



Foto: Nittedal kommune

NYTT FORSLAG TIL PLANPROGRAM

Til høring og offentlig ettersyn, april 2023

Områdeplan for Varingskollen – planID 351

Arkivsak 20/01311

Innhold

1.	Hva er et planprogram?.....	2
2.	Bakgrunn for og hensikt med planarbeidet.....	2
3.	Relevante statlige føringer for planarbeidet.....	3
4.	Relevante kommunale planer og føringer.....	4
4.1	Kommuneplanens arealdel 2022-2035 og kommunens strategiske styringsmål	4
4.2	Arealstrategisk kart	5
4.3	Kommuneplanens arealdel 2019-2030, gjeldende	5
4.4	Gjeldende reguleringsplan for Hakkebakken II	7
4.5	Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2018-2030	7
4.6	Forslag til Kommuneplanens arealdel 2022- 2035.....	8
5.	Om områdeplanen	9
	Planavgrensning	9
	Planformål	9
6.	Utredningsbehov	11
7.	Krav om konsekvensutredning.....	13
	Vurdering.....	14
8.	Berørte eiendommer og grunneiere	14
9.	Medvirkning.....	15
	Ressursgrupper.....	15
10.	Planprosess.....	16
11.	Grensesnitt mellom planlov og sektorlovverk	17
12.	Utfordringer og sentrale problemstillinger	19
13.	Konsekvensutredning	19
14.	Risiko- og sårbarhet til utredninger.....	20

1. Hva er et 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

Planprogram er oppskriften 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.

2. Bakgrunn for og hensikt med planarbeidet

Bakgrunnen for planarbeidet er vedtak i kommunens handlingsplan i desember 2019. Dette ble fulgt opp i planstrategien 2020-2023 (jf. KST-sak 93/20); at det skal utarbeides områdeplan for Varingskollen. Videre vedtok kommunestyret den 27.03.2023 i K-sak 39/23 "Kommuneplan 2022-2035 Arealdelen - videre prosess" at boligutvikling i Varingskollen innarbeides i kommuneplanen. En konsekvens av dette er at planprogrammet for Varingskollen må oppdateres slik at boligutviklingen kan utredes i den videre prosessen.

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. Eksisterende nedfarter skal planeres. Dette vil kreve masseoppfylling. Behov for økt vanntilførsel skal avklares.

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.

Det er i dag problemer med overvann i området, og dette problemet 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
- bygge på vurderinger av typer 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 det veisystemet vi allerede har i området; fotgjengere, syklistene, bilister («gatebruksplan» med fordeling av ulike typer trafikk og kjøreretninger)
- være juridisk grunnlag for ekspropriasjon av fellesarealer, som for eksempel snarveier og smett som reguleres i planen

Områdeplanen kan:

- stille krav til felles detaljreguleringsplan for større områder som reguleres til fortetting
- danne grunnlag for utbyggingsavtaler som sikrer finansiering av nødvendig felles infrastruktur (f.eks. krav om opparbeidelse eller finansiering av nye flomveier, leke- og grøntarealer, snarveier eller fortau langs kjøreveier ved realisering av transformasjonsområder)

3. Relevante statlige føringer for planarbeidet

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Rundskriv H5/18, Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling
- Meld. St. 18 (2015-2016) Friluftsliv. Natur som kilde til helse og livskvalitet
- Handlingsplan for friluftsliv T-1564
- Meld. St. 33 (2012 – 2013) Klimatilpasning i Norge
- Meld. St. 35 (2012–2013) Framtid med fotfeste – Kulturminnepolitikken
- St.meld. nr. 29 (1996-1997) Regional planlegging og arealpolitikk
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, kgl.res.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, kr. pr.res. 4.9.09
- NVEs retningslinjer nr. 2/2011, Flaum og skredfare i arealplanar, revidert 22.05.14. med flere.
- Regional næringsplan for Viken 2015
- Regional plan for folkehelse
- Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven)
- Regional plan for areal- og transportplanlegging for Oslo og Akershus, 2015
- Markalova, 2009
- Plan for verna vassdrag, 1977
- Jernebaneloven, 1993
- Forskrift om sikring på jernbane (sikringsforskriften), 2022
- Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging,
- Nasjonal transportplan 2022-2033
- Barnas transportplan, 2022-2033

- Håndbok N100 Veg- og gateutforming, 2013
- Gateveileder V125 (høringsutgave 18.06.2021)

4. Relevante kommunale planer og føringer

4.1 Kommuneplanens arealdel 2022-2035 og kommunens strategiske styringsmål

Kommuneplanen er under rullering. Samfunnsdelen ble vedtatt i 30.01.2023, mens arealdelen skal ut på ny høring høsten 2023.

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.

