

Oppsummering av informasjonsmøte



Områdeplan for Varingskollen
Møtested: Lillesalen, Kulturverket Flammen
Møtedato: 18.08.2025

Innhold

1 Innledning, prosess og metode	4
1.1 Om planen.....	4
1.2 Hensikten med møtet	4
1.3 Metodikk for møtet.....	4
1.4 Refleksjoner om metodikken.....	4
1.5 Veien videre.....	4
2. Presentasjoner.....	6
Kommunes behandling av plansaker.....	6
Planens innhold og mål.....	7
Boligutvikling.....	7
Varingskollen Idrettsanlegg.....	7
Masseoppfylling	7
Trafikkløsninger og Infrastruktur	7
Midlertidig løsning.....	7
Permanent løsning.....	8
Gangforbindelser	8
Støy.....	8
Flom og overvann	8
Generelle krav til overvann og flom	8
Løsninger for flom og overvann.....	8
Endringer fra og til LNFR	9
Natur- og kulturmiljø	9
Naturmiljø.....	9
Kulturmiljø	9
Rekkefølgekrav og Gjennomføring.....	9
Økonomi og Refusjon	10
Medvirkning og Spørsmål fra salen.....	10
Veien videre	10
Sammendrag av spørsmål og svar i møtet	10
Hovedbekymringer og spørsmål fra innbyggere	10
Støy 10	
Støv og luftkvalitet.....	10
Trafikk og sikkerhet.....	11

Barnehage og skole.....	11
Masseoppfylling og anleggsperiode	11
Natur og miljø.....	11
Økonomi og eierskap.....	11
Planprosess og medvirkning	11
Svar fra kommunen og utbygger.....	11
Overordnet ansvar og planprosess	11
Støy og støyskjerming.....	12
Støv og luftkvalitet.....	12
Trafikk og midlertidige løsninger	12
Masseoppfylling og anleggsperiode	12
Natur og fremmede arter	12
Tilgang til marka og friluftsliv	12
Skole og barnehage	13
Økonomi og refusjon	13
Hvis utbygger går konkurs.....	13
Videre oppfølging av kommunen:	13

1 Innledning, prosess og metode

1.1 Om planen

- **Hensikten med planen**

Hensikten med å utarbeide en områdeplan for Varingskollen er å avklare ulike interesser knyttet til området og legge premisser for utvikling av både bolig, alpint, friluftsliv, langrenn og andre idretter.

- **Kort om status for planarbeidet**

Det ble informert om planprosessen så langt.

1.2 Hensikten med møtet

- Informere om planforslaget.
- Gi innbyggere og berørte aktører informasjon og grunnlag for å sende inn høringsinnspill.
- Klargjøre hva som ligger innenfor planens rammer og hva som ikke gjør det.
- Tydeliggjøre fremtidig bruk av området.

1.3 Metodikk for møtet

Agendaen for møtet ble presentert. Møtet startet med informasjon om hensikten med planen og prosessen rundt kommunal planlegging. Videre gikk presentasjonen inn på overordnede temaer i planforslaget.

Etter foredragene var det lagt opp til spørsmål fra salen. Det ble også informert om «åpent plankontor» videre samme uke, for muligheten til å stille spørsmål 1:1 til kommunen.

1.4 Refleksjoner om metodikken

Rett etter foredragene ble dagsorden presentert.

Administrasjonen har tatt lærdom av hva innbyggerne som møtte opp på det forrige informasjonsmøtet ønsket. Så administrasjonen la så opp til spørsmål fra plenum i dette møtet. Det skal være et åpent plankontor i høringsperioden i uke 34, noe som kan åpne opp for en enklere tilnærming til kommunen for enkelte innbyggere.

1.5 Veien videre

Innspillene som kommer inn i høringsperioden skal vurderes og eventuelt innarbeides videre i planforslaget. Etter eventuelle justeringer av planforslaget skal saken opp til politisk ledelse for sluttbehandling. Etter sluttbehandling skal planen sendes til Statsforvalteren da planforslaget legger opp til idrett og skiløyper i marka. Når Statsforvalteren så fatter et vedtak vil planen være gjeldende.

2. Presentasjoner

Kommunens behandling av plansaker

Viser også til områdeplanens egen side på kommunens nettsider, se lenke:

[Nittedal - Områdeplan for Varingskollen.](#)

Innleder: Nicole Holmeseth Martin, avdelingsleder for plan- og geodata, Nittedal kommune

Plan- og bygningsloven er et sektorovergripende lovverk, hvor man da må hensynta alle andre lovverk og regler i Norge. Kommunen må avveie konflikter og motstridende hensyn. Kommunen må prioritere mellom for eksempel flomsikkerhet og utbygging. Det er tunge og komplekse vurdering som gjøres i plansaker.

