsel i området. Den eldste historiske delen av hotellet vil fortsatt være mest fremtredende og synlig for turgåere og andre som ferdes innover i Marka. Det vises til vedlagt snitt og illustrasjoner som følger planforslaget, samt rådmannens vurdering i saksfremlegget til 1. gangs behandling; at arkitekturen er tilpasset det opprinnelige godset og påbygget fra 1990-tallet, at tiltakene er godt tilpasset terrenget, hverken siktlinjer eller adkomst for tilgjengere til Marka vil ødelegges, og at planforslaget sikrer hensynet til kulturminnene på en tilfredsstillende måte.



Eksisterende fasade sett fra sør



Ny fasade sett fra sør

(noe revidert i vest for å presisere at ny fasade vil fremstå lik som eksisterende)

Rådmannens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

3. Statens vegvesen, datert 12.03.2020, peker på at hotellet er lokalisert i strid med regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus, og slike publikumsrettede virksomheter bør lokaliseres nær tyngre kollektivlinjer. Det er ikke gangavstand fra hotellet til slike linjer. Statens vegvesen fraråder kommunen å godkjenne utvidelsen.

Forslagsstillers kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar til merknad fra Statens vegvesen til varsel om oppstart, datert 09.07.2013: Miljøverndepartementet har akseptert at en utvidelse skal kunne gjennomføres selv om det generelle prinsippet om samordnet areal- og transportplanlegging tilsier at slike virksomheter ikke skal etableres fjernt fra kollektive trafikknutepunkt. Bakgrunnen for ønsket om utvidelser er å sikre den økonomiske og praktiske driften av et moderne hotell- og konferansesenter, og fortsatt drift er helt avhengig av at anlegget utvides. Viser for øvrig til kapittelet Trafikk, under Konsekvenser av planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

4. Naturvernforbundet i Lørenskog (NIL) v/styreleder Tom Clark, datert 17.04.2020, stiller seg generelt positive til utvidelsen av hotell og konferansedelen på Losby Gods. Planområdet ligger innenfor markagrensen, men det er ikke snakk om hogst av skog. Negative konsekvenser for naturmangfoldet i planområdet virker minimale, og støynivå som følge av utvidelsen forventes ikke å bli betydelig økt av at Losby Gods har flere gjester. Det er en stor risiko for spredning av fremmede arter ved utgraving av jordmasser som blir liggende over lengre tid. En massehåndteringsplan bør avklare hvilke avbøtende tiltak som skal gjennomføres før bygging starter, og kommunen må følge opp dette. NIL er positive til opprettelsen av gang- og sykkelvegen langs Losbyvegen, og støtter rådmannens forslag til vedtak knyttet til opparbeidelse før det gis igangsettingstillatelse. Viktig å legge til rette for friluftsliv og ikke-motorisert ferdsel i nærområdet. Ved etablering av ny gang- og sykkelveg på terrenginngrep gjøres skånsomt, og dyrket mark og private hager berøres i minst mulig grad. Spesielle naturverdier må bevares så langt det er mulig. Forutsetter at naturverdier og kulturminner er kartlagt før endelig beslutning om trasé tas. Bør vurderes utvidet sykkelparkering ved den kommunale parkeringsplassen på Losby, ettersom sykkelparkering ved Losby Gods vil bli forbeholdt hotellets gjester.

Forslagsstillers kommentar:

Det er ivare tatt i bestemmelsene at det skal utarbeides en massehåndteringsplan som blant annet skal redegjøre for tiltak for å hindre spredning av svartelistede arter i området. Merknadene knyttet til utarbeidelsen av gang- og sykkelvegen langs Losbyvegen og utvidelse av den kommunale sykkelparkeringen er ikke knyttet til planforslaget for Losby Gods, og må tas i forbindelse med detaljreguleringen for gang- og sykkelvegen.

Rådmannens kommentar:

Behandling av terreng, dyrket mark, privat hager, naturverdier og kulturminner langs Losbyveien ivaretas gjennom planarbeidet for gang- sykkelvei langs Losbyveien. Opprettelse av flere sykkelparkeringer ved den kommunale utfartsparkeringen på Losby inngår ikke som en del av planarbeidet for Losby Gods.

5. Oslo og Omland Friluftsråd (OOF), datert 30.04.2020, viser til at foreslått utbygging av Losby Gods ligger innenfor markagrensen, omfattes av markaloven, og at tiltaket dermed krever dispensasjon etter lovens § 15. OOF peker på at uttalelsen fra Klima- og miljødepartementet omfatter mer enn det foreliggende planforslaget, men at OOFs uttalelse kun knytter seg til

planforslaget for Losby Gods. Markaloven § 5 setter et alminnelig forbud mot å bygge i Marka. Tillatelse kan likevel gis i tråd med reglene i §§ 7, 14 og 15. Tillatelsen fra Klima- og miljøverndepartementet klargjør ikke hvilken paragraf utbyggingen vurderes etter. OOF mener at reguleringsplanen bare kan åpne for en utbygging som omsøkt dersom det kan gis dispensasjon etter § 15. Etter markaloven § 15 annet ledd vil reguleringsplanen bare kunne åpne for en utvidelse av hotellet dersom «hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering anses for å være klart større enn ulempene for friluftslivet, naturmiljøet eller allmenne interesser». Det pekes på at tillatelsen til igangsettelse av planarbeidet ikke ga noen klar vurdering av om vilkårene var oppfylt, så dette må vurderes nå. Markalovens forarbeider indikerer at det først og fremst er mindre tiltak det er aktuelt å gi dispensasjon for. Det vises til Ot. prp nr. 23, og Innst. O. nr. 58. OOF viser til at den foreslåtte utbyggingen ikke er noe mindre tiltak, og at det ikke er nødvendig for å opprettholde etablerte lokalsamfunn. En reguleringsplan som omhandlet vil altså åpne for dispensasjon fra markaloven av hensyn til private næringsinteresser på en måte som verken lov, forarbeider eller forvaltningspraksis hittil har åpnet for. Det må kunne gis en svært god begrunnelse for at dette vil være i tråd med loven.

