

Velkommen til informasjonsmøte



 **Røde Kors** Nittedal

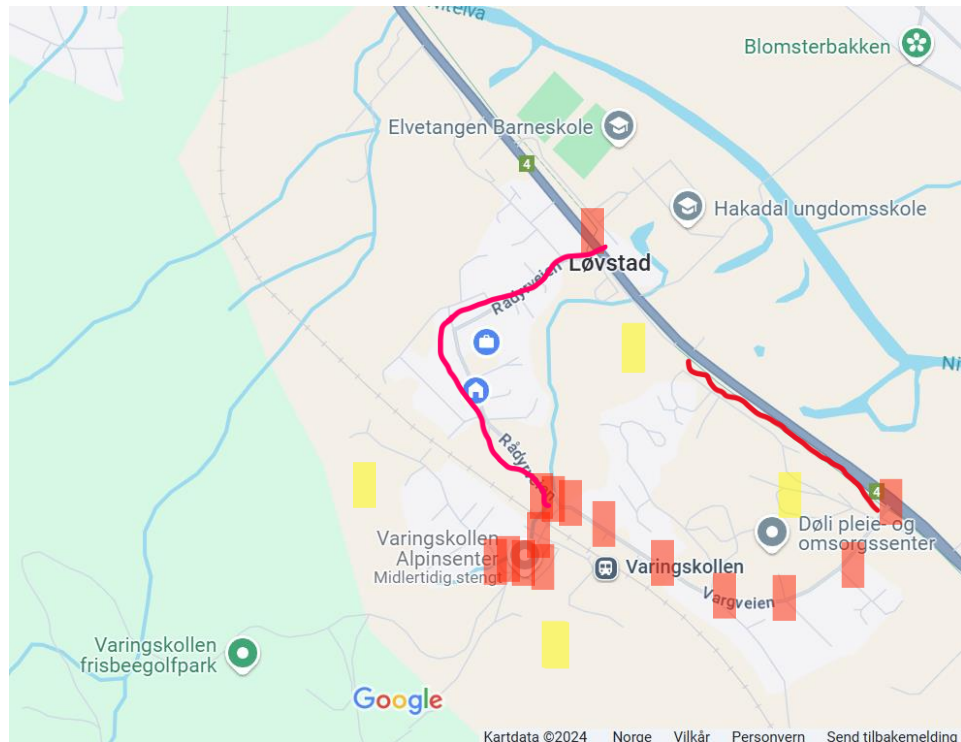


Målet med dette møtet

Alle skal motta den samme informasjon om fire utbyggingsplaner:

- Trysilhus: Dølibråtan
- Bo i Varingskollen
- Døli pleie og omsorgssenter
- Varingskollen Alpint AS

Kommune adm. arbeid samt politisk behandling



Program



Bakgrunnsinformasjon

Presentasjoner

- Trysilhus
- Bo i Varlingskollen
- Nittedal Kommune
- Varingskollen Alpint AS

Pause med kaffe

- Kommunens behandling av sakene, hva tas det hensyn til og i hvilken tidshorisont arbeides det?

- Politiske prosesser og ivaretagelse av innbyggerstemmer

- Prosess – hva er bra, og kan må bli bedre i planleggingsperioden



Om Døli Løvstad Vel



Et område med over 350 husstander

**I tillegg til enkeltmedlemmer er følgende
borettslag kollektive medlemmer:**

- Varingskollen
- Elvetangen
- Dølienga
- Løvstadbråtan



Døli Løvstad Vel - styret



Velges på årsmøtet, som er vårt øverste beslutningsorgan.

Styrets oppgaver:

- Trivsel
- Trygghet
- Møteplasser
- Trafikksikkerhet
- Natur, miljø, klima
- Saker som medlemmer tar opp
- Følge opp kommunale saker



I området har vi



- Røde Kors huset
- Døli pleie og omsorgssenter
- Bolig for personer med nedsatt funksjonsevne
- Kommunale boliger – rus og psykiatri
- 2 bra spisesteder
- Barnehage med utendsørsavdeling
- Barneskole og ungdomsskole
- Alpinsenter
- Skistadium
- Jehovas Vitne
- Mm



Vi utvikler et helsefremmende nabolag

i samarbeid med Folkehelseforeningen, forskningsmiljøer, Stiftelsen DAM



Morsom og trygg skolevei
Møteplasser
Aktivitet



ABC for god psykisk helse

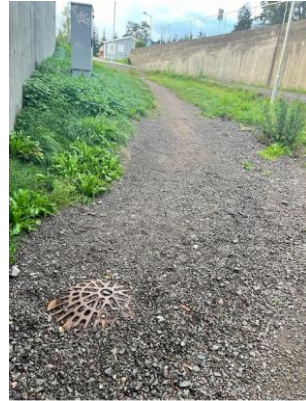
- Act
- Belong
- Comitt





Hærværk i vellet og ved Elvetangen våren 2024

Styrets erfaring – det nytter å si ifra, mange ganger 😊



Samfunnsøkonomi og trafikksikkerhet på kommunal vei – Vargveien

25- 30 barn bor i Oterstien. Mange blir kjørt til skolen.

Mange voksne gruer seg til vinteren.



Et lårbeidsbrudd
koster samfunnet
167.000,-

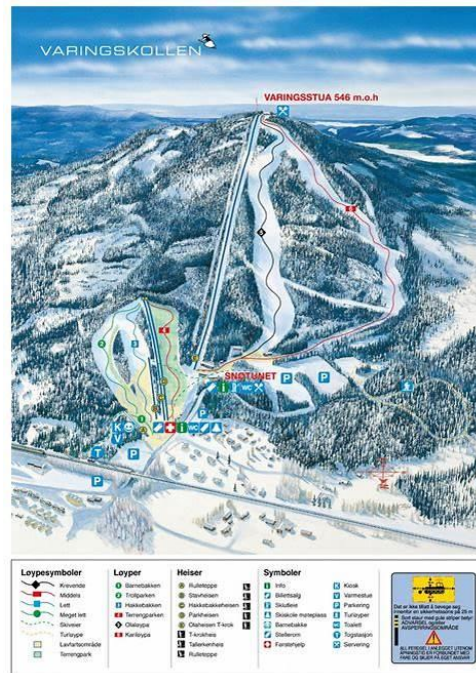
Støtte og hjelp til
mennesker med
sammensatte
behov koster
samfunnet mer
enn hele
politibudsjetten

Er du for eller imot utvikling?

Døli Løvstad Vel og Røde Kors er FOR utvikling

Vi er også for:

- Trygghet
- Trafikksikkerhet
- God barnehage- og skolekapasitet
- Et mangfoldig friluftsliv
- Naturmangfold
- Bærekraftig utvikling
- Vår kulturarv



Trysilhus – Dølibråtan

5 min presentasjon

5 min avklarende spørsmål

Espen Fjeld og Thøger Bjerkli-Rokke





Informasjonsmøte Dølibråtan

19. november 2024

Espen Fjeld og Thøger Bjerkli-Rokke





Kort om Trysilhus

- Grunnlagt i 1993
- Antall boliger produsert i 2023: 300
- Godt kjent på Romerike – bygget på Neskollen, Årnes, Rælingen, Nannestad, Jessheim mm.
- Også godt kjent i Hakadal: Utbyggingen på Hellerudhaugen
- Våre fremste kjennetegn er effektive prosesser, kort byggetid og gunstige priser

Flermannsboliger



Planlagt bebyggelse

- Konsentrert småhus (Trysilhus Flerfamilie)
- 2,5 etasjer
- Leilighet i første og andre etasje. Andre etasje har mulighet for loft
- 9 bygg, tot. 80 enheter
- Parkering i carport





Anslått fremdrift

16. april 2024
Varsel om planoppstart

Q1 2025
1.
gangsbehandling

Q2 2025
Offentlig ettersyn

Q2 2025
2. gangsbehandling

Q3 2025
Igangsetting boliger



??

Avklarende spørsmål



Bo i Varingskollen

5 min presentasjon

5 min avklarende spørsmål

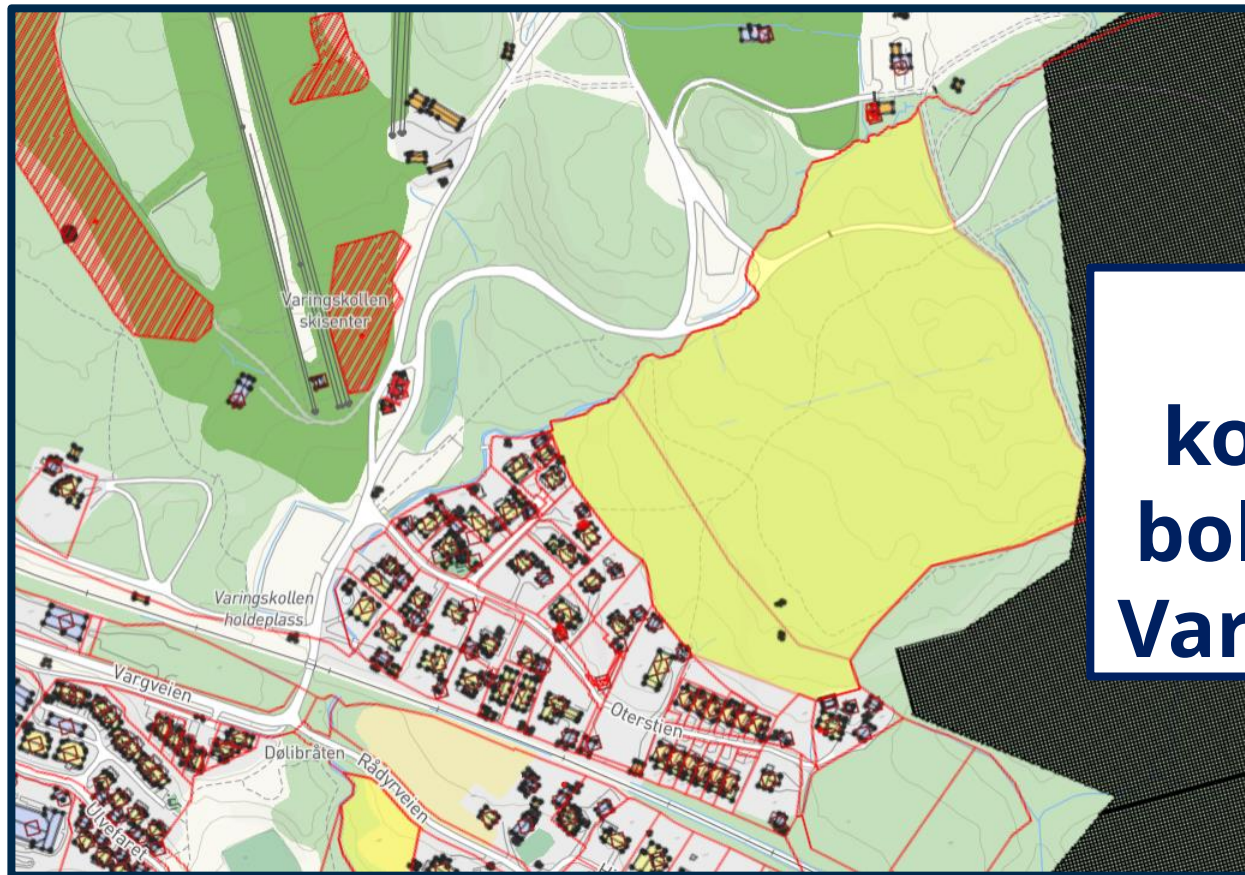
Aina Lian, sivilarkitekt, Halvorsen og Reine AS