Kommunen skal vektlegge langsiktige løsninger og fremme en helhet. Kommunen er lovpålagt å legge til rette for utvikling, også er det kommunens jobb å gjøre det med minst mulig negative konsekvenser.

Reguleringsplaner kan styre mye, men ikke alt. En reguleringsplan kan legge til rette for hvilke kulturminner som skal vernes, hvilke naturmiljø som skal vernes, hvilke trafikktiltak som skal sikres, sikre flom veier, rekkefølgekrav og mye mer. Men det en reguleringsplan ikke legger til rette for er hvem som skal gjennomføre tiltakene, drift og vedlikehold, hvem som skal betale for tiltakene og hva de ulike tiltakene koster. Privatrettslige forhold styres heller ikke i en reguleringsplan.

Kommunen har valgt å avvente med utbyggingsavtale til etter høringsperioden, slik at det er mer tydelig for kommunen hvilke tiltak som kan gjennomføres og hva som eventuelt må endres i planforslaget. En utbyggingsavtale er en egen prosess.

Tidligere masseoppfylling:

Det er gjort funn på blant annet betong og armeringsjern fra tidligere masseoppfyllinger i Varingskollen. Kommunen følger opp dette i en egen sak (saksnummer: 24/00284).

Planprosess og plannivå:

Områdeplanforslaget legger opp til at det som gjelder tiltak i SKI1 og SKI2 (skiløpyene/alpintraséene) kan gå direkte til byggesak, uten detaljregulering. Det er levert dokumentasjon som er detaljert nok slik at det kan søkes direkte. For boligområdet er ikke dette tilfellet. Her legger planforslaget opp til at det er et detaljreguleringskrav for både boligfeltene samt veien opp til øvre parkering.

Planforslaget er nå i fase 3 (se powerpoint presentasjonen på hjemmesiden) hvor planen er ute på høring og offentlig ettersyn. Da får kommunen mulighet til å se om de overordnede myndighetene har noe spesielt påpeke i planforslaget, som kommunen da eventuelt må justere. Så mottar vi innspill fra innbyggere, lag, foreninger og lignende, hvor kommunen vurderer hvert enkelt innspill og svarer ut dette i et eget dokument, og

eventuelt innarbeider endringer i planforslaget. Etter endelig vedtak ved sluttbehandling er det en 12 ukers klagefrist.

Planens innhold og mål

Foredragsholder: Mathilde Olsen, arealplanlegger og prosjektleder for områdeplan Varingskollen, Nittedal kommune

Boligutvikling

- Planforslaget legger opp til 150 boenheter fordelt på 5 felt (B1–B4), samt felt KBA.
- Konsentrert bebyggelse: rekkehus og firemannsboliger i felt B1-B4 og boligblokker på felt KBA.
- Krav om møteplasser og lokal stedsutvikling.
- Skole- og barnehagebehov må avklares før oppstart av detaljregulering.
- Vegetasjonsbelter som buffer mot eksisterende bebyggelse og langrennsområdet.

Varingskollen Idrettsanlegg

- Modernisering til helårsanlegg med flere funksjoner:
 - Ny familieløype og stolheis.
 - Sykkeltreaser, servicebygg, driftsbygninger.
 - Utvidet parkering og oppgradert veinett.
 - Nytt snøproduksjonsanlegg og lysanlegg.
- Mål: Legge til rette for at anlegget blir mer motstandsdyktig mot klimaendringer og kan stå for en mer bærekraftig drift.

Masseoppfylling

- Ca. 1 million m³ rene masser skal brukes til å planere ut og bygge nye alpint-traséer.
- Anleggsperiode: 5–8 år.
- Gjennomsnittlig 55 lastebiler per dag, men på travle dager kan det forekomme opptil 100–150 lastebiler per dag. (OBS: Kommunen retter på at det ble feil kommunisert på informasjonsmøte et gjennomsnitt på 100-150 lastebiler hver dag. Gjennomsnittet er altså 55 lastebiler per dag).
- Oppstart krever utbygging av ny jernbaneundergang, med unntak for bestemmelsesområde #5. (OBS: Kommunen har sjekket arealet for bestemmelsesområde #5. Arealet for dette området er ca. 170 000m²).

