



**NITTEDAL
KOMMUNE**



PLANPROGRAM – OMRÅDEPLAN FOR VARINGSKOLLEN

PLANID 351

Vedtatt i kommunestyret 17.06.2024

Arkivsak 24/08148

1 Innhold

1	<u>BAKGRUNN</u>	4
1.1	HENSIKTEN MED PLANARBEIDET	4
1.2	KRAV OM KONSEKVENsutREDNING	5
1.3	VURDERING	6
1.4	PLANPROGRAM	6
1.5	TIDSPERSPEKTIV OG DETALJERINGSNIVÅ	7
1.6	ORGANISERING AV PLANARBEIDET	7
1.7	UTBYGGINGSAVTALE	8
2	<u>PLANOMRÅDET</u>	10
2.1	BELIGGENHET	10
2.2	AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET	12
2.3	INFLUENSOMRÅDET	14
2.4	ALTERNATIVER	14
2.5	NULLALTERNATIVET	15
3	<u>GJELDENE PLANER, RETNINGSLINJER OG FØRINGER</u>	17
3.1	NASJONALE FØRINGER	17
3.2	REGIONALE FØRINGER	17
3.3	LOKALE FØRINGER	18
3.3.1	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2035 OG KOMMUNENS STRATEGISKE STYRINGSMÅL	18
3.3.2	AREALSTRATEGISK KART	19
3.3.3	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2035	20
3.3.4	GJELDENE REGULERINGSPLAN FOR HAKKEBAKKEN II	21
3.3.5	KOMMUNEDELPLAN FOR IDRETT OG FYSISK AKTIVITET 2018-2030	22
3.4	GRENSESNIITT MELLOM PLANLOV OG SEKTORLOVVERK	23
3.4.1	FRILUFTSLOVA	23
3.4.2	SKOGLOVA	23
3.4.3	NATURMANGFOLDLOVA - VERNEOMRÅDE	23
3.4.4	VANNRESSURSLOVA	23
3.4.5	MARKALOVA	24
3.4.6	KULTURMINNELOVEN	24
4	<u>TEMA SOM SKAL BESKRIVES ELLER KONSEKVENsutREDES</u>	27
4.1	TABELL FOR TEMA SOM SKAL BESKRIVES ELLER KONSEKVENsutREDES	27

4.2	TEMA SOM SKAL UTREDES	29
4.3	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE	32
5	<u>MEDVIRKNING</u>	<u>34</u>
5.1	OM MEDVIRKNING.....	34
5.2	HVEM SKAL INVOLVERES I PROSESSEN.....	34
5.3	UTFORDRINGER OG SENTRALE PROBLEMSTILLINGER	35
5.4	GJENNOMFØRTE MEDVIRKNINGSAKTIVITETER.....	35
5.5	PLANLAGTE MEDVIRKNINGSAKTIVITETER.....	36
6	<u>PLANPROSESS, INFORMASJON OG FREMDRIFT</u>	<u>38</u>
6.1	LOVPÅLAGT PLANPROSESS	38
6.2	INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON	38
6.3	FREMDRIFT	39



KAPITTEL 1

BAKGRUNN

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med å utarbeide en områdeplan er å avklare ulike interesser knyttet til området og legge premisser for utvikling av både bolig, alpint, friluftsliv, langrenn og andre idretter. Nødvendige anlegg for idrett kan være heis, arena, servicebygg, logistikkområder, parkering og vegsystem, snøproduksjonsanlegg, ledningstrase, lysanlegg, turveier/stier, løyper og annen nødvendig infrastruktur knyttet til dette. Det skal etableres nye nedfarter, og eksisterende nedfarter skal planeres for en mer effektiv fordeling av snø i alpin-nedfartene. Dette vil kreve masseoppfylling og anleggsarbeid. Områdeplanen vil legge føringer for hvordan anleggsfasen skal ivareta relevante hensyn.

I forbindelse med boligutvikling i planområdet vil det være nødvendig å se på ny infrastruktur med tanke på trafiksikkerhet, blant annet knyttet til adkomster til området. Det må tas høyde for boligmengde og utforming i forhold til infrastruktur som vegutforming, vann- og avløpsledninger, håndtering av overvann, snøopplag, grønt-/lekearealer og gangvegssystemer.

Overvann er et problem i dag i området, og dette forventes å vedvare med forventede klimaendringer. Det må legges til rette for nye løsninger som tar høyde for forventet situasjon.

Områdeplanen skal:

- være et oppdatert styringsverktøy fundert på en helhetlig plan.
- gi forutsigbarhet og langsiktige rammer for innbyggerne i området, hva kan forventes av ny infrastruktur og ny bebyggelse og med hvilke rammer.
- etablere et rammeverk for utviklingen i området og være et grunnlag for senere reguleringsplaner, rekkefølgebestemmelser og eventuelt utbyggingsavtaler.
- være bindeleddet fra kommuneplanen og ned til mer detaljert nivå
- avklare typer av nye boliger som kan etableres, mengde av ny bebyggelse og plan for infrastruktur
- legge rammer for fordeling og differensiering av ulike trafikanter og bevegelsesretninger på veisystemet i området; fotgjengere, syklist, bilister («gatebruksplan» med fordeling av ulike typer trafikk og kjøreretninger)

Områdeplanen kan:

- stille krav til detaljreguleringsplan for fremtidige boligområder.
- danne grunnlag for utbyggingsavtaler som sikrer finansiering av nødvendig felles infrastruktur (f.eks. krav om opparbeidelse eller finansiering av ny kulvert for gang- og sykkelvei, eller fortau langs kjøreveier).

1.2 Krav om konsekvensutredning

Områdeplanen kommer inn under forskrift om konsekvensutredninger §§ 8 og 10. Etter § 10 skal det vurderes om en plan eller tiltak vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. annet ledd og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.

Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:

1. størrelse, planområde og utforming
2. bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser
3. avfallsproduksjon og utslipp
4. risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

- a. verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven
- b. truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder som er særlig viktige for friluftsliv
- c. statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i samsvar med plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.
- d. større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet
- e. økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet
- f. konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning
- g. vesentlig forurensning eller klimagassutslipp
- h. risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.

I vurderingen av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger og følgelig skal konsekvensutredes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.

Konsekvensutredningsforskriften, vedlegg 1: planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

- Områdereguleringer med sikte på å gjennomføre konkrete tiltak i vedlegg II, skal ha konsekvensutredning dersom en vurdering etter kriteriene i § 10 viser at planen eller tiltaket kan medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Se § 8 bokstav a, og § 10.

I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. annet ledd og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.

1.3 Vurdering

Nittedal kommunes vurdering er at planen kommer inn under konsekvensutredningsforskriftens § 8 bokstav a og kriterier i § 10 som sier at planer skal konsekvensutredes, men det er ikke krav til at det utarbeides planprogram. Det vurderes at planen/tiltak kan ha mulige virkninger for miljø og samfunn knyttet til natur-, friluft, kultur, landskapshensyn støy og trafikk.

Områdene er kartlagt som viktige nærfriluftsområder i Friluftslivskartleggingen i 2018. Området er omsluttet av Markaområder og deler er omfattet av Markabestemmelsene med denne Markalovens formål. Planområdet størrelse med ca. 2 kvadratkilometer, delvis innenfor Marka med formål "fremtidig idrett", med sterke friluftinteresser og verneinteresser, vil utløse krav om konsekvensutredning.

Nittedal kommune ønsket utarbeidelse av et planprogram for å sikre ytterligere medvirkning omkring formål, planinnhold og nødvendige utredningsbehov.

1.4 Planprogram

I plan- og bygningsloven § 4-1 stilles det krav til hva planprogrammet skal inneholde. Planprogrammet skal gjøre rede for:

- Formålet med planarbeidet
- Planprosessen og aktuelle deltakere
- Behovet for utredninger

Et planprogram er en oppskrift for hvordan reguleringsplanprosessen skal gjennomføres, og hva som blir viktig å få avklart i reguleringsprosessen.

Hensikt med et planprogram er å lage en plan for planarbeidet, beskrive formålet, vurdere behov for utredninger og hvordan medvirkning kan skje. Programmet er et

verktøy for å avklare forventninger og krav til planarbeidet for involverte. Hensikten med høring av planprogrammet er å få innspill til videre planarbeid.