Forslagsstillers kommentar:

Utvidelsen av Losby Gods er godt tilpasset landskapet og forringer ikke opplevelsen av området. Det er godt tilrettelagt for allmenn ferdsel forbi hotell- og konferansesenteret. Tidligere Miljøverndepartementet, nå Klima- og miljødepartementet, ga tillatelse til oppstart av planarbeidet 20.09.2012.

Viser til rådmannens vurdering rundt forholdet til markaloven, i saksfremlegget til 1. gangs behandling, der rådmannen peker på at eksisterende næringsvirksomhet i Marka som hovedregel ikke kan utvides, men at det gis en åpning for utvidelser i enkelte tilfeller. Det kreves da en konkret vurdering, der hensynet til lovens formål er avgjørende. Rådmannen vurderer 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, som etter rådmannens vurdering har en høy kulturhistorisk og opplevelsesmessig verdi. Losby er et viktig utfartssted for turgåere til Marka, og rådmannen mener anlegget kan bidra til å fremme friluftsliv og naturopplevelser for de som besøker hotellet. Rådmannens vurdering er at utvidelsen er godt tilpasset landskapet og ikke forringer opplevelsesverdiene. Samtidig mener rådmannen at allmenn tilgjengelighet blir ivarettatt ved at stiforbindelsene fra anlegget ut til Marka videreføres. Rådmannen vurderer at utvidelsen ikke er i strid med de hensyn markaloven skal ivareta.

Rådmannens kommentar:

Viser til forlagsstillers kommentar.

6. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, datert 18.03.2020, viser til tidligere innspill til planarbeidet datert 07.01.2013. Utover dette bør det føyes til i reguleringsbestemmelsene under § 5.3 at utomhusplanen også skal vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet. Det foreslås også å inkludere i reguleringsbestemmelsen §13 krav knyttet til igangsettingstillatelse og brukstillatelse. Det må sørges for at brannvesenets tilgjengelighet til eksisterende omkringliggende bebyggelse ikke blir forringet. Alle endringer må ivareta tilfredsstillende innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesenet både i eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse. Brannvesenet ønsker å bli holdt orientert i det videre reguleringsarbeidet og i kommende byggesaker.

Forslagsstillers kommentar:

Forslag til tilføyelse i § 5.3 om at utomhusplanen også skal vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet innarbeides. Forslag til rekkefølgebestemmelser knyttet til igangsettingstillatelse og brukstillatelse innarbeides også.

Rådmannens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

7. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 04.03.2020, har gitt en generell tilbakemelding på planforslaget. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til overordnede planer og veiledning/opplæring av kommuner med store utfordringer innen deres saksområde, og til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Det er ikke bedt om slik bistand i denne saken, så NVE gir derfor ikke konkret uttalelse.

Forslagsstillers kommentar:

Viser til merknad fra NVE til varsel om oppstart, datert 30.01.2013, som var mer konkret knyttet til planområdet: Vassdragene i planområdet omfattes av nedbørsfeltet til Oslomarkavassdragene, som er varig vernet gjennom Verneplan 1 for vassdrag. Utbyggingen må ikke komme i konflikt med verneformålet. NVE peker på at det i området finnes til dels betydelige marine havavsetninger, og understreker at det må dokumenteres at grunnen er stabil eller at den lar seg stabilisere.

Viser videre til forslagsstillers kommentar til merknaden fra NVE: Utvidelsen på Losby Gods berører hverken vassdragene eller flomfaresonene i Losbydalen. Det lille parkmessige bekkedraget med små dammer vest for hotell- og konferansesenteret blir flyttet noen få meter på en kortere strekning, og evt. økt overvannsmengde som følge av utvidelsen blir håndtert lokalt. Det er gjennomført geotekniske undersøkelser som følger planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

8. Regionkontor Landbruk- Lørenskog, Oslo og Rælingen, datert 20.04.2020, viser til at utvidelsen av Losby Gods ikke direkte berører dyrka og dyrkbar mark eller produktive skogsarealer. Utvidelsen vil likevel berøre landbruk i området indirekte gjennom økt trafikk på Losbyveien, som er en ulempe for ferdsel med landbruksmaskiner og hest i området. Dyrka mark berøres også indirekte gjennom krav om gang- og sykkelvei langs Losbyveien, som fører til nedbygging av dyrka og dyrkbar mark. Illustrasjonsplanen indikerer endring av veitraseer rundt hotellet. Dersom de aktuelle veiene må nyttes til uttak av tømmer, må det sikres tilstrekkelig dimensjonering til å tåle tømmertransport, med krav til skogsbilvei etter veiklasse 3.

Forslagsstillers kommentar:

I henhold til reguleringsbestemmelsene § 5.3 skal sti-/gangveiforbindelsen nord – syd på vestsiden av hotellet og øst – vest på sydsiden av hotellbebyggelsen innenfor planområdet, videreføres og være allment tilgjengelige. I § 10 Stier, turveier og andre internveier står det at stier/turveger skal være tilgjengelig for golfbiler, og gruset med en bredde på 3 meter. Det er ingen tømmerdrift langs disse gangforbindelsene i dag, og heller ikke aktuelt i fremtiden.

Rådmannens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.