BO I VARINGSKOLLEN

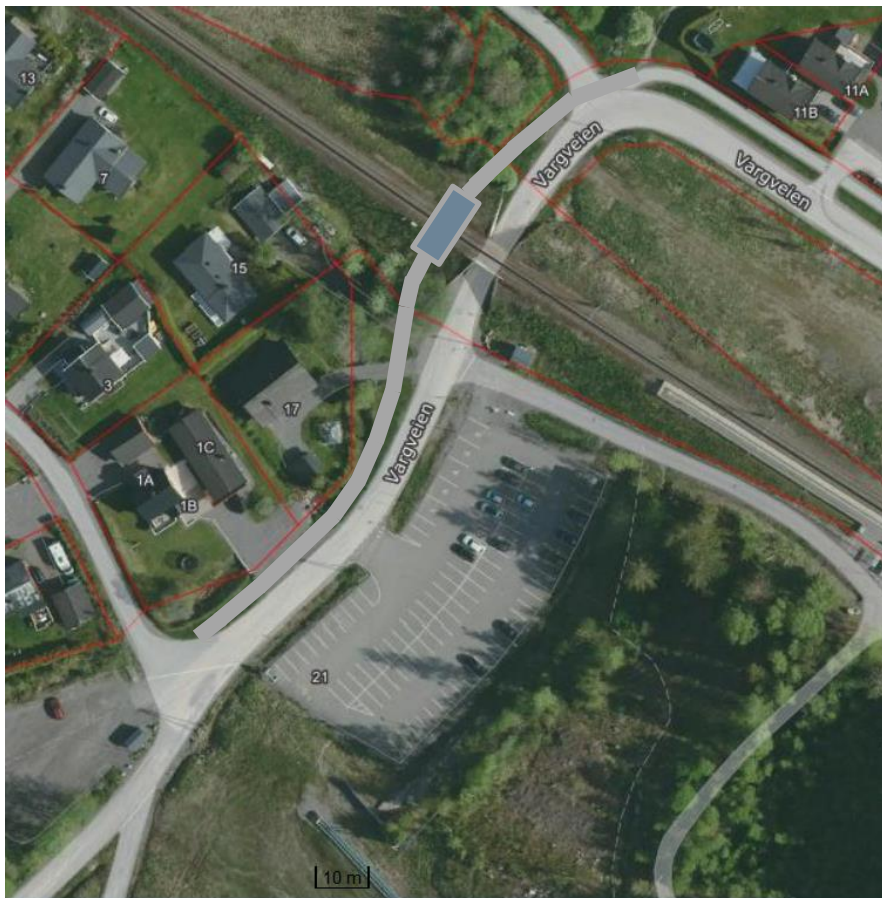
VISJON OG KONSEPT





**Hvorfor
kommer det
boligbygging i
Varingskollen?**

Hvordan kan boligutviklingen bidra positivt til lokalsamfunnet?



Bedre trafikksituasjon

Myke trafikanter må sikres bedre.

Trafikksituasjonen i og rundt er i dag krevende for myke trafikanter. Ny fotgjengerundergang må på plass. I tillegg må det etableres gangvei mellom Oterstien og Vargveien.





Bedre lokaltilbud

- Sentrumsbebyggelse m/handelstilbud
- Lokale møteplasser
- Variert boligtilbud
- Redusert bilbruk



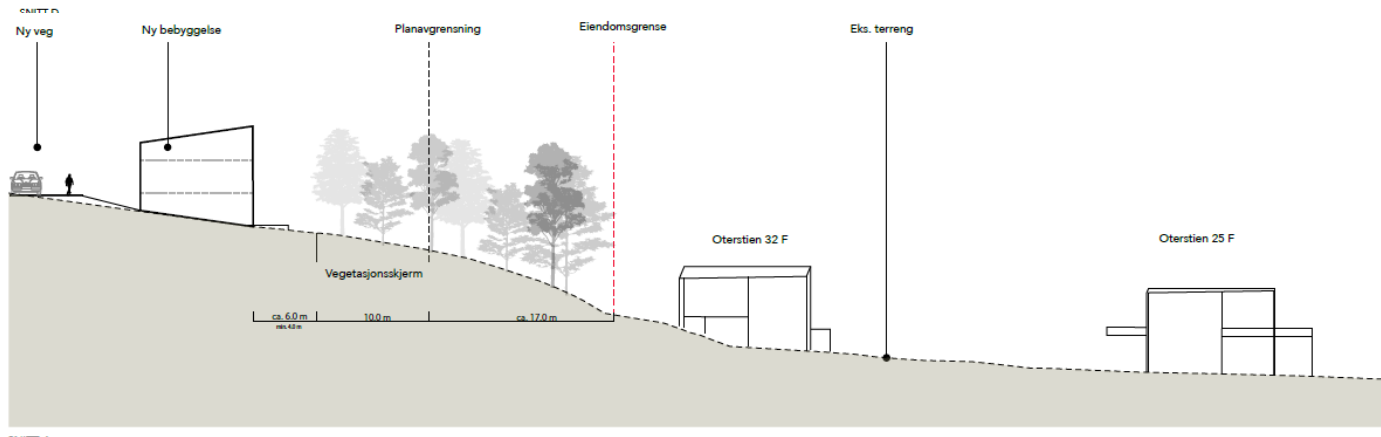
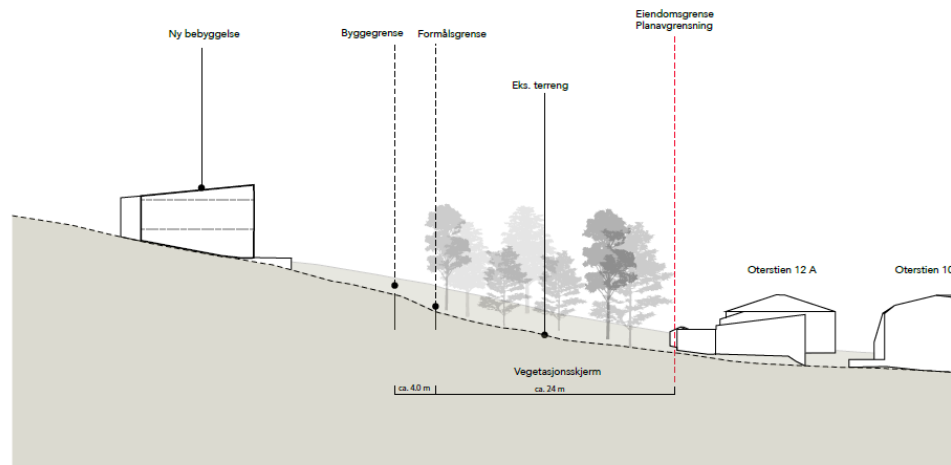
Utvikling av lokalt handelstilbud



Sikre naturverdier og styrke friluftslivet



Stor buffer mot eksisterende bebyggelse



Takk for meg!

Spørsmål?



HALVORSEN & REINE AS
SIVILARKITEKTER MNAL

??

Avklarende spørsmål



Døli pleie- og omsorgssenter

5 min presentasjon

5 min avklarende spørsmål

Roy Arne Hansen, eiendom, Nittedal kommune



Utbygging av Døli pleie- og omsorgssenter

Arr. Døli Løvstad Vel og Nittedal Røde Kors

der storby møter marka

19. November 2024

GOD STEDSUTVIKLING



FOLK FØRST



VERDISKAPING



BYLIV



GRØNN MOBILITET



LIVSKRAFTIGE NABOLAG

Nittedal – mulighetsstudie for boligløsninger for eldre tilknyttet Skytta og Døli