Forslag til planprogram har vært oppe til politisk behandling en gang og høring to ganger. Den første behandlingen var til formannskapet 18.10.2021 med etterfølgende søknad om tillatelse etter Markaloven til oppstart av planarbeid innenfor marka, som ble godkjent av Klima- og miljødepartementet den 10.01.2022. Andre gang planprogrammet ble lagt ut på høring var 28.10.2022. Det kom inn 33 innspill i denne omgangen.

På grunn av innspill om bolig i kommuneplanrullering, ble innspillet innarbeidet i nytt planprogram og lagt ut på høring den 17.04.2023. Det kom inn 22 innspill i denne høringen. Totalt 55 innspill. Innspillene er vurdert og planprogrammet bearbeidet. Ingen av innspillene er til hinder for at planprogrammet kan fastsettes.

1.5 Tidsperspektiv og detaljeringsnivå

Planområdet er stort og ønsket tiltak dekker store deler av planområdet. Perspektivet for utvikling innenfor planområdet er satt til 2035 for alpinområdet og 2040 for boligutvikling. Områdeplanen skal utformes med tilstrekkelig fleksibilitet til å romme en stadig voksende utvikling innenfor idrett, men sikre og ivareta strukturer og detaljerte utforminger og for senere detaljregulering.

Utviklingen av Varingskollen alpinanlegg ønskes igangsatt innenfor en kort tidshorison. Det er derfor aktuelt at arealet innenfor alpintraséene blir regulert mer detaljert enn andre deler av områdeplanen, på et tilsvarende nivå som en detaljregulering. For utbygging innenfor dette arealet vil man kunne søke om tillatelse til tiltak når områdeplanen vedtas.

1.6 Organisering av planarbeidet

En områdeplan utarbeides av kommunen. Plan og bygningsloven § 12-2 åpner for at kommunen likevel kan overlate utarbeidelse av planforslag til private aktører. Det er ikke tilfellet i denne områdeplanen, men Varingskollen AS har hatt et ønske i lengre tid om en reguleringsplan for å utvikle alpinanlegget. Varingskollen AS har tett samarbeid med Feiring Miljø AS og Grindaker AS. Sammen med de tre aktørene, samt medvirkning av berørte og involverte grunneiere, naboer og interessenter, jobber kommunen med en plan som gir merverdi av samskapning.

Samarbeidet mellom Nittedal kommune, Varingskollen AS og grunneiere for boligutvikling vil være tett gjennom hele planprosessen. Områdeplan for Varingskollen vil følgelig fortsatt være kommunens plan. Hovedutvalg for plan og miljø skal fungere som politisk referansegruppe for planarbeidet.

1.7 Utbyggingsavtale

Områdereguleringen skal legge til rette for at grunneiere og utbyggere får forutsigbare rammer for å kunne planlegge og gjennomføre egne prosjekter, samt tilhørende offentlig infrastruktur.

Planarbeidet vil avklare prinsipper for utvikling av overordnet offentlig infrastruktur som veier, gang- og sykkelveier, blågrønne strukturer, overvannsløsninger og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg. Det skal forhandles om utbyggingsavtale, og forhandlingene vil starte opp når prinsippene beskrevet over er lagt og kostnadsberegnet. Utbyggingsavtalen kan omhandle blant annet finansiering av felles infrastruktur i samarbeid med grunneiere og utbyggere innenfor planområdet.



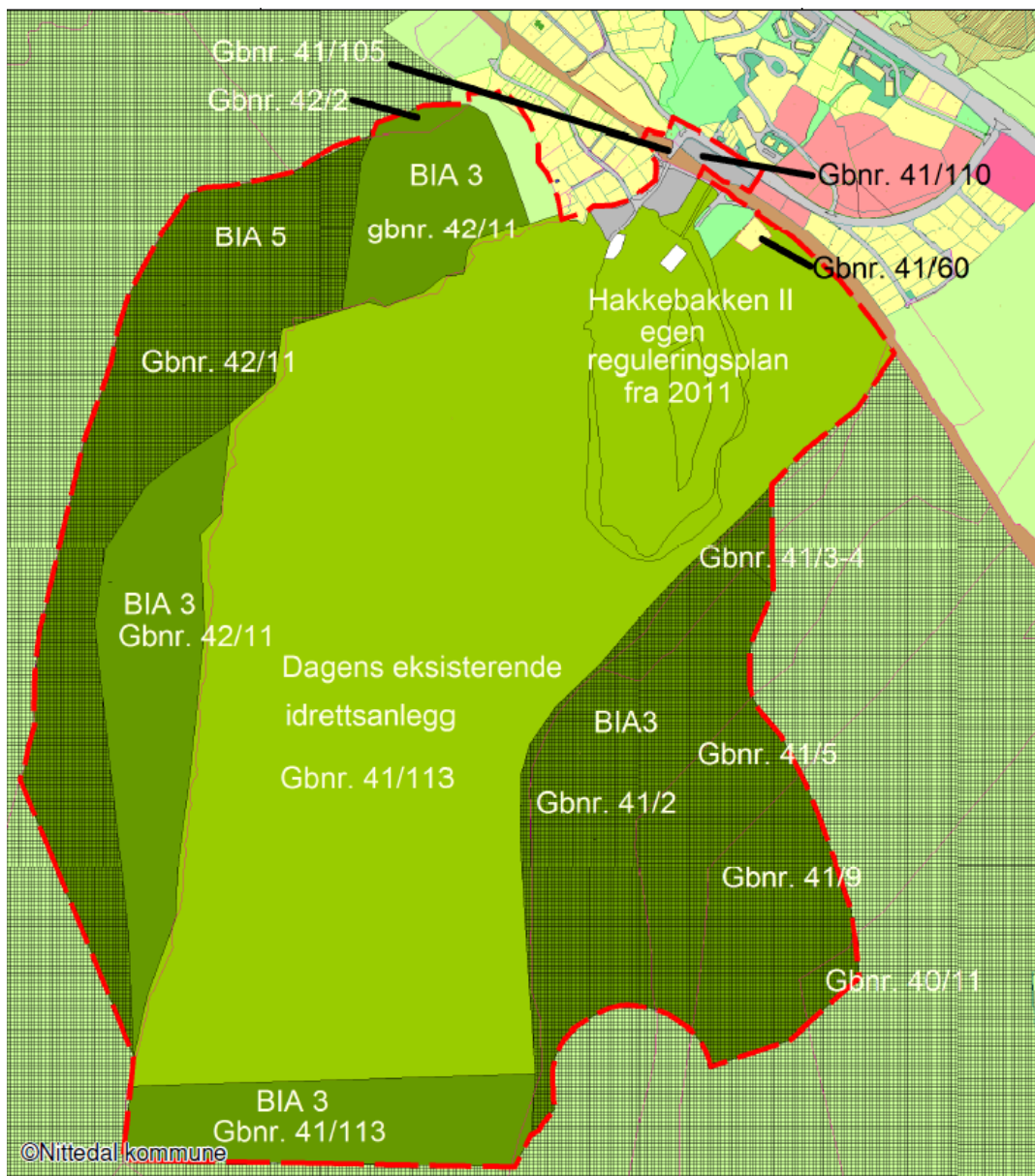
KAPITTEL 2

PLANOMRÅDET

2 Planområdet

2.1 Beliggenhet

Planområdet er ca. 2 kvadratkilometer i omfang, og ligger i Hakadal, nord i Nittedal kommune. Området ligger rett ved Varingskollen togstasjon, og berører Bane NOR sin eiendom 41/105. Store deler av planområdet grenser til marka, inkludert deler av planområdet som ligger i marka med formålet "fremtidig idrettsanlegg".

