



Lørenskog kommune

postmottak@lorenskog.kommune.no

Kopi: anfoss@lorenskog.kommune.no og OOFs medlemmer

Oslo, 30. april 20

HØRINGSUTTALELSE TIL

REGULERINGSPLAN FOR LOSBY GODS

Oslo og Omland Friluftsråd (OOF) er paraplyorganisasjon for friluftslivet i Oslo-regionen og har som hovedformål å ivareta Marka, markaloven, naturmangfoldet og friluftslivet i regionen.

Den foreslåtte utbyggingen av Losby gods ligger innenfor Markagrensen og omfattes derfor av markaloven. Tiltaket er av store dimensjoner, og for at det skal kunne realiseres kreves det dispensasjon etter lovens § 15. I det følgende redegjør vi for dette.

DET RETTSLIGE GRUNNLAG FOR BEHANDLING AV REGULERINGSPLANEN

Marka er noe av det mest verdifulle befolkningen i østlandsområdet har, og markaloven har solid politisk forankring. Det er viktig at kommunene vurderer enhver søknad i forhold til det rettsgrunnlag som etter markaloven er korrekt for den enkelte søknad, og vurderer om søknadene oppfyller vilkårene i disse rettsgrunnlagene, men det er særlig viktig for slike store tiltak som her.

Uttalelsen fra Klima- og miljødepartementet av 20.09.2012, som ligger ved saken, omfatter mer enn det foreliggende planforslaget. Derfor vil vi presisere at vår uttalelse knytter seg til det planforslaget som kun legger opp til en utvidelse av hotellet 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

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 som Klima- og miljødepartementet gav til igangsetting av arbeidet med reguleringsplanen for Losbydalen, klargjorde ikke hvilke bestemmelser som utbyggingen på Losby måtte vurderes etter. Dette er det viktig å få på det rene, for vilkårene for tillatelse etter § 14 og § 15 er ulike.

OOF mener at reguleringsplanen bare kan åpne for en utbygging som omsøkt dersom det kan gis *dispensasjon etter § 15*.

Etter § 7 kan kommunene i reguleringsplan åpne for følgende tiltak:

1. tiltak i landbruk, herunder bygninger og terrenginngrep
2. stier og løyper etter § 9
3. idrettsanlegg som kan innpasses innenfor lovens formål
4. offentlige infrastrukturanlegg som veger, jernbane, dammer, vannforsyningssystemer, kraftledninger mv., samt områder for igangværende råstoffutvinning

En utvidelse av hotellet faller ikke inn under *noen* av disse unntakene. Etter lovens ordlyd er dermed § 15 *eneste mulige grunnlag for utbyggingen*.

Dette støttes av lovens forarbeider. I Innst. O. nr. 58 (2008-2009) understreket stortingskomiteens flertall at ny næringsvirksomhet til andre formål enn landbruk i utgangspunktet ikke kan etableres i Marka, og at eksisterende næringsvirksomhet i utgangspunktet ikke kan utvides i marka (s. 11, vår utheving). Innstillingen åpner for to unntak som ikke eksplisitt er nevnt i punktene 1-4 i § 7: Det ene var at reguleringsplaner måtte kunne åpne for spredt utbygging i tilknytning til eksisterende bebyggelse av hensyn til opprettholdelse av etablerte lokalsamfunn, for eksempel i Maridalen og Sørkedalen. Det andre var at reguleringsplaner måtte kunne åpne for etablering av nye serveringssteder for brukerne av Marka, samt utvidelser og modernisering av eksisterende serveringssteder. Ettersom serveringsstedene i Marka er en viktig del av friluftstilbudet i Marka, mente stortingsflertallet at slike bygg var i tråd med formålet i loven. Hotelldrift er en annen type næringsvirksomhet. De omsøkte tiltakene er derfor av en type som bare kan tillates etter § 15.

HVA SKAL TIL FOR AT TILLATELSE SKAL KUNNE GIS 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 er altså *to* vurderinger som må foretas: 1) Utbyggingen må ikke innebære at hensynene i lovens formålsbestemmelse blir «vesentlig tilsidesatt» og 2) fordelene ved å gi dispensasjon må etter en samlet vurdering være klart større enn ulempene for friluftslivet, naturmiljøet eller allmenne interesser.

Tillatelsen til igangsetting av planarbeidet gav ingen klar vurdering av om de to vilkårene var oppfylt, og det må derfor vurderes nå.

Markalovens forarbeider indikerer at det først og fremst er *mindre tiltak* det er aktuelt å gi dispensasjon. I Ot. prp nr. 23 (2008-2009) skrev Miljøverndepartementet:

« ... det skal foretas en konkret vurdering av tiltaket det søkes om dispensasjon for, og om det vil gå ut over de hensyn markaloven skal ivareta eller andre allmenne interesser. Selv om lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, skal det også vurderes om fordelene ved tiltaket må anses som klart større enn ulempene.

Generelt vil de samfunnsmessige og allmenne hensyn som ligger til grunn for markaloven måtte veie tyngre enn den interessen og fordelene private måtte ha av å gjennomføre tiltak i strid med lovens byggeforbud. Det må her foretas en vurdering både av de konkrete og direkte virkningene, og av de mer indirekte og akkumulerte virkningene av det tiltaket det søkes om. Tillatelse ved dispensasjon er en snever unntaksregel som bare skal anvendes som sikkerhetsventil i spesielle tilfeller.

Det bør kunne gis dispensasjon for mindre tiltak på eller i forbindelse med eksisterende bebyggelse til lovlig bruk, for eksempel for å få bedre sanitærløsninger eller en mer tidsmessig planløsning dersom dette ikke har negativ betydning for naturkvaliteter og friluftslivskvaliteter i området. Dette vil for eksempel kunne være aktuelt i forbindelse med hytter eller etablerte lokalsamfunn i Marka» (s. 47, vår utheving)

Og i Innst. O. nr. 58 (2008-2009) skrev stortingskomiteens flertall:

«Flertallet understreker at det bør kunne gis dispensasjon for mindre tiltak på eller i forbindelse med eksisterende bebyggelse til lovlig bruk, f.eks. for å bedre sanitærløsninger eller en mer tidsmessig planløsning, dersom dette ikke har negativ betydning for naturkvaliteter og friluftslivskvaliteter i området. Dette vil for eksempel kunne være aktuelt i forbindelse med hytter eller etablerte lokalsamfunn i Marka. Flertallet understreker at det generelle byggeforbudet ikke omfatter vedlikehold. Flertallet vil også påpeke at lovens formål ikke er til hinder for – etter en konkret vurdering i den enkelte sak – å kunne gi dispensasjon til hensiktsmessig modernisering og andre bygge- og anleggstiltak, som er nødvendige for å opprettholde etablerte lokalsamfunn, inkludert landbruk.»

Dette er også fulgt opp i forvaltningspraksis. Dispensasjoner som har vært gitt, har stort sett dreid seg om mindre tiltak.

Den foreslåtte utbyggingen er ikke noe mindre tiltak. Og den er ikke nødvendig for å opprettholde etablerte lokalsamfunn, det andre eksempel på tiltak som kan nevnes som forarbeidene nevner som eksempler på tiltak som kan få dispensasjon.

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.

Med vennlig hilsen
Tom Fremstad
Generalsekretær

Johan Hval
Rådgiver