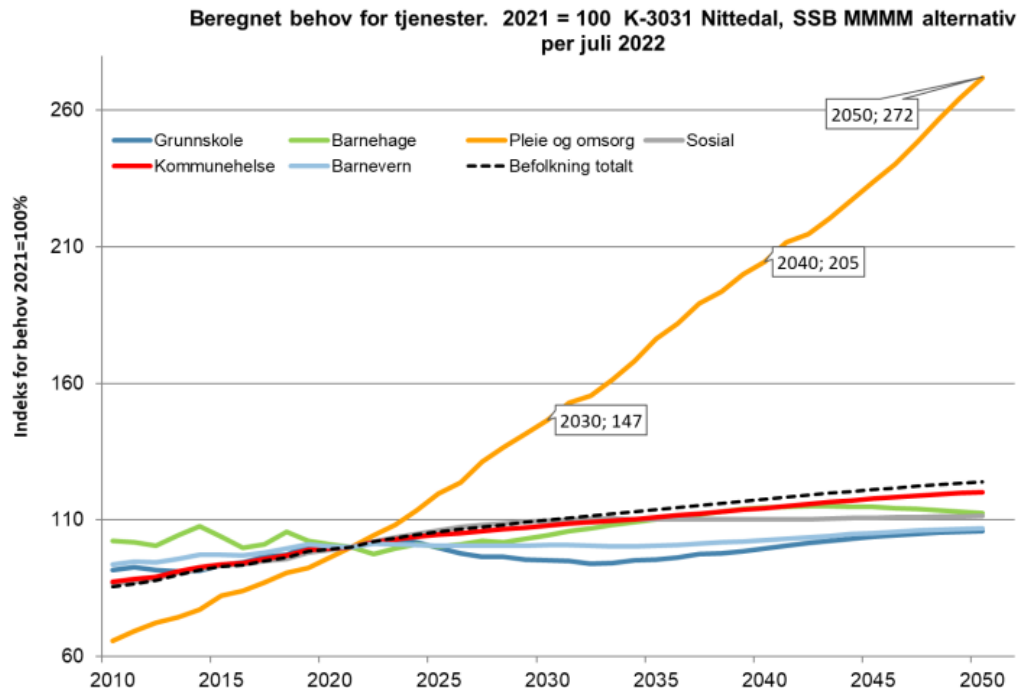
Rapport 1. august 2023

Agenda Kaupang og Nordic Office of Architecture

Hvorfor utbygging

1.1 Oppsummering - utfordringsbildet - vekst i behov

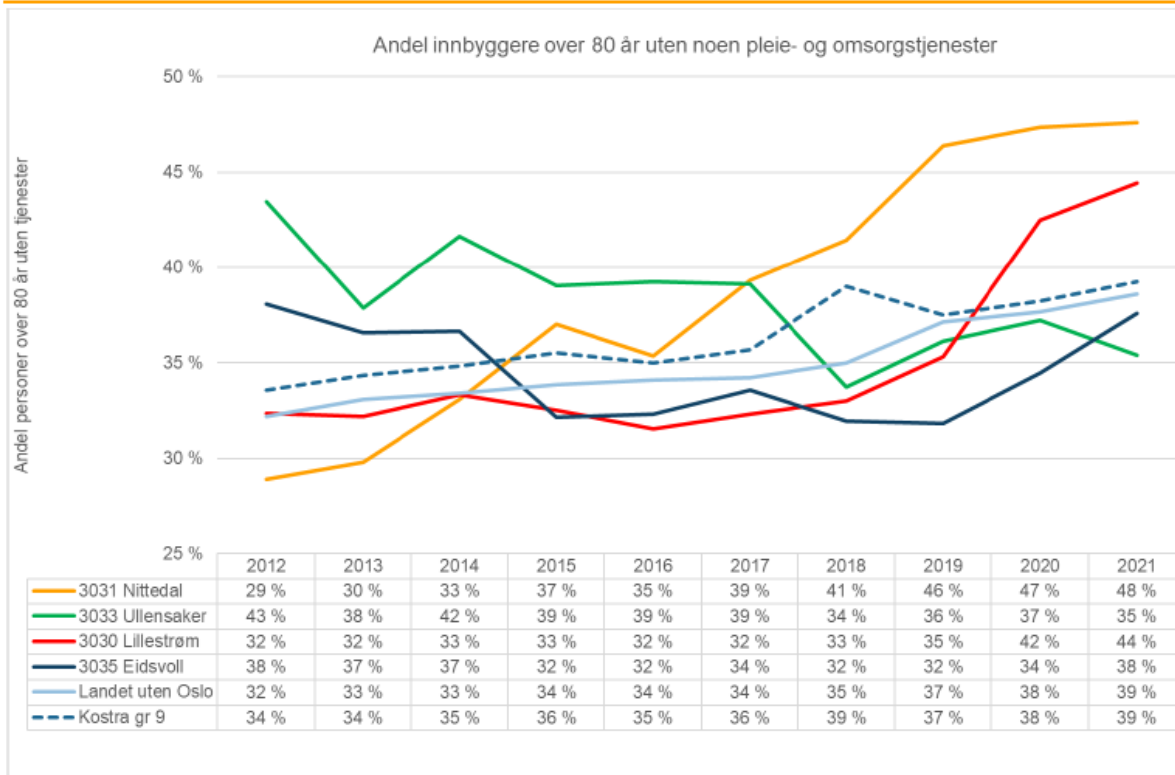
Hvordan ta hensyn til forventet vekst i behov og «vokse enda smartere»?



- ▶ Behovet for pleie- og omsorgstjenester er mer enn dobbelt så høyt i 2040 som i dag dersom vi fortsetter som nå
- ▶ Behovet for pleie- og omsorgstjenester øker fra dag 1
- ▶ Hovedutfordringen er **innbyggernes forventninger** til helse- og velferdstjenestene
- ▶ Utfordringsbildet både i Nittedal og nasjonalt – vil kreve nye arbeidsformer, nye boliger og bomiljø
- ▶ Kilde: Agenda Kaupang basert på demografi-komponenten i statens inntektssystem og MMMM-alternativet til SSB, juli 2022

2.2 Overordnet analyse Andre i hovedsak eldre

Stadig flere eldre over 80 år klarer seg selv, og særlig i Nittedal



Klarer flere seg selv lenger enn tidligere? Har vi lyktes med å etablere en mestringskultur? Eller har vi fortsatt en hjelpekultur?

Forskjeller mellom kommunene for både nivå og utvikling

Betydelig reduksjon for landet som helhet

- ▶ Flere over 80 år klarer seg selv
- ▶ Færre med hjemmebaserte tjenester
- ▶ Færre på institusjon
- ▶ Flere tar ansvar for egen bolig
- ▶ Flere eldre flytter
- ▶ Flere eldre tar opp lån

Kilde SSB tabell 11642: Brukarar av omsorgstenester i løpet av året, etter statistikkvariabel, region, alder, tenestetypa og år og tabell 07459: Befolkning, etter region, alder, statistikkvariabel og år

Politisk bestilling

Med bakgrunn i politisk behandling av rapporten vedtok kommunestyret (sak 80/2023):

- 1. «Mulighetsstudie for boløsninger for eldre tilknyttet Skytta og Døli», tas til orientering.
- 2. Med bakgrunn i rapportens anbefalinger, ber kommunestyret kommunedirektøren sette av midler til videre planlegging og nødvendige utredninger i budsjettet for 2024-2027.
- 3. I den videre behandling med prosjektering og bygging i tilknytning til Skytta og Døli, er det viktig at rådene får medvirke i alle deler av prosessen.

Verbalvedtak i tilknytning til sak Budsjett 2024-2027

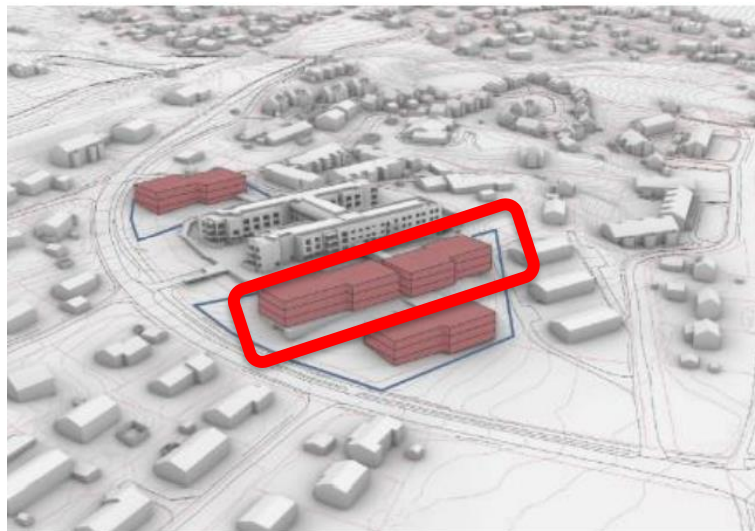
- *Det skal startes bygging av flere sykehjemsplasser ved Døli så snart det er praktisk mulig.*
- *Framdriften skal gis førsteprioritet. Finansiering avgjøres løpende så snart kostnadsbehov er avklart, uavhengig av avsetninger i dette budsjettvedtaket.*



Foreløpig mandat – Byggetrinn 1

(Mandat er under revisjon og skal legges fram som politisk sak i januar)

- Nybygg
 - Bofellesskap (mindre selvstendige leiligheter)
 - Bokollektiv/institusjonsplasser
 - Fellesarealer
 - Dagsenter,
 - Ansatte arealer (garderober/kontor/møterom/etc.)
 - Parkeringsarealer
 - Utendørsarealer
- Rammer for prosjektet
 - Skal kobles sammen med Døli sykehjem
 - Skal tilpasses Husbank finansiering
 - Kollektivene skal kunne godkjennes som institusjon
 - Tilrettelegge for framtidig Helseteknologi
 - Tilpasset en forventet økning av antall ansatte på ca. 30 årsverk
 - Totalt ca. 50 boenheter



Mandat – Resultatmål

- Tidplan

2024		2025		2026		2027	
Konseptkrav							
	Skisse/forprosjekt						
	Detalregulering						
			Anskaffelse				
				Detaljprosjekt/bygging			

- Pt. konseptkravfase

- Økonomi

- BØP 2025-2028 – 400 MNOK i perioden

- Leveranse

- Iht. beskrivelser/konseptløsning

??