Trafikkløsninger og Infrastruktur

Midlertidig løsning

- Opphøyd gangfelt med gjerde i jernbaneundergangen.
- Midlertidig fortau ca. 1,75 m bredt med en veibredde på 3,75m inne i undergangen.
- Manuell dirigering ved høy trafikk.

Permanent løsning

- Ny jernbaneundergang for gående og syklende, dimensjonert for utrykningskjøretøy.
- Kobles til eksisterende gang- og sykkelveinett i Vargveien

Gangforbindelser

- Sammenhengende gangvei fra Elvetangen til øvre parkeringsplass.
- Gang- og sykkelvei langs Vargveien som kobler seg på gangforbindelser inn i idrettsanlegget og internt i boligområdet.

Støy

- Langvarig anleggsstøy vurderes som permanent støy. Masseoppfyllingen har kommunen vurdert som "støyende virksomhet".
- Strengere krav enn nasjonale retningslinjer.
- Fagkyndig støyvurdering kreves ved støyende arbeid. Kun to boliger får merkbar permanent økning i støy etter ferdig tiltak. Dette vil si at det er kartlagt hvordan støybildet vil se ut etter boligutbygging, men det er ikke kartlagt støy i anleggsperioden, da dette vil vurderes ved byggesaken.

Flom og overvann

Generelle krav til overvann og flom

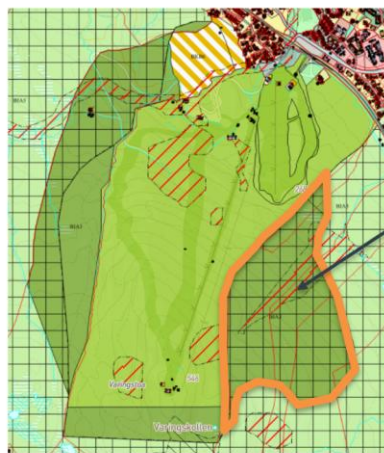
- Lokal overvannshåndtering på egen tomt.
- VAO-rammeplan legges til grunn.
- Ved byggesak må det dokumenteres at tiltaket ikke hindrer eller negativt påvirker dagens flomsoner og flomveier.

Løsninger for flom og overvann

- Sikringstiltak for å bremse overvannsflom og flom i sidevassdrag (Dølibekken) er fordrøyningsbasseng, fangdammer og permeable flater.
- Dølibekken har begrenset kapasitet – tiltak oppstrøms prioriteres.
- Det er lagt inn egen hensynssone for flomfare.
- Foreslåtte tiltak oppstrøms viser en bedring i flomsituasjon sammenlignet med dagens situasjon.

Endringer fra og til LNFR

Endringer fra og til LNFR



Kommuneplanens arealdel

Regulert til «fremtidig idrett» i marka i kommuneplanens arealdel

Planforslaget foreslår omregulering fra fremtidig idrett i marka til «skiløypetrasé» i marka

Planforslaget foreslår omregulering fra «fremtidig idrett» til idrettsanlegg

Planforslaget foreslår omregulering fra «fremtidig idrett» til LNFR



Planforslag

Natur- og kulturmiljø

Naturmiljø

- Naturtyper kartlagt og lagt inn med formål naturområde, grøntstruktur
- Hensynssoner og grønnstruktur ivaretar naturverdier.
- Bekjempelse av fremmede arter er pålagt, og vil følges opp i MOP (miljøoppfølgingsplan).

Kulturmiljø

- Kulturminner kartlagt av fylkeskommunen. Kommunen og Akershus fylkeskommune har gjennomgått kulturmiljøet i Varingskollen, og dets betydning til regionen.
- Noen sleper gjenopprettes, andre frigis (kan fylles over, og opprettes på nye høydekvoter slik at stinettverket fortsatt henger sammen).
- Skilt skal oppføres for å formidle kulturhistorie.

Rekkefølgekrav og gjennomføring

- Fortau og ny jernbaneundergang må være på plass før blant annet hoveddelen av masseoppfylling begynner, med unntak av bestemmelsesområde #5.
- Dokumentasjon om skole- og barnehagekapasitet kreves før oppstart av detaljregulering av boligutviklingen i Varingskollen.
- Oppføring av midlertidige trafikksikringstiltak før anleggsarbeid i bestemmelsesområde #5 begynner. Permanente trafikksikringstiltak skal oppføres når bestemmelsesområde #5 er ferdigstilt.
- Gjenoppretting av stiforbindelser.
- Spillvannsledninger og tiltak mot fremmede arter.