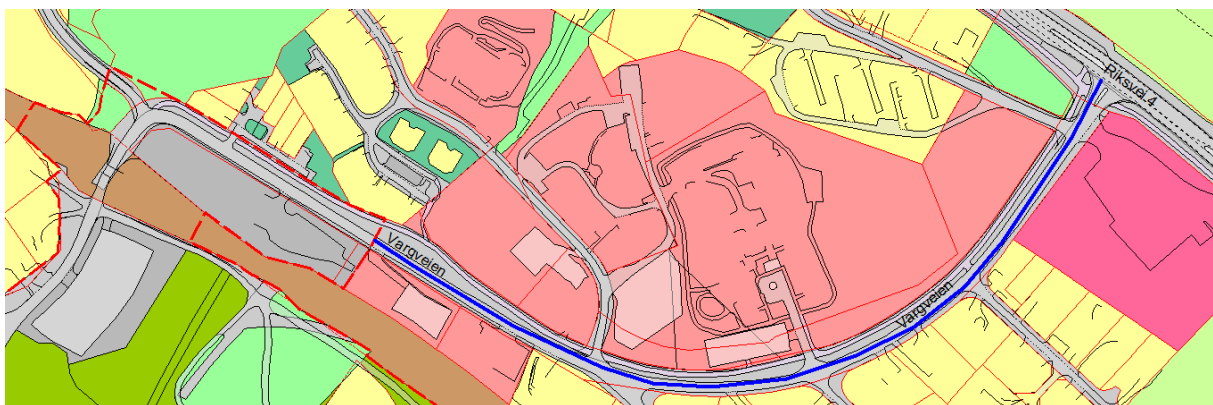


Kartutsnitt 1 - Planavgrensning - Områdeplan for Varingskollen

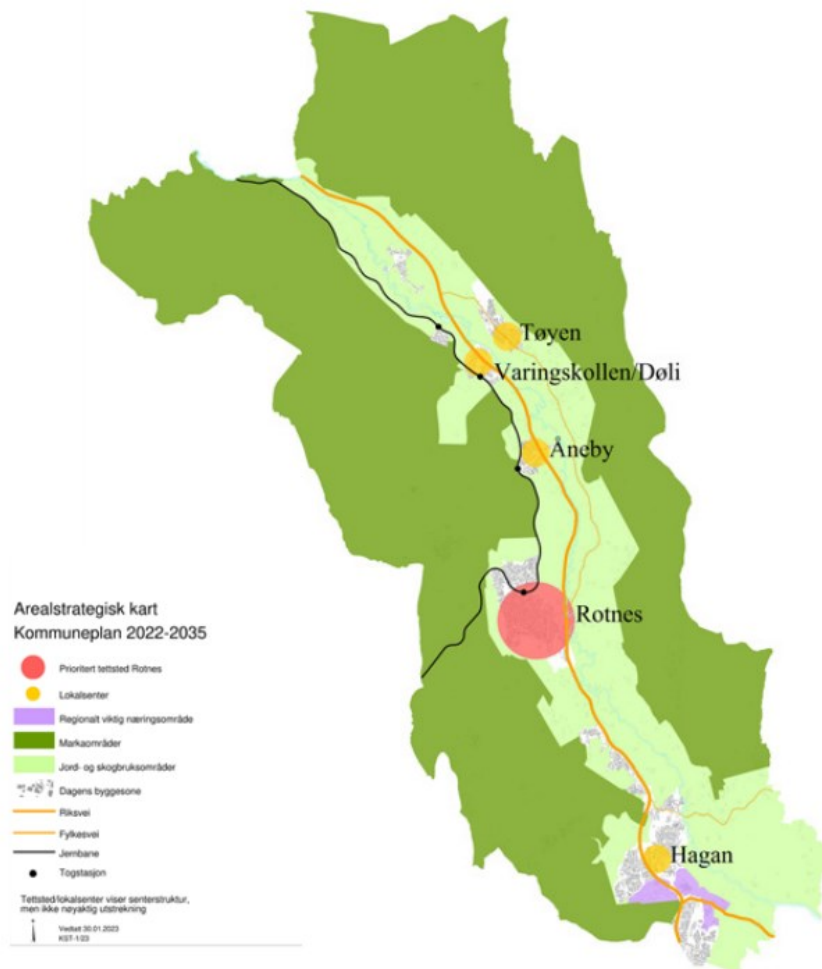
Planområdet berører totalt 13 grunneiendommer:

Eiendom	Navn	Rolle
3031-40/11	Håkon Haarde	Eier
3031-41/113	Nittedal kommune	Eier
	Varingskollen Alpinsenter AS	Fester
3031-42/11	Christopher T. Frigaard	Eier
	Knut Arve Frigaard	Eier
3031-41/2	Arne Hofny	Eier
3031-41/3-4	John Arne Stern	Eier
3031-41/5	Magnus Gire Døhlie	Eier
3031-41/6	Nittedal kommune	Eier
3031-41/9	Anne Haug	Eier
	Inger Marie Haug	Eier
	Liv Haug	Eier
3031-41/60	Ståle Pinslie	Eier
3031-41/105	Bane NOR SF	Eier
3031-41/110	Nittedal kommune	Eier
	Varingskollen Alpinsenter AS	Fester
3031-242/1	Nittedal kommune	Eier
3031-241/6	Nittedal kommune	Eier

Atkomsten til planområdet er fra riksvei 4, og inn ca. 500m på Vargveien.



Kartutsnitt 2 - illustrasjon av adkomst fra riksvei og inn på planområdet



Som vist på arealstrategisk kart over Nittedal kommune er Varingskollen/Døli kartlagt som et lokalsenter. Avstanden til Tøyen er ca. 3,5 km og til Åneby ca. 2,7 km. Rotnes er kommunens prioriterte tettsted og ligger ca. 7 km fra planområdet.

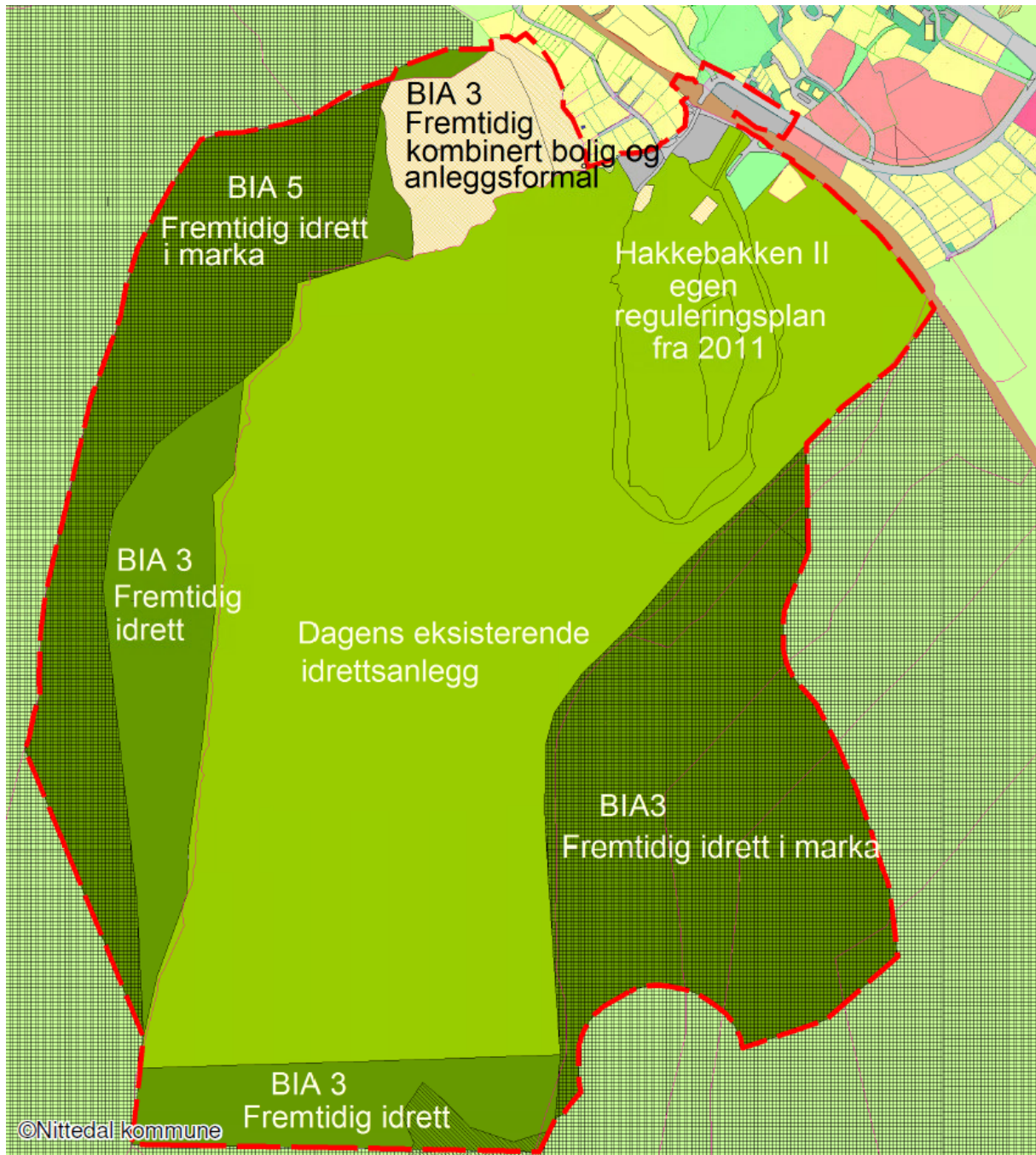
2.2 Avgrensning av planområdet

Alle områdene avsatt til idrett inngår i områdeplanen, samt krysset til Vargveien og Rådyrveien, jernbaneundergangen og arealet avsatt for fremtidig bolig- og anleggsformål.