Avklarende spørsmål



Varingskollen Alpin AS

5 min presentasjon

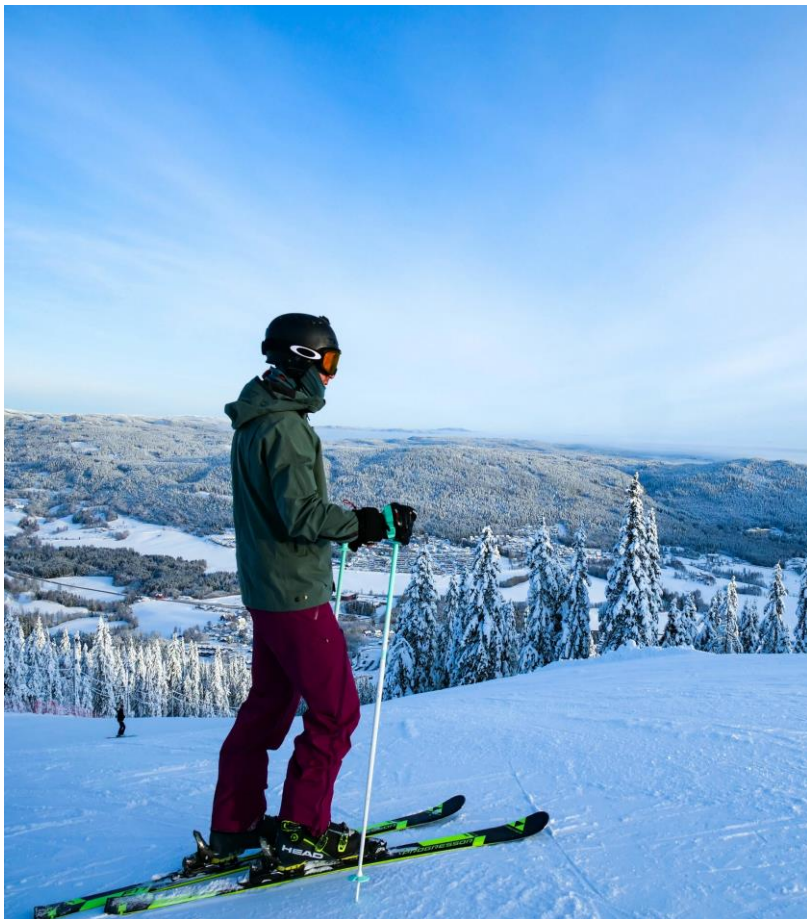
5 min avklarende spørsmål

Richard Palmgren, daglig leder & Bjørn Erik Graff, styreleder

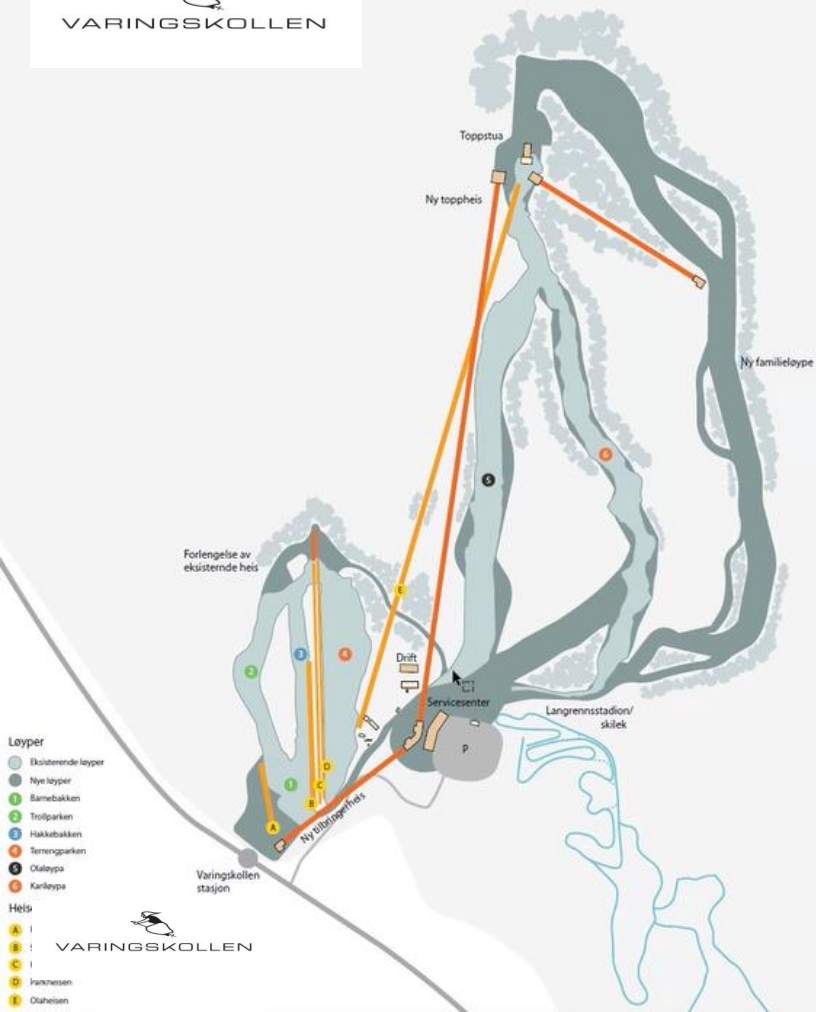


Varingskollen

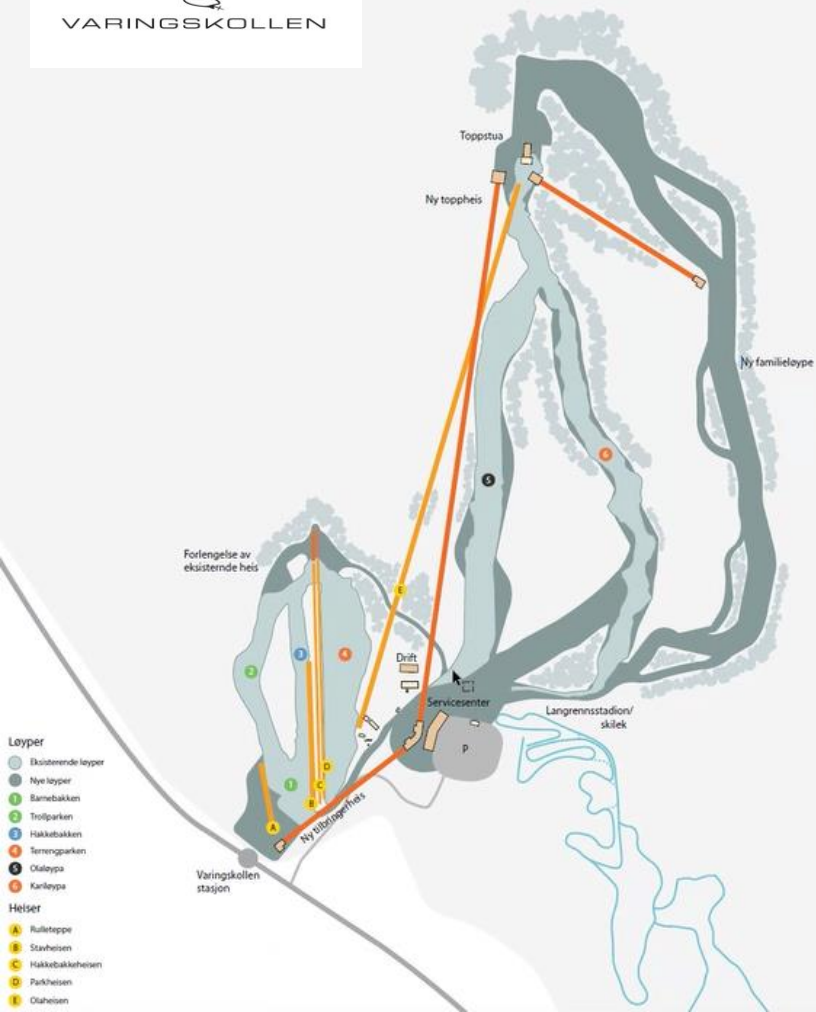




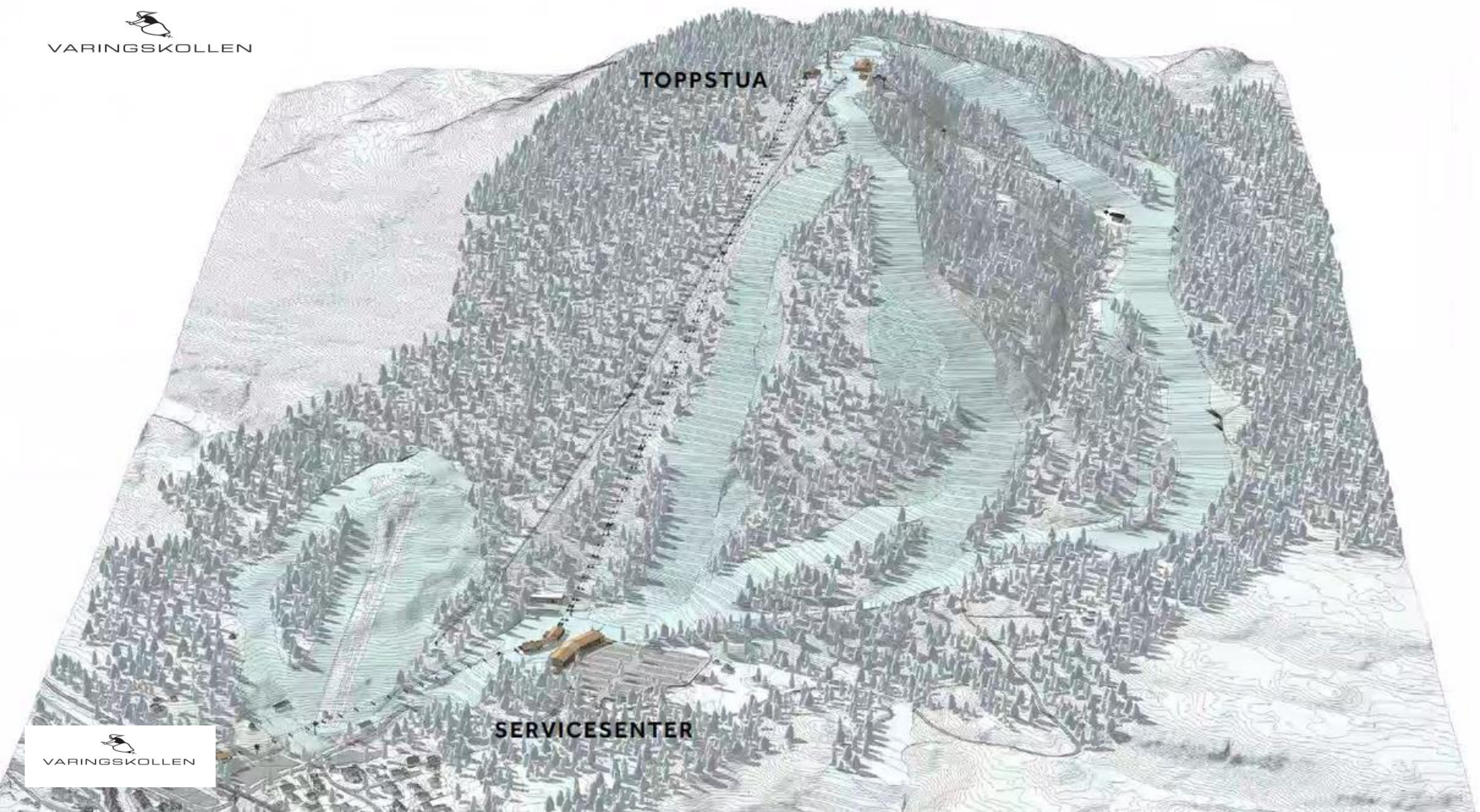
- Oppgradering er helt avgjørende for videre drift
- Vi vil bygge et fremtidsrettet familievennlig skisenter og helårs aktivitetspark til glede for lokal-befolkningen og regionen.
- Modernisere løyper etter dagens standard
- Heving av terreng vil medfører reduserte kostnader til pumping av vann fra Nittelva, færre produksjons-dager, mindre bruk av tråkkemaskin, og traseene etableres raskere.
- Prosjektet støttes av Norges Skiforbund (NSF)
- Tilsvarende prosjekter er gjennomført i Kirkerudbakken i Bærum, Kolsåsbakken i Bærum, Wyllerløypa i Oslo og Marikollen i Rælingen.