Økonomi og Refusjon

- Kommunen har begrenset innflytelse – refusjon er privatrettslig.
- Refusjonsplikt avhenger av:
 - Økonomisk fordel.
 - Direkte tilknytning til tiltaket.
- Parallell prosess for finansiering igangsettes etter høringsperioden (utbyggingsavtale).

Medvirkning og Spørsmål fra salen

- Bekymringer om støy, støv, trafiksikkerhet og Varingskollen barnehage.
- Ønske om bedre skjerming og feiing ved barnehager.
- Spørsmål om fremmede arter, skredfare og naturinngrep.
- Ønske om mer åpenhet rundt økonomi og rolleklarhet.
- Kommunen understreker at tiltakshaver har ansvar, men kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg.

Veien videre

- Høringsfrist: **5. september 2025**.
- Høringsinnspill sendes til:
 -  postmottak@nittedal.kommune.no
 - ✉ Nittedal kommune, Pb. 63, 1483 Hagan
- Merk med saksnummer: **24/08148**
- Åpent plankontor:
 - Tirsdag 19.08 kl. 08–12
 - Onsdag 20.08 kl. 14–19
 - Torsdag 21.08 kl. 12–16

3. Sammendrag av spørsmål og svar i møtet

Hovedbekymringer og spørsmål fra innbyggere

Støy

- Bekymring for **langvarig støy** i anleggsperioden.
- Spørsmål om tilstrekkelig **støyskjerming** for boliger og barnehager.
- Ønske om **støymålinger** og vurdering av støyens helseeffekter.
- Spørsmål om **Folkehelseinstituttet** har vurdert støy.

Støv og luftkvalitet

- Bekymring for helseskadelige **støvplager** ved barnehager og boliger.
- Ønske om **støvmålere** og gode tiltak for å redusere støv.
- Spørsmål om **hjulvask** før kjøretøy går ut på offentlig vei.

- Bekymring for **støv og eksosutslipp** fra tungtransport.

Trafikk og sikkerhet

- Frykt for kø og **økt trafikkbelastning** på RV4 og Vargveien.
- Spørsmål om **trafikkanalysen** tar høyde for anleggsperioden og antall boliger.
- Ønske om **bedre trafikksikring** for barn og myke trafikanter.
- Spørsmål om **midlertidig undergang** er tilstrekkelig og trygg.
- Forslag om **alternativ undergang** ved Hakadalsfeltet.

Barnehage og skole

- Bekymring for **barns helse og sikkerhet** ved Varingskollen barnehage.
- Spørsmål om hvilke **tiltak for støy og støv** som er tiltenkt ved barnehagen.
- Ønske om **klarhet i skole- og barnehagekapasitet** før boligutbygging.

Masseoppfylling og anleggsperiode

- Bekymring for **varighet og intensitet** av anleggsarbeid (5–8 år).
- Spørsmål om **skredfare** og stabilitet av massene i bratt terreng.
- Ønske om **klarere informasjon om massenes beskaffenhet**.

Natur og miljø

- Bekymring for **nedbygging av natur**, særlig myr og marka.
- Spørsmål om **naturkartlegging** og konsekvenser for friluftsliv.
- Ønske om **tilgang til marka** under anleggsperioden.
- Spørsmål om **fremmede arter** og hvordan disse skal håndteres.

Økonomi og eierskap

- Spørsmål om **hvem betaler for tiltakene** – kommunen eller utbygger?
- Bekymring for **refusjonsordninger** og økonomisk belastning på innbyggere.
- Spørsmål om **pris på KBA-tomten** og kommunens eierskap.
- Ønske om **mer åpenhet** rundt økonomiske avtaler og eiendomsforhold.

Planprosess og medvirkning

- Spørsmål om **områdeplanens begrensninger** vs. detaljregulering.
- Ønske om **mer innsyn og medbestemmelse**.
- Bekymring for **habilitet og rolleblanding** mellom aktører.
- Spørsmål om **hva skjer hvis Varingskollen AS går konkurs**.

Svar fra kommunen og utbygger

Overordnet ansvar og planprosess

- **Kommunen** har ansvar for planlegging og behandling etter plan- og bygningsloven (PBL), men ikke for gjennomføring av tiltak.
- **Utbygger (Feiring Miljø AS og Varingskollen AS)** har ansvar for gjennomføring, inkludert anleggsarbeid, trafikksikring og miljøtiltak.
- Kommunen kan føre tilsyn, gi pålegg og stanse arbeid ved alvorlige avvik.

- Planen er nå på høring, og innspill vurderes før endelig vedtak.