På bakgrunn av vedtak i kommunestyret 27.03.2023 (se kapittel 3.3.3) er store deler av delområde BIA3 nord lagt inn i kommuneplanens arealdel som fremtidig kombinert bolig- og anleggsformål. Arealdelen ble vedtatt 13.05.2024.

Områdene med eksisterende traseer Kariløypa, Olaløypa, eksisterende parkering og nye nedfarter vil få en mer detaljert utforming som en detaljregulering.

Trasé ned til Hakadalselva for vannledning til snøproduksjonsanlegg inngår ikke i planområdet. Kryssløsning med Vargveien og kryssing av jernbanen er innarbeidet i områdeplanen slik at planprosessen kan avklare eventuelle nødvendige utbedringer eller tiltak.



Kartutsnitt 3 - Planavgrensning med arealformål avsatt i kommuneplanens arealdel 2023-2030

Dølibekken går gjennom den nordlige delen av planområdet og helt ned til Hakadalselva. Bekken ligger er for det meste åpen, men går gjennom kulverter som blant annet jernbanefyllingen, under veien i krysset mellom Oterstien og under riksvei 4.

Nord-vest for planområdet ligger eksisterende boligfelt, på sørsiden av jernbanen. Det er 72 boenheter i dette boligfeltet i dag, og sogner til Døli-Løvstad Vel. Nord-øst for planområdet ligger Varingskollen togstasjon, som er en viktig tilkobling for fremtidige besøkende gjester til alpinanlegget, og en viktig merverdi for eksisterende og fremtidig boligområde.

2.3 Influensområder

Områdeplanen for Varingskollen legger til rette for oppfylling av masser i deler av de eksisterende traséene i alpinanlegget og planlagte nye traséer. Dette vil gi virkninger for økning av trafikk i Vargveien og på riksvei 4.

Da fremtidig bolig ble lagt inn i kommuneplanen endret planavgrensingen seg på en slik måte at jernbaneundergangen og krysset mellom Vargveien og Rådyrveien ble med. Dette var for å sikre en bedre helhet i forbindelse med øking av permanent biltrafikk og myke trafikanter.

Dagens boligområde i Oterstien og Vargveien erfarer overvannsproblematikk i dag. Arealet avsatt til fremtidig bolig og anlegg er et område som vil få flere «harde» flater. Her vil fagtemaet overvann være et kritisk tema for vurdering for å ivareta eksisterende og fremtidige eiendommer.

Elvetangen skole og Varingskollen barnehage AS vil være en styrende faktor for antall boenheter for fremtidig boligområde, da Nittedal kommune er avhengig av at kapasiteten på eksisterende skole og barnehage er dekkende.

Influensområdet for naturmangfold vil ha en litt flytende avgrensing enn planområdet ettersom dyreliv vil bevege seg på kryss av grensene, og Dølibekken helt ned til Hakadalselva. Aktuell problematikk vil være forurensing i vann, lysforhold og nedslamming nedstrøms.

2.4 Alternativer

Det er lagt til grunn at planarbeidet ikke vil vurdere alternative lokaliseringer i kommunen, da planarbeidet tar utgangspunkt i en eksisterende lokalisering avklart i kommuneplan. Alternativer vil da være rammer for videre utvikling. Det vil være aktuelt å vurdere både konsekvens for planlagte tiltak og konsekvens for omgivelsene.

2.5 Nullalternativet

For å kunne analysere fordeler og ulemper er det nødvendig å vite konsekvenser av en ny plan, sammenlignet med et 0-alternativ. 0-alternativet er en beskrivelse av utviklingen dersom ny reguleringsplanen ikke gjennomføres. 0-alternativet i denne saken er dagens situasjon og utvikling i tråd med gjeldende kommuneplan og gjeldende reguleringsplan sine rammer. Planlagte og tillatte tiltak innenfor reguleringsplanen vurderes opp 0-alternativet. Med en langsiktig og lite detaljert overordnet plan kan disse vurderingene bli vanskelige å gjøre.



KAPITTEL 3

GJELDENDE PLANER, FØRINGER OG RETNINGSLINJER

3 Gjeldende planer, retningslinjer og føringer

3.1 Nasjonale føringer

De viktigste føringene for planlegging på et nasjonalt nivå fremlegges i Nasjonale forventninger til kommunal planlegging. Her fremhever regjeringen de viktigste prioriteringene for planleggingen de neste fire årene. I tillegg er det Statsforvalterens forventningsbrev hvert år som ivareta statens interesser på kommunalt og regionalt nivå. Føringer er blant annet, trygge og inkluderende lokalsamfunn, velferd og bærekraftig verdiskaping, Klima, natur og miljø for fremtiden og Samfunnssikkerhet og beredskap. Det er statlige planretningslinjer knyttet til temaer som støy, klima, miljø, barn og unge, samt for bolig-, areal- og transportplanlegging.

3.2 Regionale føringer

Regionale planer

Regionale planer fra Akershus fylkeskommune:

- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)
- Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2016-2030
 - Aktivitetsløftet (2016)
- Regional plan for handel, service og senterstruktur (2018)
- Regional plan for innovasjon og nyskaping i Oslo og Akershus (2015)
- Regional plan for klima og energi i Akershus (2018)
- Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus (2019)
- Regional plan for masseforvaltning (2016)
- Innlandet og Viken vannforvaltningsplan (2021)

Viken fylkeskommune vedtok Regional planstrategi i desember 2020. Planstrategien bygger på FNs bærekraftsmål og peker ut seks innsatsområder.

- Livskvalitet, velferd og like muligheter
- Bærekraft og rettferdig økonomisk system
- Bærekraftig arealbruk, matproduksjon og energiomlegging
- Redusert klimagassutslipp og energiomlegging
- Helhetlig by- og tettstedsutvikling
- Miljø, økosystem og biologisk mangfold

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) ble vedtatt av både Oslo kommune og Akershus Fylkeskommune i 2015 etter lang planprosess. Planen gir føringer for hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen slik at videre utvikling blir mer bærekraftig med tanke på gode lokalsamfunn, mobilitet, naturressurser og klimautslipp.

Sentrale føringer fra den regionale planen omfatter:

- Rotnes er Nittedals prioriterte tettsted, og hovedandelen av boliger og arbeidsplasser skal komme der.
- Grønn grense
- Bærekraftig avgrensning av prioritert vekstområde.
- Rett virksomhet skal lokaliseres på rett sted.
- Kollektive transportmidler, sykling og gange skal styrkes.
- Vekst kan gå foran vern innenfor prioritert vekstområde, utenfor bør vern gå foran vekst.
- Jordvern, kulturminner og regional grønnstruktur nevnes spesielt som viktige verneinteresser.
- Stabile og gode bomiljøer utenfor de prioriterte tettstedene skal opprettholdes.
- Prioriterte vekstområder skal ha høy arealutnyttelse og ivareta god bokvalitet, estetikk, blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljø.
- Gangavstander og utvikling innenfra og ut

3.3 Lokale føringer

3.3.1 Kommuneplanens arealdel 2024-2035 og kommunens strategiske styringsmål

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt den 30.01.2023. Kommuneplanens arealdel ble vedtatt den 13.05.2024.

Bærekraftsmålene skal styre alle valg kommunen gjør. Nittedals innbyggere og politikere har valgt ut fem bærekraftsmål, som danner utgangspunkt for mål og satsingsområder, og som alle har relevans for planarbeidet. De tre satsingsområdene som er valgt ut, er tegnet inn i kronen på eika.