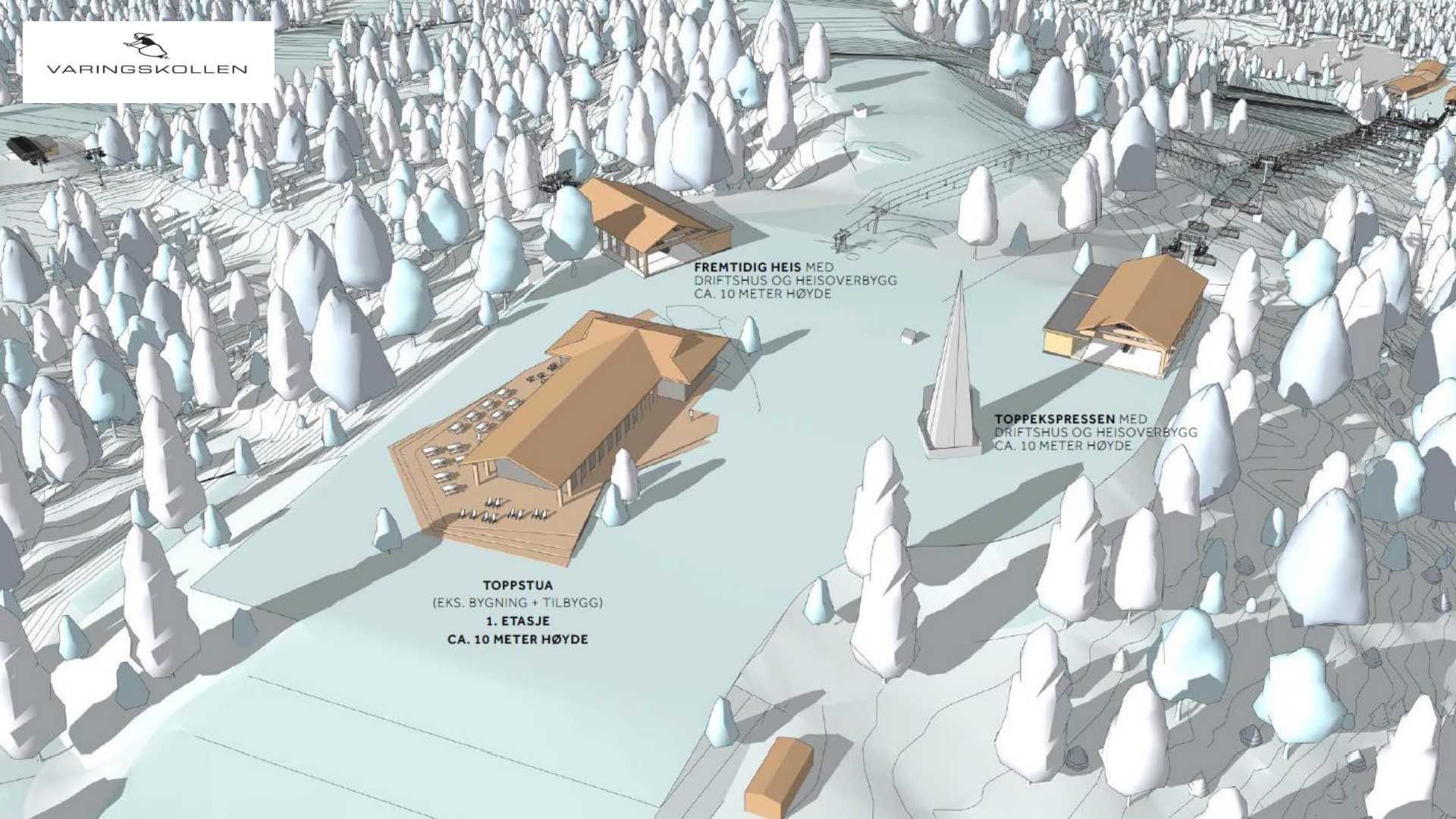


- **Renovering av eksisterende traseer og videre utbygging**
 1. Vi prosjekterer for renovering av eksisterende Ola-trasee - massefylling og planering + nytt lysanlegg
 2. Vi prosjekterer for renovering av eksisterende Kari-trasee - massefylling, utvidelse, planering + snøproduksjon og lysanlegg
 3. Vi prosjekterer for å bygge en ny familiebakke - massefylling, planering + snøproduksjon
- I tillegg til dette kommer flere mulige heiser og bygg for servicetilbud både på toppen, ved øvre parkering og ved togstasjonen
- Forlengelse av heis i nedre del
- Sommer - tilrettelegging for heisbasert sykkeltilbud - muliggjør grunnlag for drift i sommerhalvåret.



- **Optimalisert: Redusert anleggstiden og mengden**
- **80% ferdig på 5 år. Etter det er det kun ferdigstilling igjen**
- **Optimalisering etter første plan - På den måten har vi klart å redusere med 200 000 m³. Bl.a:**
 - **Optimalisert oss unna langrennsløypa - belaster ikke det området med utfyllinger**
 - **Mindre utfyllinger og fyllmasse**
 - **Bruker stein internt fra prosjektet til å bygge veier : unngår masser inn**
- **Nå er planen kun det absolutt nødvendige for å lage bakkene, og få til en trygg overvannshåndtering.**





**FREMTIDIG HEIS MED
DRIFTSHUS OG HEISOVERBYGG
CA. 10 METER HØYDE**

**TOPPEKSPRESSEN MED
DRIFTSHUS OG HEISOVERBYGG
CA. 10 METER HØYDE**

**TOPPSTUA
(EKS. BYGNING + TILBYGG)
1. ETASJE
CA. 10 METER HØYDE**

DRIFTSBYGNING
1. ETASJE + MESSANIN
CA. 10 METER HØYDE

TOPPEKSPRESSEN/ TILBRINGEREN
MED DRIFTSHUS OG
HEISOVERBYGG
CA 10 METER HØYDE

VELKOMSTSENTER
2. ETASJER
CA. 14 METER HØYDE

DRIFTSHUS

MILJØSTASJON



Varingskollen



??

Avklarende spørsmål



Nittedal Kommune

10 min presentasjon

5 min avklarende spørsmål

Nicole Holmeseth-Martin, Avdelingsleder Plan og Geodata



Kommunens behandling av plansaker

Hva tas det hensyn til og i hvilken tidshorisont arbeides det?

Informasjonsmøte 14.11.2024

der storby møter marka

Planavdelingen – hvem er vi?

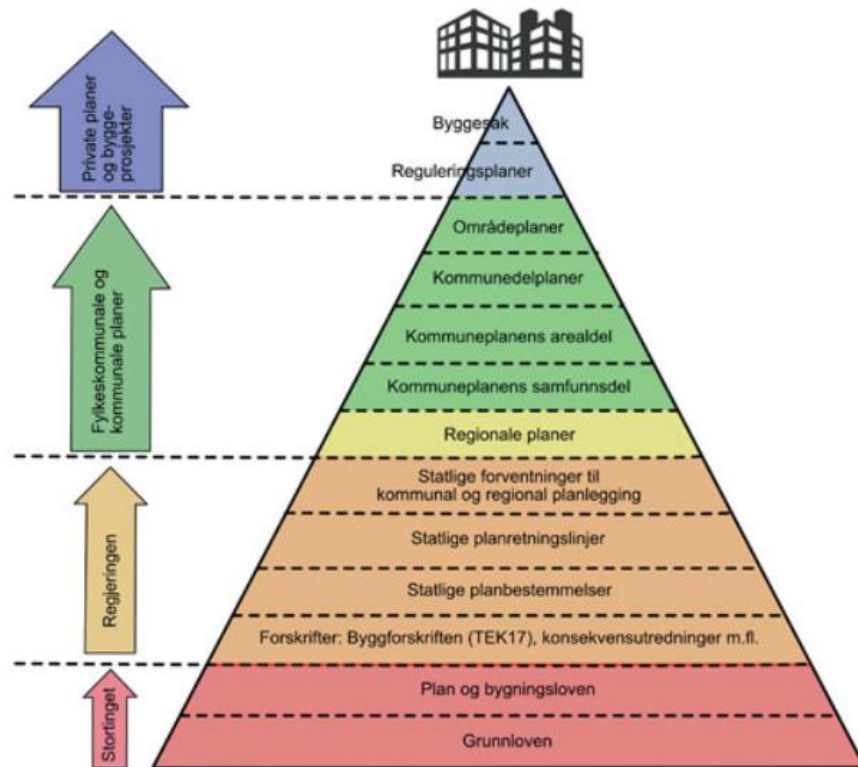
- 9 ansatte, inkludert en samfunnsplanlegger og avdelingsleder
- Jobber med både arealplanlegging og samfunnsplanlegging
- **Stor pågang!!**
- Plansaker i alle deler av kommunen



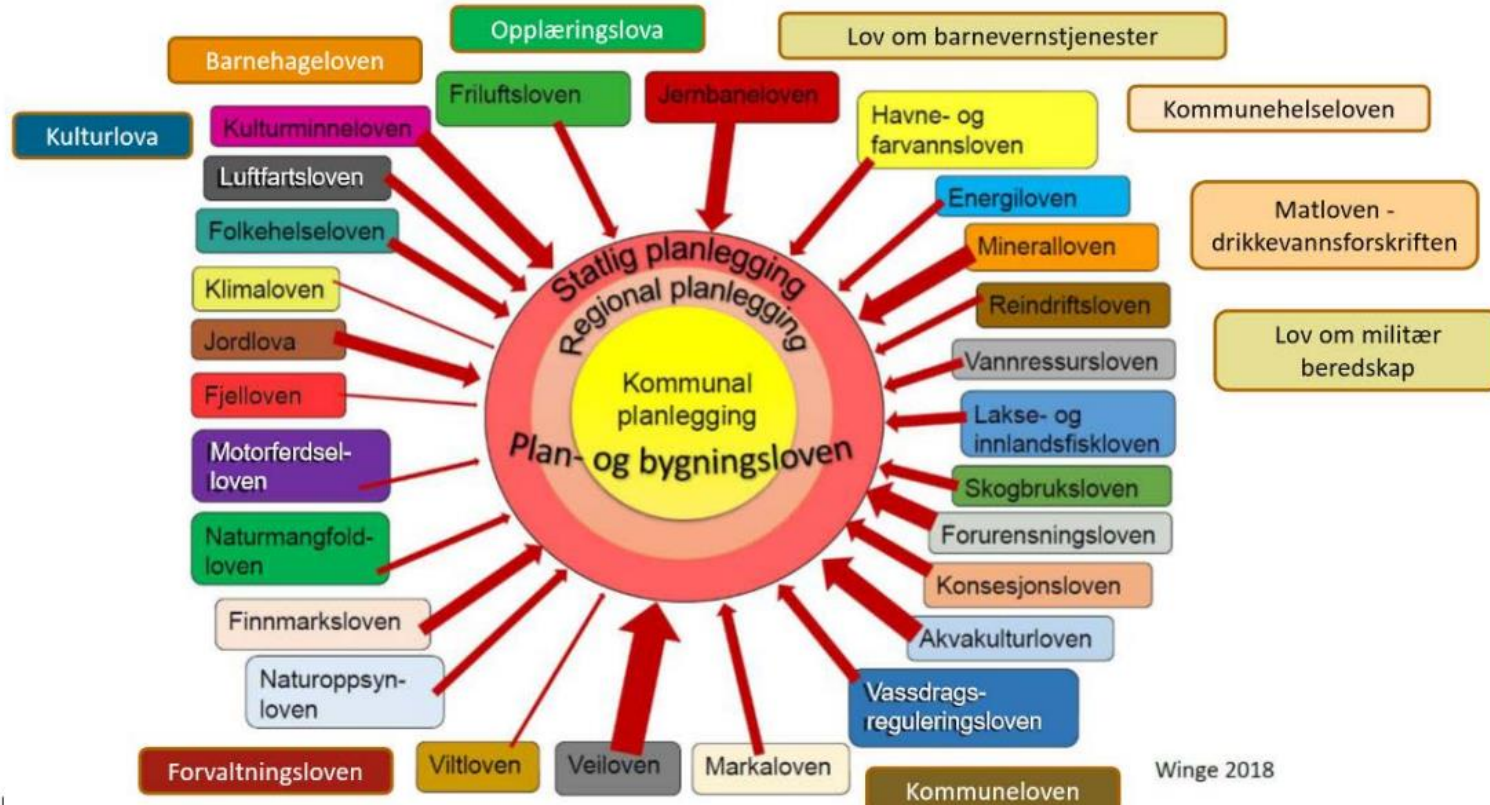
Grunnmuren i kommunal planlegging



Kommunal- og distriktsdepartementet



Planlegging styres av PBL, men må ta hensyn til andre lover og forskrifter



Winge 2018

Lovfestede prinsipper for kommunal planlegging

- §1.1 Loven skal fremme **bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner**
- §1.1 Det skal legges vekt på **langsiktige løsninger**
- §3.1 Planleggingen **skal fremme helhet** ved at sektorer, oppgaver og **interesser i et område ses i sammenheng**
- §3.3 Kommunal planlegging har til formål å **legge til rette for utvikling**