Støy og støyskjerming

- **Støy i anleggsfasen** er vurdert som "støyende virksomhet", og planbestemmelsene setter strengere krav enn hva retningslinjene legger til rette for.
- Det skal utføres **støyvurderinger av fagkyndig personell** ved støyende arbeid.
- **Støykartlegging viser at permanent støy** vil påvirke to boliger over grenseverdiene på grunnlag av boligutvikling.
- **Tiltak** som støyskjerm og støyvoller er mulige sikringstiltak listet opp fra planbestemmelsene.
- **Barnehage og bolig** omfattes av kravene til støyfølsom bebyggelse.

Støv og luftkvalitet

- Det er **planlagt maskinell feiing** av veier.
- Kommunen vurderes å sette opp **støvmålere** – mulig krav via miljøoppfølgingsplan (MOP).
- Feiring Miljø AS ønsker at det skal etableres en **åpen kanal for innmelding av problemer i anleggsperioden**.
- Feiring Miljø AS har vært i dialog med Varingskollen barnehage, og har ønske om godt samarbeid.

Trafikk og midlertidige løsninger

- Midlertidig løsning: **opphøyd gangfelt med gjerde** i jernbaneundergangen.
- **Manuell dirigering** på dager med høy trafikk.
- **Ny jernbaneundergang** for gående og syklende skal bygges og dimensjoneres for utrykningskjøretøy.
- Trafikkanalysen er basert på **gjennomsnittstall**.

Masseoppfylling og anleggsperiode

- Ca. **1 million m³ rene masser** skal fylles opp i området.
- Anleggsperiode: **5-8 år**, med gjennomsnittlig 55 lastebiler per dag.
- Planbestemmelsene sikrer at det **ikke skal kjøres masser ut av området**.
- Oppstart av arbeider krever ny jernbaneundergang, med unntak for område #5.

Natur og fremmede arter

- Det er utført flere **naturkartlegginger i planområdet også kartlegging av fremmede arter**.
- Det er krav om **prøvetaking av masser** for å hindre spredning av fremmede arter.
- Feiring Miljø AS har samarbeidspartnere på fremmede arter og prøvetakning.
- Fremmede arter skal kjøres til eget mottak og ikke inn i anlegget.

Tilgang til marka og friluftsliv

- **Rekkefølgebestemmelser** sikrer tilgang til marka under anleggsperioden.

- Sleper og stier som berøres skal **gjenopprettes**. Kommunen viser til temakart for stier og sleper.
- Det er gjennomført **brukerundersøkelser** og dialogmøter med friluftsinnteresser.

Skole og barnehage

- Det må dokumenteres **skole- og barnehagekapasitet** før boligutbygging starter.
- Barnehagen får **sikret adkomst og uteområde i Varingskollen idrettsanlegg i anleggsperioden**.

Økonomi og refusjon

- Kommunen har **begrenset innflytelse** på finansiering – det er privatrettslig.
- Refusjon krever:
 - Økonomisk fordel for grunneier.
 - Direkte tilknytning til tiltaket.
- Kommunen ønsker å **unngå ekspropriasjon** og løse via avtaler.

Hvis utbygger går konkurs

- Kommunen **kan ikke velge hvem som gjennomfører tiltaket** men legger til rette for hva slags tiltak som kan forekomme i området.
- En ny aktør kan overta utbyggelse av tiltak. Planarbeidet kan ikke sette bestemmelser om dette.

Videre oppfølging av kommunen:

- Kommunen er lovpålagt å legge til rette for medvirkning, noe som er med på å sikre gode planer. Det er likevel politikere som sitter med beslutningsmyndighet til å vedta planen. Lovverket gir ikke rett til medbestemmelse.
- Planfaglige vurderinger er sammensatte. Det må gjøres avveininger mellom flere viktige fagområder som kan ha motstridende konklusjoner.
- Det kom inn flere innspill og ytringer i informasjonsmøtet 18.08.2025 som fører til behov for at kommunen gjør nye vurderinger. Innbyggere, lag og foreninger med flere er absolutt en del av en reell høring.
 - Kommunen vil videre gjøre helsefaglige vurderinger av støv knyttet til tiltakene i planforslaget.
 - Kommunen vil utvide trafikkanalysen med flere vurderinger knyttet til alternativ anleggsvei



NITTEDALKOMMUNE
der storby møter marka

Sentralbord: 67 05 90 00

Epost: postmottak@nittedal.kommune.no

Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal

www.nittedal.kommune.no