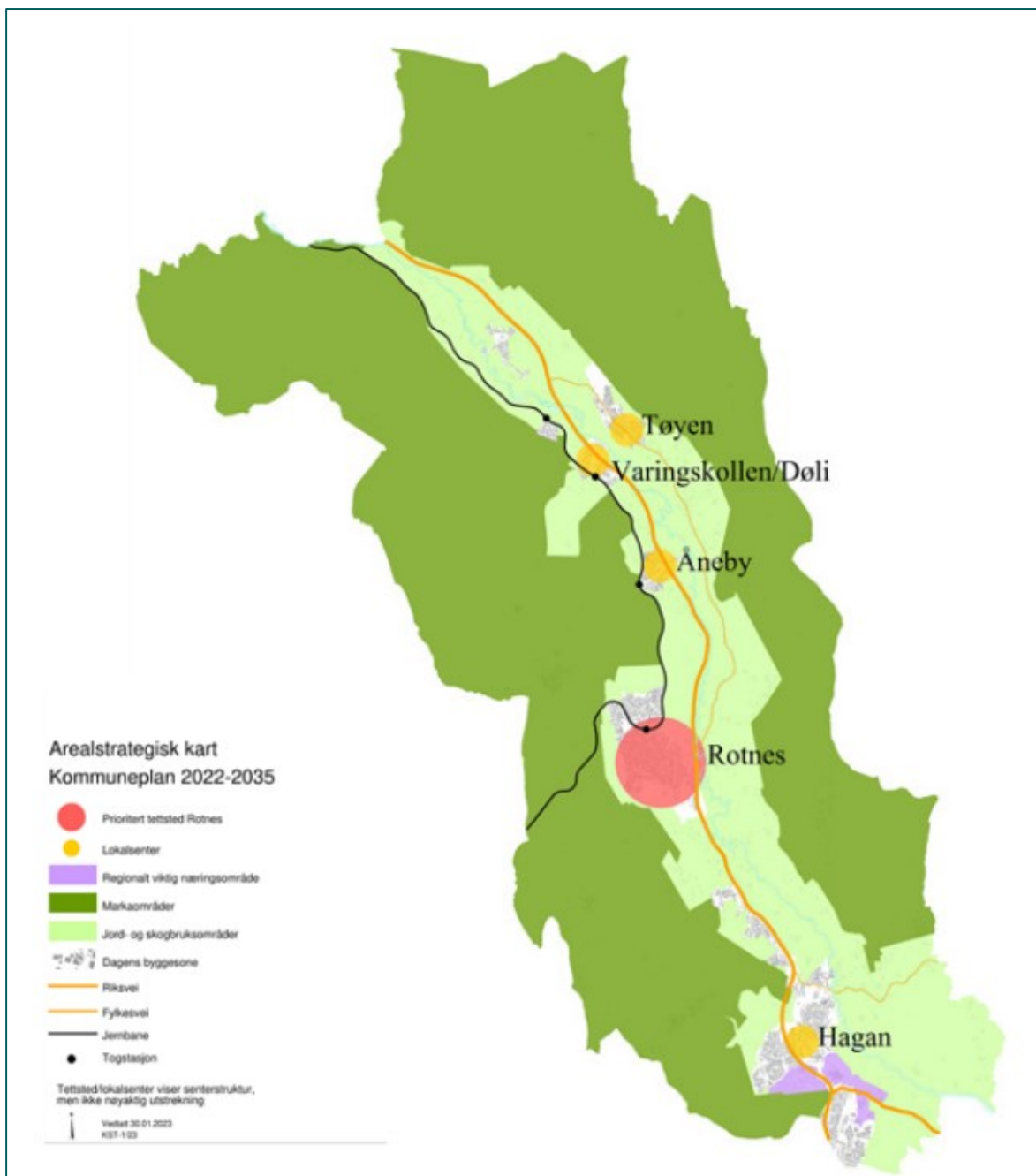


Figur 1 - Nittedalseika

Under hvert av disse satsingsområdene er det igjen uttrykt en rekke delmål. Kommunens samfunnsdel kan leses her: [kommuneplan-2022--2035-samfunnsdel.pdf](https://nittedal.kommune.no/kommuneplan-2022--2035-samfunnsdel.pdf) (nittedal.kommune.no)

3.3.2 Arealstrategisk kart

Det arealstrategiske kartet viser hovedtrekkene i vårt framtidige utbyggingsmønster og er det viktigste grunnlaget for utarbeiding av kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner. Her er Varingskollen/Døli markert som ett av tre lokalsentre nord i Nittedal, se Figur 1.



Bilde 1 - arealstrategisk kart for kommuneplanen 2022-2035

3.3.3 Kommuneplanens arealdel 2024-2035

Da kommuneplanens arealdel ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn den 14. november 2022, K-sak 115/22, ble det ikke lagt inn boliginnspill i Varingskollen i høringsforslaget. Men kommunestyret vedtok at «Utvikling av idrettsanlegg i Varingskollen vurderes nærmere i høringsperioden. Arealinnspillene 14 Varingskollen sør og 18 Varingskollen sees i sammenheng med denne vurderingen. Det må også vurderes hvordan ulike alternativer berører områdeplan for Varingskollen».

I kommunestyret den 27.03.2023, sak 39/23 ble det vedtatt at boligutvikling i Varingskollen innarbeides i kommuneplanen. En konsekvens av dette var at planprogrammet til områdeplanen for Varingskollen måtte sendes på ny høring, og fikk en ny runde for medvirkning.

Avgrensningen av planområdet blir utvidet med krysset ved jernbaneundergangen på grunnlag av vedtaket om boligutvikling, med tanke på trafiksikkerhet.

Kartutsnitt 4 viser arealinnspill nr. 18, som ble spilt inn til boligutvikling i kommuneplanen. Området som om lag med 73 dekar, er lagt inn som fremtidig kombinert bolig- og anleggsformål.



Kartutsnitt 4 - arealinnspill 18 ved høring til kommuneplanens arealdel 2024-2035

I kommuneplanens arealdel for Nittedal 2024-2035 er Varingskollen avsatt til idrettsformål, fremtidig idrettsformål og kombinert bolig- og anleggsformål (se kartutsnitt 3). Dersom planen skal legge til rette for fremtidig idrettsanlegg i marka, må planen endelig stadfestes etter Markaloven. Det har blitt godkjent utvidelse av områder i kommuneplan i 2013 og 2020, henholdsvis områdene BIA3 og BIA5. Hoveddelen av disse fremtidige områdene ligger i Marka, slik at her gjelder også Markaloven.

Eksisterende utbygd anlegg vist som unummererte område i kommuneplan ble lagt utenfor Marka da Markagrensen ble fastsatt med ny Markalov i 2010.

Til delområdene BIA5 som ble godkjent i kommuneplan 2019 er det retningslinjer om at i regulering av området skal det tas hensyn til de gamle slepene, stier, friluftsliv, kulturminner og naturverdier. Støy skal også inngå i utredningen. Til områdene BIA3 som ble godkjent i 2013 er det ingen føringer.

Gjeldende kommuneplan har bestemmelser og krav til utredninger for blant annet flom, overvann og grunnforhold. Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i kommunestyret 13.05.2024, KS-sak 36/24.

3.3.4 Gjeldende reguleringsplan for Hakkebakken II

Gjeldende reguleringsplan for Hakkebakken, plan ID 335, vedtatt 20.06.2011. Denne planen vil bli erstattet av områdeplan. Det er bestemmelser til planen med bla. annet rammer og føringer for oppfylling av masser og hensyn til kultur og naturverdier. Se kartutsnitt 5



Kartutsnitt 5 - Reguleringsplan for Hakkebakken II

3.3.5 Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2018-2030

Planen ble vedtatt i desember 2017 og legger vekt på at Varingskollen skal utvikles til et regionalt anlegg. Det skal tilrettelegges for en helårsarena for alpint, skiskyting og langrenn og for en friluftsp-port til Nordmarka nordvest.

Andre relevante kommunale planer og føringer

- Kommunal planstrategi 2021-2024, vedtatt 21.09.2020
- Strategisk næringsplan 2023-2028, vedtatt 28.11.2022
- Klima- og energiplan 2019, vedtatt 26.08.2019
- Trafikksikkerhetsplan 2021-2024, vedtatt 14.12.2020
- Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2022-2034, vedtatt 28.08.2023
- Kartlegging av friluftslivsområder 2018, (også temakart kommuneplan)

3.4 Grensesnitt mellom planlov og sektorlover

En planprosess etter plan- og bygningsloven avklarer arealbehov og nødvendige rammer for utvikling. I plan vil det i tillegg til vurderinger etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter måtte inngå vurderinger etter bl.a. friluftsløven, naturmangfoldloven, skogloven og energiløven. Plansaken må stadfestes som en selvstendig sak etter markaløven.