§ 3-1 Oppgaver og hensyn i planleggingen etter loven

- a) sette **mål for den fysiske, miljømessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen** i kommuner og regioner
- b) sikre jordressursene, kvaliteter i landskapet og **vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer**
- c) sikre naturgrunnlaget **for samisk kultur**, næringsutøvelse og samfunnsliv
- d) legge til rette for **verdiskaping, næringsutvikling og tilstrekkelig boligbygging**
- e) legge til rette for god forming av bygde omgivelser, **gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår** i alle deler av landet
- f) fremme befolkningens helse og **motvirke sosiale helseforskjeller**, samt bidra til å forebygge kriminalitet
- g) **ta klimahensyn** gjennom reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til forventede klimaendringer, herunder gjennom løsninger for energiforsyning, areal og transport
- h) fremme samfunnssikkerhet ved å **forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur**, materielle verdier mv.
- i) legge til rette for helhetlig **forvaltning av vannets kretsløp, med nødvendig infrastruktur**.





**Men planlegging i
praksis er ofte
konfliktfullt, nettopp
fordi det er mange
ulike behov**

Kommunalt plansystem, pbl. kap.10

Planstrategi og samfunnsdel

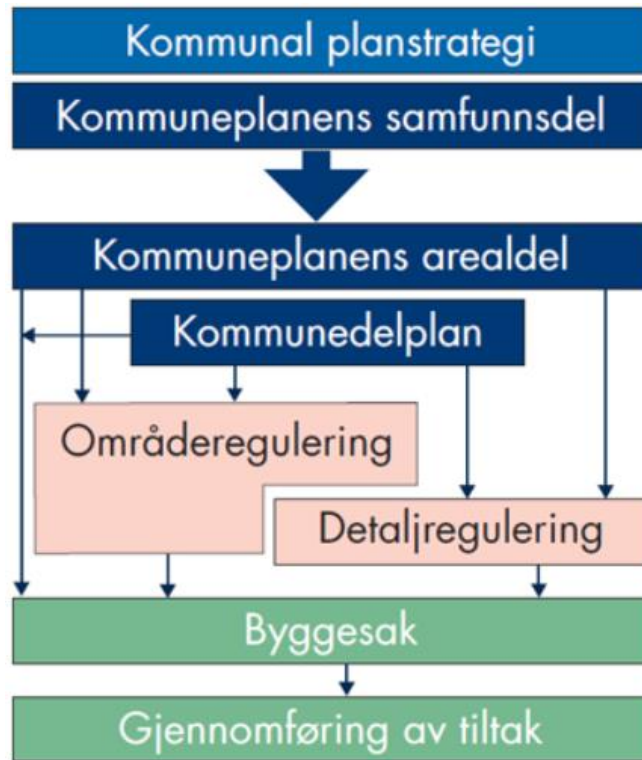
- Hva slags samfunn skal vi ha, og hvordan skal vi komme dit

Kommuneplanens arealdel

- Det overordnede – avgjør om et område kan utvikles og til hvilke formål

Områdeplaner og detaljplaner

- Alle større tiltak skal ha en reguleringsplan
- Områdeplaner er kommunale planer
- Detaljreguleringsplaner fremmes av private
- Varingskollen – ski- og idrettsanlegg skal kunne gå rett på utbyggingen, men boligområdet skal ha et detaljplan



Hva kan sikres i en reguleringsplan, pbl §12-7

- grad av utnytting, **samt nivå med masseoppfylling**
- **antall boliger** i et område
- **utforming, estetiske krav**, og funksjons- og kvalitetskrav
- **vilkår for bruk** av arealer
- **grenseverdier for forurensning** og andre krav til miljøkvalitet
- sikre **verneverdier i kulturminner** og kulturmiljøer
- retningslinjer for særlige **drifts- og skjøtselstiltak**
- **trafikkregulerende tiltak som undergangen** og parkeringsbestemmelser for bil og sykkelparkering
- krav om særskilt **rekkefølge for utbyggingen**, for eks. at trafikksikkerhetstiltak må være på plass før utbyggingen
- krav om **overvåking av virkninger for miljø**, helse, sikkerhet mm. ved gjennomføring
- hvilke **arealer som skal være til offentlige formål** eller fellesareal



Pbl. §28-10 om overvann – ny regel 01.01.2024

- Overvann i størst mulig grad infiltreres eller fordøyes på eiendommen
- Forsvarlig avledning skal sikres og opparbeides så langt det er nødvendig
- Første og andre punktum gjelder så langt ikke annet er bestemt i arealplan

Planprosesser – slik jobber vi i Nittedal

Kunnskapsbaserte

- Prosjektet tilpasses underveis
- Alle innkomne innspill vurderes
- Vurdere og veie ulike hensyn
- Åpen og tilgjengelig, vi har møter og dialog med alle som ønsker det

Særlige for detaljplaner;

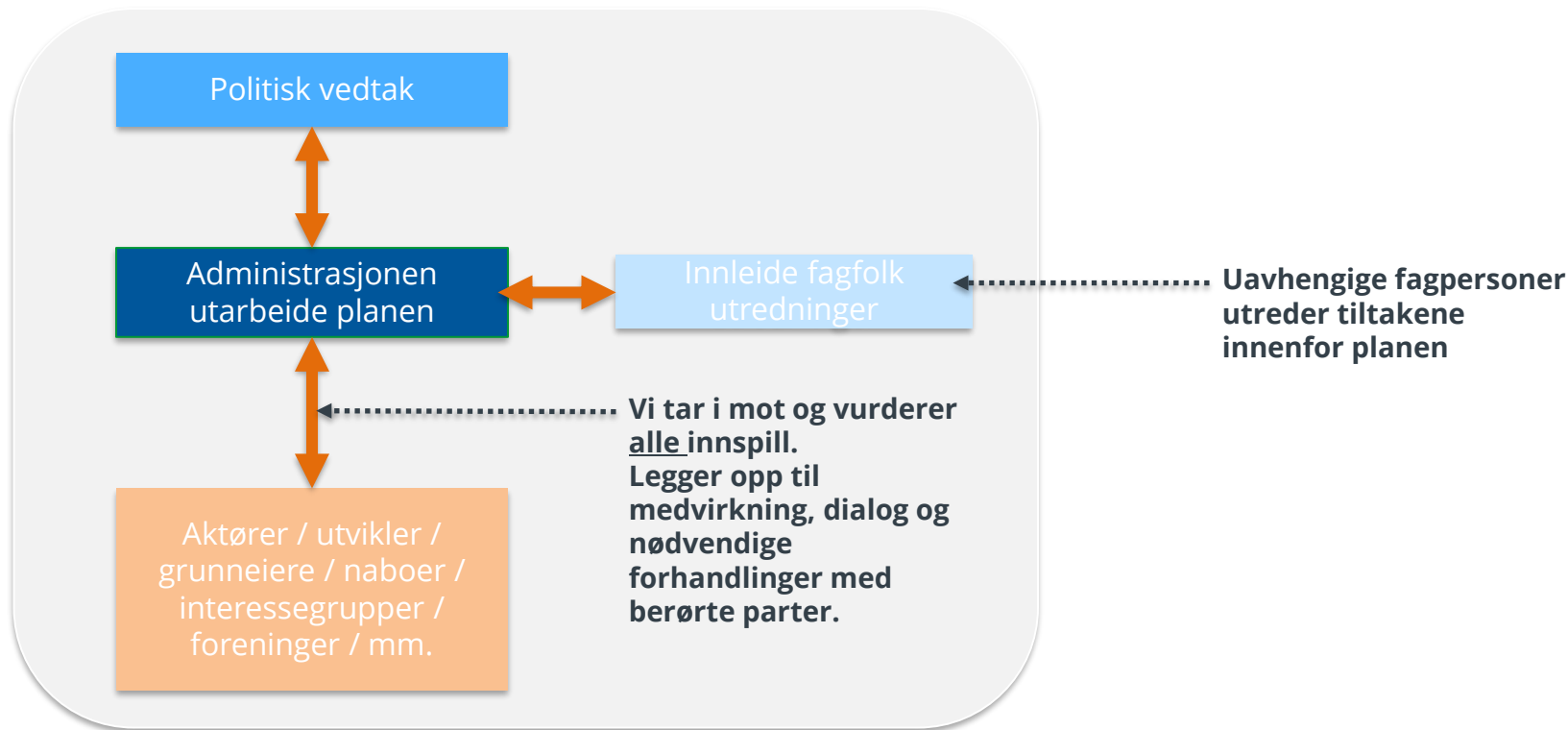
- må dokumentere at prosjektet er gjennomførbart
- må avklare behov for infrastruktur
- nødvendig infrastruktur må sikres i rekkefølgebestemmelse
- planen kan sendes til politisk behandling, kun når den er klar