3.4.1 Friluftsløva

Formål med loven er å verne friluftslivets naturgrunnlag og sikre allmennhetens rett til ferdsel, opphold m.m. i naturen, for at befolkningen muligheter for å drive helsefremmende, trivselsskapende og miljøvennlig friluftsliv ivaretas og fremmes.

Lova bygger på at man fra gammelt av har hatt rett til å ferdes i skog og mark, etter vassdrag, og til fjells uavhengig av hvem som er grunneier. Lova sier at «i utmark kan enhver ferdes til fots hele året, når det skjer hensynsfullt og med tilbørlig varsomhet.» Allemannsretten er begrep som er brukt både i friluftsløven og naturmangfoldloven for å omtale retten til å ferdes hovedsakelig i utmark, men òg delvis i innmark.

3.4.2 Skoglova

Skogbrukslova har som formål å fremme en bærekraftig forvaltning av skogressursene med sikte på aktiv lokal og nasjonal verdiskaping, samt å sikre det biologiske mangfoldet, hensynet til landskapet, friluftslivet og kulturverdiene i skogen.

Forskrift om skogsdrift, Oslo mv. under skoglova har som formål å sikre utøvelse av skogbruk i Marka bidrar til å bevare og utvikle områdetets kvaliteter knyttet til friluftsliv, naturmiljø, landskap, kulturminner og vannforsyning.

3.4.3 Naturmangfoldlova - verneområde

Lovens formål er å sikre at naturen med sitt biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og sine økologiske prosesser, skal ivaretas ved bærekraftig bruk og vern, men også at det skal legges til rette for menneskelig bruk, kultur, helse og trivsel, i dag og fremover. Naturmangfoldloven kan også hjemle vern av områder.

3.4.4 Vannressurslova

Det vurderes at eventuelt uttak av mer vann fra Hakadalselva for å øke snøproduksjon kan utløse krav om konsesjon etter vannressursloven på grunn av krav til minstevannføring, NVE er myndighet jf. NVE veileder 1/2021. Slik konsesjon til økt uttak foreligger ikke pr. i dag. Den gamle tillatelsen til uttak er fra før Vannressurslovens tid. Tiltak som gis konsesjon etter vannressursloven er videre unntatt for

byggesaksbehandling og behøves da ikke reguleres, men må være i tråd med kommuneplanens arealdel.

Det er et alternativ at økt vannuttak inngår i planarbeidet og behandles etter plan- og bygningsloven i stedet for konsesjon etter vannressursloven. Tiltaket kan da fritas fra konsesjonskravet. Utredning av hensyn etter vannressursloven må da følge planen, og vil eventuelt tilkomme på listen over utredninger. Da må også vanninntak ved Hakadalselva ved Hakadal ungdomsskole inngå i planen. Det er ikke kjent om det er behov for utbedring av rørledningene fra elva eller om dette inngår i en eventuell konsesjon. Er det behov for nye rør og dette ikke inngår i en eventuell konsesjon, bør det reguleres.

Vannressursloven (lov om vassdrag og grunnvann) har til formål å sikre en samfunnsmessig forsvarlig bruk og forvaltning av vassdrag og grunnvann. Lova regulerer vassdragsanlegg, som er definert som bygning eller konstruksjon i eller over vassdrag, og andre tiltak i vassdraget som etter sin art er egnet til å påvirke vannføringen, vannstanden, vassdragets leie eller strømmens retning og hastighet eller den fysiske og kjemiske vannkvaliteten på annen måte enn ved forurensning. NVE behandler konsesjoner etter loven for økt uttak av vann til snøproduksjon i området.

Da Elvetangen skole ble bygget, ble det lagt nye rør fra uttaket i Hakadalselva og til rv.4. De nye rørene har samme kapasitet som de gamle. Det kan derfor vise seg at det trengs et nytt uttak og nye rør under rv.4 opp til Varingskollen. Det må avklares om dette kan og bør tas som egen sak eller kan inngå i reguleringsplanen.

3.4.5 Markalova

Lovens formål 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. Det skal samtidig tas hensyn til bærekraftig bruk til andre formål.

Markalova omfatter således ikke skogbruket i Marka, som fortsatt reguleres av Forskrift om skogsdrift, Oslo mv. under skogloven.

Før det ble varslet oppstart av områdeplan måtte Klima- og miljødepartementet ved Statsforvalteren gi formell tillatelse til planarbeid innenfor Marka, jf. Markaloven § 6. Planen måtte også stadfestes av departementet.

3.4.6 Kulturminneloven

Lovens formål er at kulturminner og kulturmiljøer med deres egenart og variasjon skal vernes både som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning.

Det er et nasjonalt ansvar å ivareta disse ressurser som vitenskapelig kildemateriale og som varig grunnlag for nålevende og fremtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet.

Varingskollen er et gammelt vardested fra jernalderen hvor arkeologiske registreringer må gjennomføres.



KAPITTEL 4

TEMA SOM SKAL BESKRIVES ELLER KONSEKVENSUUTREDES

4 Tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

4.1 Tabell for tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

Tabellen nedenfor viser temaene som skal beskrives eller konsekvensutredes med følgende arbeidsmetode for hvordan utredningen/beskrivelsen vil utføres.

TEMA	UTREDNINGS TEMA	PLAN BESKRIVELSE	METODE FOR UTREDNING/ UNDERSØKELSE
Naturmangfold	X	X	M-1941
Landskap (inkl. lysforurensing)	X	X	M-1941
Kulturminner og kulturmiljø	X	X	M-1941
Luftforurensing	X	X	M-1941
Friluftsliv inkl. idrett og rekreasjon	X	X	M-1941
Klimapåvirkning og klimatilpasning	X	X	M-1941
Støy	X	X	M-1941
Naturressurser, drikkevann	X	X	M-1941
Forurensing vannmiljø	X	X	M-1941
Trafikkonsekvenser utredning av anbefalte tiltak		X	Trafikkanalyse
Miljøprogram		X	MOP (miljøoppfølgingsplan)
Område- og lokalstabilitet		X	Grunnundersøkelser
Massehåndtering		X	Massehåndteringsplan
Overvann		X	Overvannshåndteringsplan
Vann og avløp		X	VAO-rammeplan
Flom og hydrologi		X	Flom- og hydrologi utredning og vurdering
Skog- og utmarksinteresser		X	Redegjørelse og vurdering
ROS-analyse		X	Se kap. 4.1
Landskapsplan		X	Utarbeidelse av en landskapsplan

Folkehelse		X	Redegjørelse og vurdering
Snøproduksjon		X	Avklaring av vannbehov
Grunnforurensing		X	Utredning, redegjørelse og vurdering
Samarbeid med Statnett		X	Kommunikasjon og avklaring
Avklaring av delområder som bør omfattes av krav til egen eller felles reguleringsplan		X	Vurdering og redegjørelse
Utvikling av fremtidig kombinert bolig- og anleggsformål		X	Redegjørelse og vurdering
Renovasjon		X	Redegjørelse og vurdering
Barn og unges interesser		X	Redegjørelse og vurdering
Beredskap		X	Redegjørelse og vurdering

(M-1941 er anerkjent metodikk for utredning av klima og miljø).

I tabellen under vises tema som skal redegjøres for i planbeskrivelsen samt tema det skal utarbeides konsekvensutredninger for. Temaer som også vil være aktuelle for Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Det kan bli aktuelt å utrede et eller flere underalternativer uten at dette er identifisert per i dag. Det kan for eksempel være aktuelt å vurdere ulike lokaliseringer av de ulike formålene samt arealfordelingen mellom dem. Videre kan rekkefølgen på utbyggingen ha innvirkning på enkeltutredninger og alternativer kan være aktuelt.

Det skal gjøres rede for alle tema i planbeskrivelsen. For temaene som er konsekvensutredet vil et sammendrag av utredningen inkluderes i beskrivelsen og beskrivelse av hva temaene skal belyse.