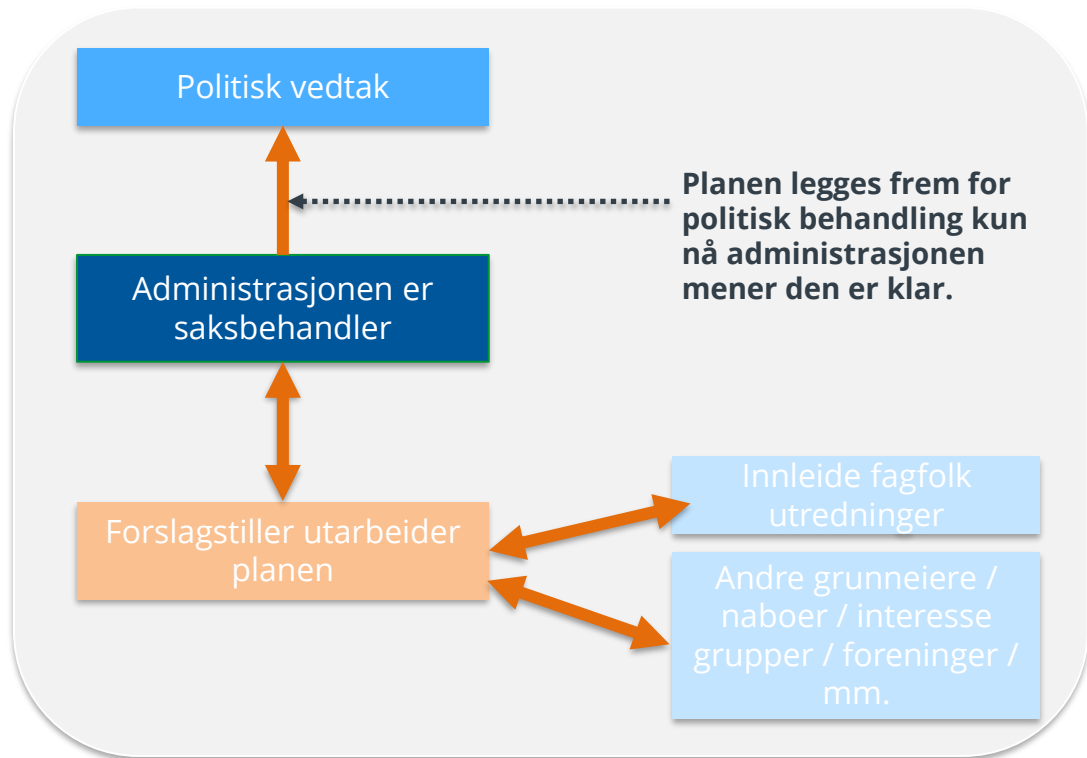
- Alle som blir berørt skal kunne **delta og få mulighet til å uttale seg**
- Den demokratiske beslutningsprosessen innebærer **ikke medbestemmelsesrett**
- Politikere bestemmer
- Mye **uformell makt**

Planlegging skal sikre
**demokrati og
medvirkning ...**

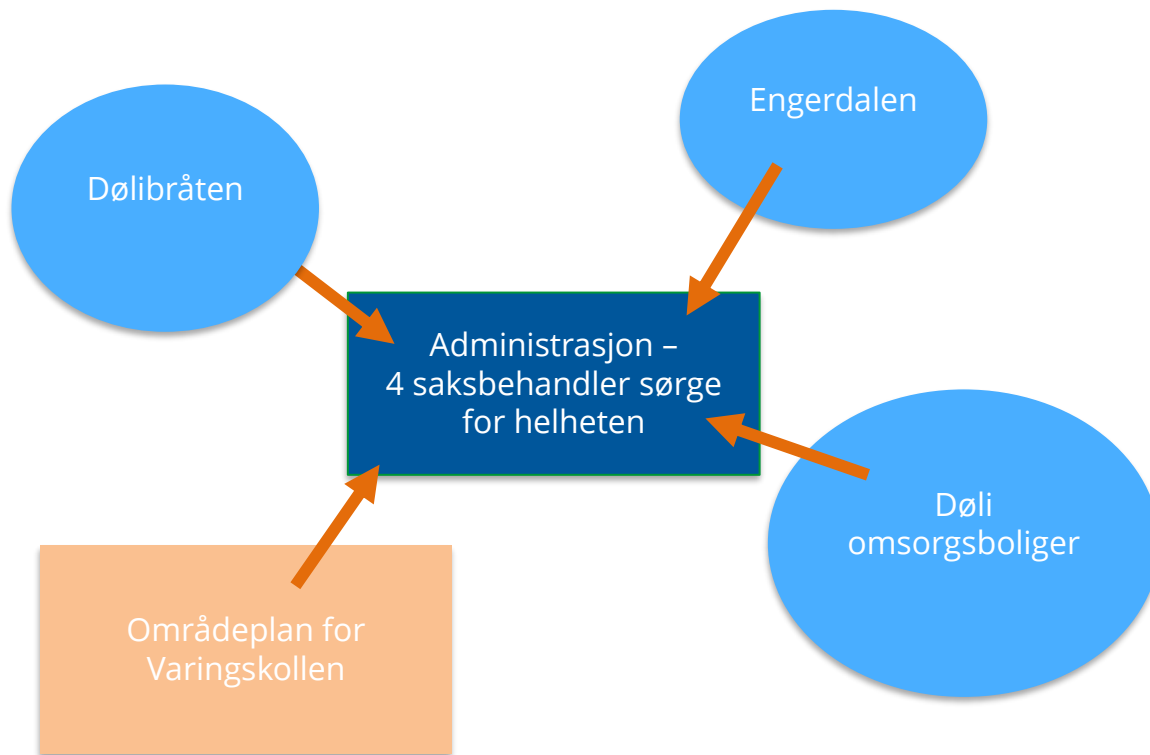
Områdeplan for Varingskollen er kommunens plan