4.2 TEMA SOM SKAL UTREDES

Tema	Beskrivelse
Naturmangfold	<p>Vi må sikre at hensynet til naturmangfold herunder naturpreget, artsmangfold og hydrologi er ivaretatt av planer og tiltak. Det er store deler av planområdet som skal planeres, og vil få en masseoppfylling. Her vil naturmangfoldet bli berørt i stor grad. Vurderer tiltakets belastning på naturmangfoldet, mulige avbøtende tiltak og eventuelt lokalt vern.</p> <p>Fremmede arter må registreres i relevant vekstsesong for best mulig oppnåelig kartlegging. Prøvetaking i vann kan ikke gjennomføres i vinterhalvåret da dette kan unnløse arter/vekst som kun vil finne sted under varmere vekstvilkår.</p> <p>Kartlegging av naturtyper gjøres i henhold til Miljødirektoratets instruks.</p> <p>Innenfor planområdet skal følgende artsgrupper prioriteres:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Rødlistede arter innen karplanter, mose, lav og sopp.2. Fremmedarter3. Naturtyper <p>Artsgruppene prioriteres da de potensielt kan bli påvirket av tiltaket.</p>
Landskap (inkl. lysforurensing)	<p>Utbyggingen av nytt boligområde, ny skitrasé og en eventuell utvidelse av dagens parkering vil endre de visuelle kvalitetene i omgivelsene og påvirke utsikten fra nærliggende områder. Det må utrede planens virkninger for landskapets karakter.</p>
Kulturminner og kulturmiljø	<p>Temaet vil ha behov for utredning, men det er vurdert at kravet om konsekvensutredning ikke utløses for dette temaet spesielt. Utreder kan benytte seg da av en enklere versjon av samme metodikk som beskrives i M-1941. Det må utredes hvorvidt viktige kulturminner og kulturmiljøer kan bevares som integrert del av utviklingen av området.</p> <p>Beskrivelser av hvordan samarbeid/samspill mellom ulike fag har blitt gjennomført, slik som for eksempel felles befarings-, medvirkningsopplegg, prosjektmøter med utveksling og diskusjon av innhold i kulturmiljøet skal gjennomføres.</p>
Luftforurensing	<p>Dokumentere luftkvaliteten i dagens situasjon. Det skal vurderes om luftkvalitet kan legge begrensninger for utbyggingen.</p>
Friluftsliv inkl. idrett og rekreasjon	<p>Planen må utrede om tiltaket vil ha negative konsekvenser for eksisterende friluftsliv, inkl. idrett rekreasjon. Redegjøre for hvordan planen legger til rette for utendørs aktivitet og opphold mellom nye og</p>

	eksisterende bebyggelse, og hvordan man sikrer grønn mobilitet til omkringliggende naturområder med skog, vassdrag og høydedrag.
Klimapåvirkning og klimatilpasning	<p>Utvikling av Varingskollen alpinanlegg og fremtidig bolig- og anlegg vil medføre klimagassutslipp som følge av:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utbygging i karbonrike områder - Materialbruk - Masetransport (anleggsarbeid og massehåndtering) - Energiforsyning og energibruk <p>Det må utredes klimagassutslipp som følge av planen. Blant annet vil det få virkninger av fjerning/nedbygging av skog med høy bonitet og massetransport av store volumer.</p>
Støy	<p>Masseoppfyllingen vil innebære en anleggsfase over flere år. Dette vil innebære økt støy fra tungtransport i anleggsfasen.</p> <p>Området avsatt til fremtidig bolig- og anleggsformål vil også gi en økt støy for vegtrafikk både under byggefase og endelig situasjon.</p> <p>Det vil utredes støypåvirkning som følge av:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Støy i anleggsperioden • Trafikkstøy i anleggsperioden • Permanent støy fra anlegg • Støy persontrafikk • Støy nytt fremtidig kombinert bolig og anlegg
Naturressurser, drikkevann	Marivannet i Oslo er en drikkevannskilde for Oslo. Varingskollen er en del av nedbørsfeltet som berører denne drikkevannskilden. Det må redegjøres for eventuelle påvirkninger nye tiltak i Varingskollen vil påvirke dette.
Forurensing vannmiljø	Vurdere utbyggingens og tiltakets eventuelle påvirkning på miljøtilstand i Dølibekken og/eller Hakadalselva. Inkluderer forurensning.

ANDRE TEMA SOM INNGÅR I PLANARBEIDET	
Trafikkonsekvenser, utredning av anbefalte tiltak	Vurdere fremtidig trafikksituasjon, både i anleggsfase og permanent, og utrede hvilke trafikksikkerhets tiltak som følger av dette.
Miljøprogram	Dekker en rekke miljøtemaer: Kulturlandskap, biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljøer, friluftsliv, avrenning til vann, utslipp til luft, plantevern, jord og jordhelse, og miljøavtale og klimarådgeving.
Område- og lokalstabilitet	Alle områder der de planlegger tiltak er over marin grense, dvs. utenfor aktsomhetsområde kvikkleire, men skred og områdestabilitet må utredes av fagkonsulent. Det må dokumenteres med grunnundersøkelser. Jernbanen nedenfor er kritisk infrastruktur.

Massehåndtering	Store deler av planområdet vil bli berørt av massehåndtering. Det vil redegjøres for hvordan type masser som skal bli håndtert, i hvilke faser, tidsaspektet og hvordan dette vil påvirke andre fagtemaer.
Overvann	Utarbeide en overvannshåndteringsplan for å sikre gode løsninger for eksisterende overvannsproblematikk og fremtidig situasjon.
Vann og avløp	Vurdere tilgjengelig kapasitet og nye løsninger for vann- og avløpsnett.
Flom og hydrologi	Analyse av flomsituasjon for tiltaksområdet, bekker og berørte bekker nedstrøms til Hakadalselva. Redegjøre for utbyggingen med tanke på dagens situasjon og utbyggingens påvirkning på flom i vassdrag.
Skog- og utmarksinteresser	Det skal redegjøres for hvordan skog- og utmarksinteressene skal forvaltes og ivaretas.
ROS-analyse	Det vil bli foretatt ROS-analyse som skal sikre ivaretagelse av hensynet til samfunnssikkerhet. Kartlegge hvilke utslag de forskjellige vurderte tiltakene vil ha for området.
Landskapsplan	Landskapsplan skal utarbeides for å sikre en god helhet i utbyggingen for området. Landskapsplanen vil vise fremtidig bilde av områdeplan for Varingskollen.
Folkehelse	Det skal redegjøres for hvordan folkehelse ivaretas og tilrettelegges for i planen.
Snøproduksjon	Redegjøre for vannbehovet til snøproduksjon til Varingskollen alpintenter. Ved eventuell økning av vannbehov skal det vurderes tilstanden på dagens rørledning til Hakadalselva, kapasitet og eventuell konsesjons sak hos NVE.
Grunnforurensing	Det er ikke kjent at det er forurenset grunn i området. Tilgjengelig informasjon må gjennomgås for eventuelt å avdekke lokal forurensning.
Samarbeid med Statnett	Det planlegges ny høyspent trasé sør for planområdet. Det må avklares for at det ikke blir en direkte kollisjon med tiltaket for Varingskollen og ny høyspent trasé.
Avklaring av delområder som bør omfattes av krav til felles reguleringsplan	Vurdere nødvendig grep for gjennomføring og mest hensiktsmessig rekkefølge for utvikling av delområder. Valg av utbyggingsrekkefølge kan ha påvirkning på flere tema.
Utvikling av fremtidig kombinert bolig- og anleggsformål	Redegjøre for overordnet plassering og innhold i ny bebyggelse, infrastruktur, offentlige rom og samspill med omkringliggende områder.

	Beskrive overordnede arkitektoniske føringer for hvordan man skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse, landskap og bygge stedsidentitet. Hvordan skal arealene i sentrum bli attraktive for at folk ønsker å oppholde seg der. Boligsammensetning som gjør Varingskollen attraktivt for flere aldersgrupper i forskjellige livssituasjoner. Hvem som bor i Varingskollen, vil også ha stor betydning for hva slags opphold og liv det blir.
Renovasjon	Redegjørelse for areal som må avsettes til renovasjon
Barn og unges interesser	Tilrettelagte arealer for lek og opphold for barn og unge. Tilgjengelig skole, barnehage samt organiserte og uorganiserte fritidsaktiviteter. Trygg vei til alle funksjonene i nærområdet.
Beredskap	Sikre god tilkomst for utrykningskjøretøy og personell
Mulighetsstudie for Varingskollen	Det foreligger en mulighetsstudie for Varingskollen som viser visjon og målsettinger. Dette vil være et grunnlagsmateriale for videre arbeid i planprosessen.
Mulighetsstudie for fremtidig boligområde	Mulighetsstudie for fremtidig boligområde er utarbeidet. Det viser hovedmålene, sammenhengen med alpinsenteret, langrennstilbudet og byggingen av stedsidentiteten til Varingskollen. Dette vil være et grunnlagsmateriale for videre arbeid i planprosessen.

4.3 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det vil bli satt strenge krav til utredning av tema som flom, overvann og grunnforhold. Dette inkluderer analyse av hele nedbørsfeltet og bivirkning fra planlagt tiltak, inkludert virkning nedstrøms ved ekstremværhendelser og normale regnhendelser. Konsekvens av økt hastighet på avrenning og økt avrenning som følge av tilført smeltevann og virkning på flomforhold nedstrøms, må også utredes. Det må foreligge overvannsanalyse og plan, flomanalyse med vannlinjeberegning og plan for tiltak i og utenfor området, med geotekniske undersøkelser og utredning av avbøtende tiltak innenfor- og om nødvendig utenfor området. Samla virkning på flom og stabilitet må utredes. Det samme gjelder konsekvens av og for trafikale forhold.



KAPITTEL 5

MEDVIRKNING

5 Medvirkning

5.1 Om medvirkning

Kommunen har et mål om å tilrettelegge for gode og åpne planprosesser. Gjennom medvirkning og involvering gis mulighet for kunnskapsdeling, innspill og ideer fra ulike aktører, som kan bidra til bedre informerte og mer helhetlige beslutninger.

Innspillene kan bidra til å identifisere og adressere utfordringer, utnytte muligheter og finne innovative løsninger som bedre samsvarer med behovene og ønskene til involverte parter.

Ved å involvere og engasjere interessenter på ulike nivåer kan planen bidra til å skape bedre beslutninger, økt eierskap og et sterkere lokalsamfunn.

- ▶ Det er viktig med samarbeid og medvirkning utover kravene i plan- og bygningsloven.
- ▶ Erfaring viser at god og tilpasset informasjon er svært viktig for gode prosesser.
- ▶ Det er viktig med forutsigbarhet slik at berørte vet når og hvordan de kan medvirke gjennom prosessen.

5.2 Hvem skal involveres i prosessen

Planen berører mange interesser og interessenter. Kommunen skal gjennom planprosessen sikre balanse og helhet, ved at alle berørte blir tatt med i planarbeidet.

Det skal sikres at alle interessegrupper, det være seg naboer og grunneiere, vel, Hakadal idrettslag, langrennsgruppen, andre lag, foreninger og brukere av området for kulturinteresser og frivillige mm. blir tatt med.

For medvirkning til områdeplan for Varingskollen skal det opprettes en ressursgruppe bestående av grunneiere, velforeninger og andre lokale lag og foreninger.

Ressursgruppen skal bidra til at medvirkning til planarbeidet skjer tidlig i planprosessen, og gir et godt grunnlag for utarbeidelse av områdeplanen.

Det er også nødvendig med dialog med myndigheter som bane NOR, NVE, Akershus fylkeskommune og Statsforvalteren.

Alle berørte parter for mulighet til å komme med innspill i alle formelle høringsprosesser. Viser til prosess og fremdrift i kap. 6.

5.3 utfordringer og sentrale problemstillinger

En plan må fungere på både på kort og lang sikt. En områdeplan må se på helheten, og avveie ulike interesser mot hverandre i området.

Spesielle utfordringer som må vurderes i prosessen er

- planer for utvikling av Varingskollen
- konsekvenser tilknyttet ny boligutvikling, steds- og næringsutvikling samt behov for bygningsmasse og anlegg, lokaliseringer og rammer
- avveining av og hensyn til grunneierinteresser
- avveining av og hensyn til friluftinteresser
- nødvendige utredninger og løsninger for flom, overvann og geotekniske forhold, spesielt fokus på vannhåndtering i en bratt li. Konsekvenser av tilført vann til snøproduksjon og konsekvenser for avrenningen
- anleggstransport med masseoppfylling og eventuell permanent trafikkøkning
- støy i anleggs- og driftsfasen
- trafiksikkerhet for gående og syklende, kollektivtilbud og parkering
- oppfylling av masser og kontrollapparat for eventuelt tilførsel av eksterne masser
- planlagt vannuttak fra Hakadalselva og rørtrasé fram til Hakadalselva
- hensyn til naturinteresser
- hensyn til kulturminner

5.4 Gjennomførte medvirkningsaktiviteter

Det har blitt gjennomført en rekke medvirknings aktiviteter som innledning til planprosessen;

- Møte med Døli Løvstad Vel - Informasjon om planprosess, 2022
- Aktør- og interessentkartlegging
 - Opplisting av alle interessenter
 - Kryssdiagram er ikke fylt ut, men det vurderes dithen at det ikke er nødvendig for prosjektet. Kartlegging i ulike kategorier ansees for å være tilstrekkelig for å få en oversikt
- Foretatt 3 workshops i november 2023 mellom Varingskollen AS, Grindaker AS, Feiring Miljø AS, Bo i Varingskollen AS og langrenns-gruppa i Hakadal IL.
- Dialogmøter med Varingskollen AS, Feiring Miljø AS og Bo i Varingskollen AS.
- Bane NOR; møte og befaring i februar 2024
- Møte i april 2024 med Akershus fylkeskommune om kartlegging av kulturminner

Kommunen gjennomførte det første åpen Informasjons- og medvirkningsmøte i mai 2024. Møtet varte i 2,5 time med informasjon om selve prosjektet og fagtemaer som er under utredning, med videre dypdykk i temaer for ønsket medvirkning. Disse temaene er:

- Friluftsliv og idrett
- Trafikk
- Anleggsfase
- Støy

Det ble utført spørsmål i plenum i etterkant av foredragene, etterfulgt av «åpent kontor» hvor kommunens, Norconsults og tiltakshaveres fagkonsulenter var tilgjengelige for spørsmål eller samtaler 1:1.

Behov for ytterlige samarbeidsmøter vil bli kartlagt i etterkant av informasjons- og medvirkningsmøte og vurderes fortløpende gjennom prosessen.

5.5 Planlagte medvirkningsaktiviteter

Det planlegges for følgende medvirkningsaktiviteter. Listen er ikke uttømmende;

- Workshops med Eldrerådet, rådet for mennesker med nedsatt funksjonshemming, ungdomsrådet, BUK (barn- og unges kommunestyre)
- Dialogmøter med berørte grunneiere lag og foreninger og brukere av området,
- Befaring
- Dialogmøter angående folkehelse, evt. befaring
- Dialogmøter for videre samarbeid med Varingskollen AS, Feiring Miljø AS, Grindaker AS, Bo i Varingskollen AS, Hakadal idrettslag, langrenns-gruppa mm.
- Møter med overordnede myndigheter
- Åpne planmøter i høringsperioden ved 1. gangs høring av forslag til områdeplanen



KAPITTEL 6

PLANPROSESSE,
INFORMASJON OG
FREMDRIFT

6 Planprosess, informasjon og fremdrift

6.1 Lovpålagt planprosess

Planen har så langt vært gjennom følgende prosess:

- 18.10.2021: Forslag til planprogram ble behandlet i formannskapet, sak 58/21
- 10.01.2022: Tillatelse til oppstart av planarbeid i Marka er gitt av Statsforvalteren i Oslo og Viken
- 28.10.2022: Varsling av oppstart av planarbeid, forslag til planprogram på høring
- 27.03.2023: Kommunestyret vedtok i K-sak 39/23 "Kommuneplan 2022-2035 Arealdelen - videre prosess" at boligutvikling i Varingskollen skal innlemmes i KPL
- 26.04.2023: Ny varsling av oppstart av planarbeid, planprogram på ny høring
- 13.05.2024: Kommuneplanens arealdel 2024 – 2035 vedtatt i kommunestyret

Planens videre prosess:

- Fastsetting av planprogram 06.06.2024 i Hovedutvalg for Plan og miljø
- Utarbeidelse av planforslag 2024/2025 med dialog, medvirkning og politisk behandling.
- Sluttbehandling av områdeplan for Varingskollen 2. kvartal 2025

6.2 Informasjon og kommunikasjon

Det er viktig at kommunen deler kunnskap og informerer om planarbeidet og planlagte medvirkningsprosesser, slik at det blir lett for innbyggere å engasjere seg og komme med relevante innspill.

Kommunen skal fremover tilstrebe å ha tydelig kommunikasjon på hjemmesiden, facebook, Instagram og i Varingen for å sikre god prosess og medvirkning.

6.3 Fremdrift

Fremdriftsprosessen nedenfor viser oppdatert planprosess