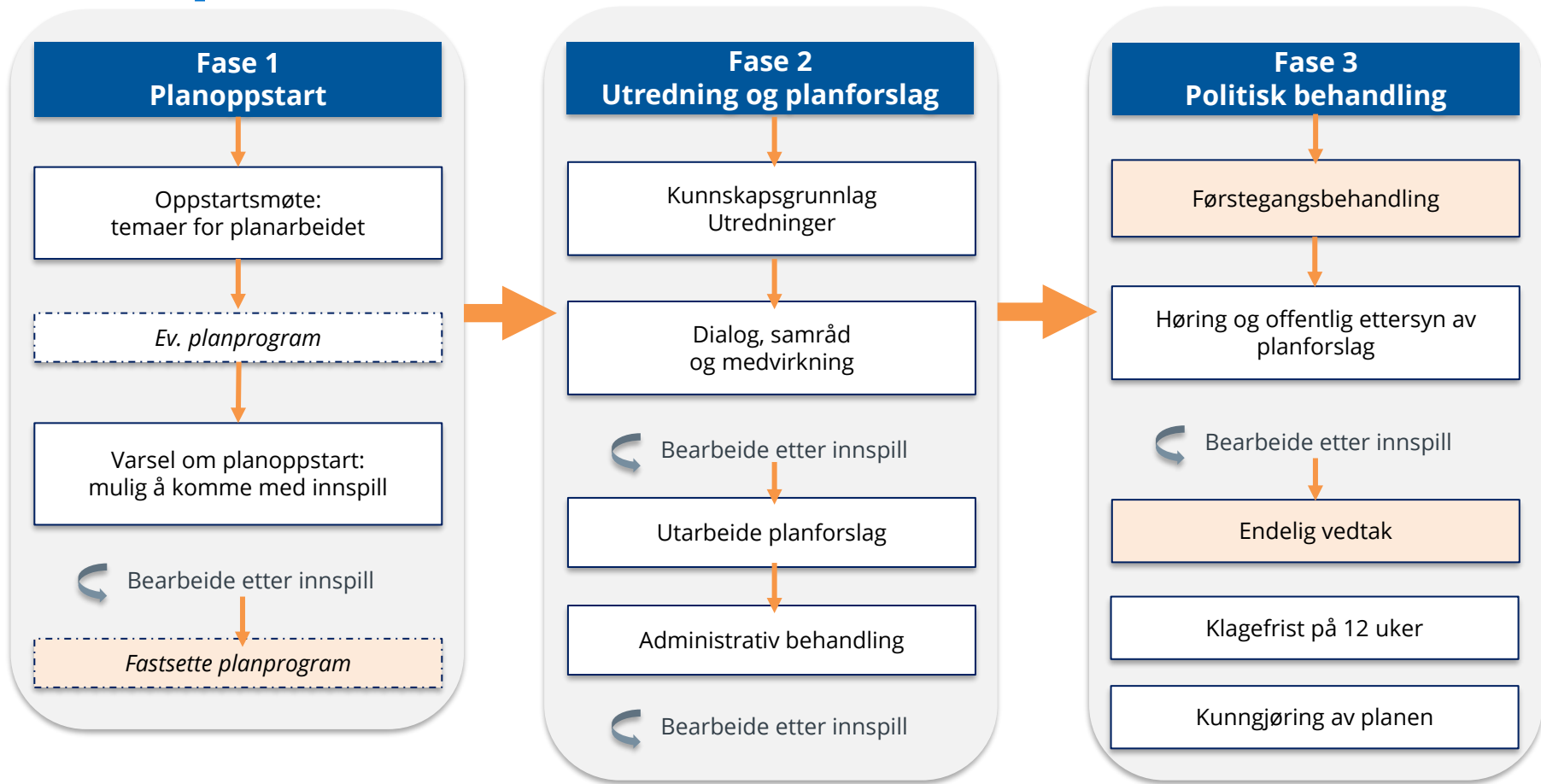
Organisering av private planer



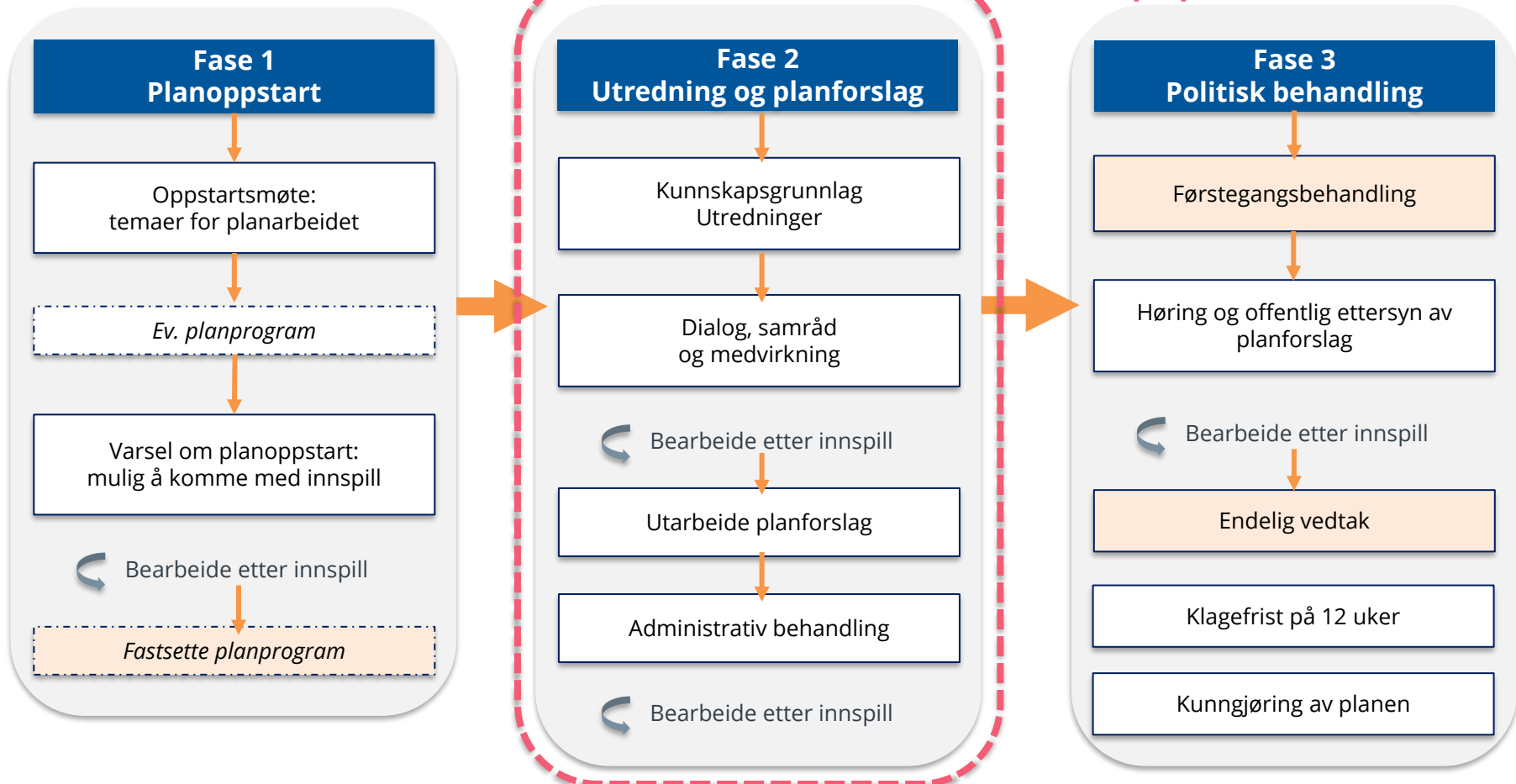
Samspill mellom planene



Planprosess



Planprosess

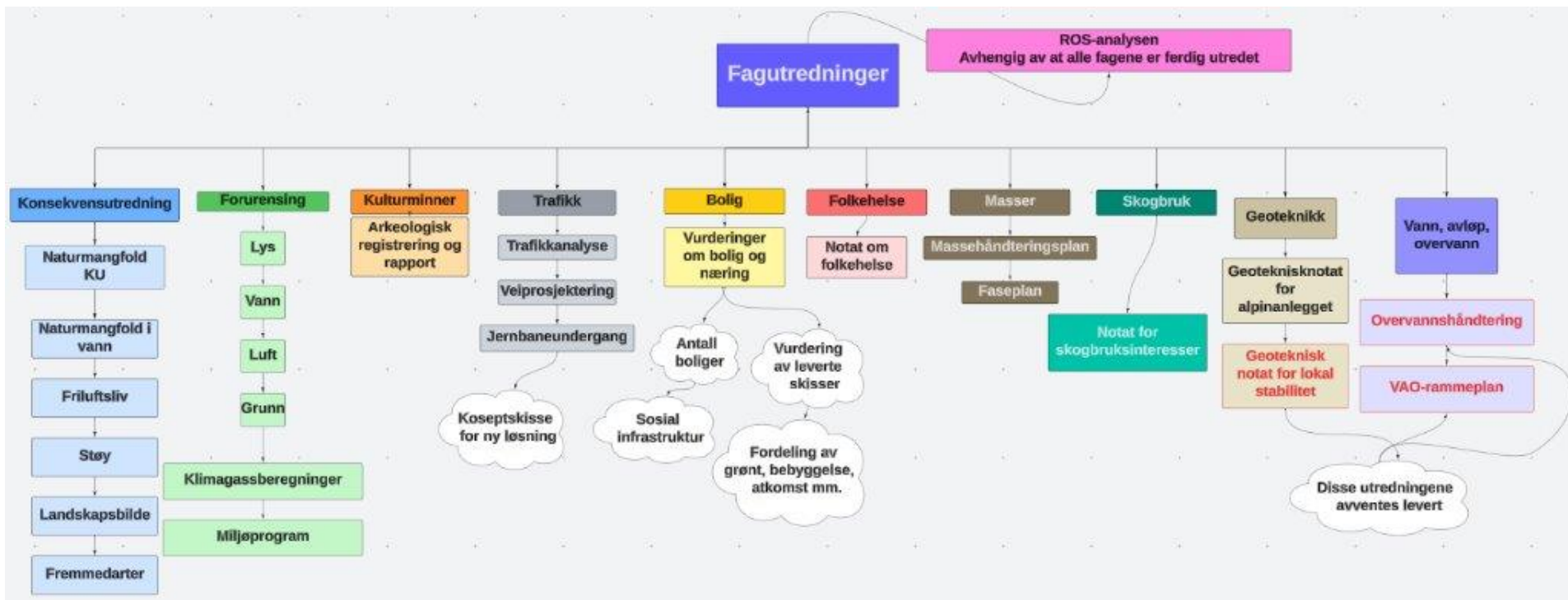


Områdeplan for Varingskollen

der storby møter marka



Kunnskapsgrunnlag



Gjennomførte aktiviteter

Aktør- og interessentkartlegging

Dialogmøter med Varingskollen AS, Feiring Miljø AS, Bo i Varingskollen AS og Døli Løvstad Vel

3 workshops om langrennsløypa

Møter med grunneiere

Møter om folkehelse

Møter med Døli Løvstad Vel 2022, Informasjon om planprosess

Befaring i februar 2024 med Bane Nor om undergangen

Møter med Akershus fylkeskommune om kulturminner

Åpent informasjons og medvirkningsmøte mai 2024

Kartlegging av friluftslivinteresser juni 2024

Verksted med muntlig orientering i Eldrerådet, Råder for mennesker med nedsatt funksjonsevne, Ungdomsrådet og BUK, august 2024

Oppsummering fra dialog med rådene

Eldrerådet og rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne:

- Aktiviteter nær parkeringsplass: Boccia, kubb og minigolf
- Barneparker med trevirke fra skogen
- Dans hver fredag
- Positive til tilgjengelighet med stolheis
- Positive til nytt servicetorg på samme flate som parkering.
- Plassering av benker på turstier – kan være terskelen for at noen velger å komme seg ut.

Ungdomsrådet og BUK:

- Bedre vedlikehold av skibakkene og hopp gjennom sesongen
- Flere lys i lysløypa
- Større parkeringsplass nede ved togstasjonen /drop-off sone
- Oftere åpent i Kariløypa
- Bedre og flere toaletter
- Gratis buss og tog til Varingskollen for barn under 13 år som bor i kommunen
- Bedre kollektivt tilbud til Varingskollen
- Downhill sykkelbane med hopp
- Ballbinge
- Positive til stolheis
- Skatepark

Gjenstående arbeid

Arbeidet om utviklingsskisser fortsetter

- Gode møter mellom aktørene og langrennsmiljøet
- Jobber fortsatt med tilpasninger
- Vurderer fortsatt nivå på masseoppfyllingen og antall boliger mm.

Mer tid til avklaring av veiløsninger

- Undergang – kun budsjett i 2025 til detaljplanlegging av undergangen
- Behov for en samlet analyse av fremtidig trafikkmengde i krysset Vargveien x Rv.4

Fagutredinger

- Skredutredning
- VAO-rammeplan
- Vej, trafikk sikkerhet og undergangen
- utreder behov for økning av barnehage- og ungdomsskolekapasitet

Ny fremdrift!

- Politisk behandling og offentlig ettersyn, andre kvartal 2025



Planlagte medvirkning i høringsperioden, andre kvartal 2025

Medvirkning

- Minimum 6 uker høring
- Kommunen vil arrangere åpent informasjonsmøte
- Åpent plankontor hvor innbyggere kan få konkret informasjon over flere dager på dagtid og kveldstid

Informasjon

- Kommunens nettside, sosiale medier, Varingen mm.
- Gi alle som ønsker det god nok informasjon om planforslaget til at de kan uttale seg i høringen



Informasjon – vi må og skal bli bedre

Mer informasjon på hjemmesiden

Områdeplan for Varingskollen

Innhold

Områdeplan for Varingskollen

Siste nytt

Utviklingsmål

Historikk

Planprosessen

Medvirkning

Nærliggende planer under arbeid

Ofte stilte spørsmål

Kontaktinformasjon

Fant du det du lette etter?

Ja

Nei

Områdeplan for Varingskollen

Varingskollen er en viktig friluftsf- og idrettsdestinasjon i kommunen og har potensialet til å utvikles til å bli et regionalt anlegg for vinteridrett. Målet med områdeplanen er å legge til rette for en flerfunksjonell friluftsf- og idrettsdestinasjon hele året, og et nytt boområde og nye tiltak for nærmiljøet.

Som kunnskapsgrunnlag for planen vil det utredes mange temaer som trafikk, naturmangfold og kulturmangfold. Det vil også sikres nødvendig sosial infrastruktur som en del av planarbeidet.

Hva slags kunnskap vi skal innhente er bestemt i planprogrammet. Kommunestyret behandler planprogrammet mandag 17. juni.

Områdeplanen er Nittedal kommunens egen plan. Varingskollen AS og Bo i Varingskollen AS leverer utviklingsskisser som innspill til planen. Norconsult AS er engasjert av kommunen for å utføre utredninger, faglige vurderinger og bistår med å utarbeide planen.

I løpet av områdeplanprosessen skal hensynene til de ulike innbyggerne og interessene som er i området avveies. Vi ønsker derfor at alle interesserte skal engasjere seg.

Denne siden skal brukes til å gi deg relevant og oppdatert informasjon om prosjektet og om planprosessen.

Veien videre

Første kvartal 2025

- Dølibråten til politisk behandling og høring av planen

Andre kvartal 2025

- Områdeplan for Varingskollen til politisk behandling og høring av planen



Ta kontakt!



??

Avklarende spørsmål



Nittedal Kommune

5 min presentasjon

5 min avklarende spørsmål

Rune Winum, ordfører, Høyre



Kort dialog

Hva er bra og
hva må bli
bedre i
planleggings-
perioden?

Del arket i 2:

- Hva er bra?
- Hva må bli bedre?

Frem til klokken 2025