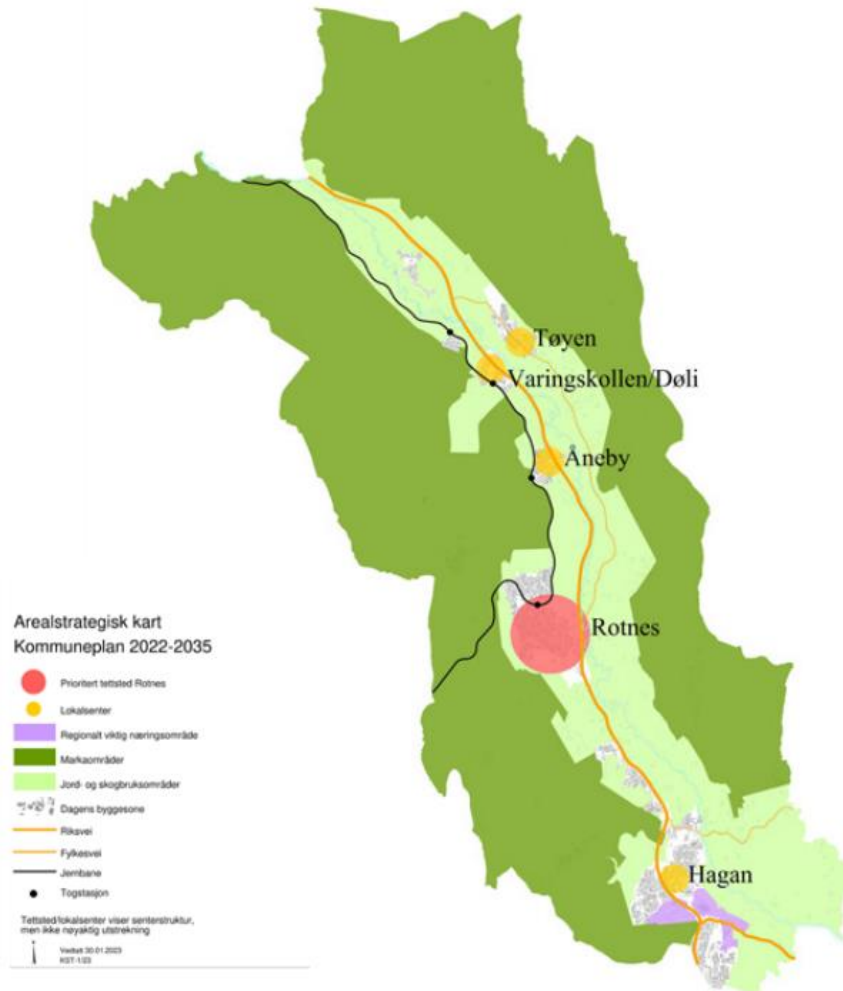


Bilde 1 - Nittedalseika

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

4.2 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 lokalsenter.



Bilde 2 - arealstrategisk kart for kommuneplanen 2022-2035

4.3 Kommuneplanens arealdel 2019-2030, gjeldende

I gjeldende kommuneplan for Nittedal 2019-2030 er Varingskollen avsatt til idrettsformål. Deler er i Marka. Planen må derfor 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 regulering av området skal det tas hensyn til de gamle slepene, stier, friluftsliv, kulturminner og naturverdier i

området. Støy skal også inngå i utredningen. Til områdene BIA3 som ble godkjent i 2013 er et ingen føringer.

Gjeldende kommuneplan har bestemmelser og krav til utredninger for blant annet flom, overvann og grunnforhold.

Arealet avsatt til idrett er totalt på ca. 2 kvadratkilometer. Dette tilsvarer til dagens byggesone på Rotnes og sentrum uten Tumyrhaugen, og gir utfordringer ift. omfang på utredninger innenfor det som skal avklares på plannivå, selv om det ikke skal gjennomføres tiltak umiddelbart.



Bilde 3 - Utsnitt av gjeldende kommuneplan for Varingskollen

4.4 Gjeldende reguleringsplan for Hakkebakken II

I 2011 ble Hakkebakken regulert. Se kartutsnitt nedenfor.



Bilde 4 - Plan for Hakkebakken II

Det er gitt bestemmelser til planen med bla. annet rammer og føringer for oppfylling av masser og hensyn til kultur og naturverdier.

4.5 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 en friluftspori til Nordmarka nordvest.

Andre relevante kommunale planer og føringer

- Kommunal planstrategi 2021-2024, vedtatt 21.09.2020
- Planprogram for kommuneplan Nittedal 2022-2032, vedtatt 18.05.2021
- Næringsplan 2016-2026, vedtatt 29.08.2016
- Klima- og energiplan 2019, vedtatt 26.08.2019
- Trafikksikkerhetsplan 2021-2024, vedtatt 14.12.2020
- Kommunedelplan for kulturminner 2015, vedtatt
- Kartlegging av friluftslivsområder 2018, (også temakart kommuneplan)

4.6 Forslag til Kommuneplanens arealdel 2022- 2035

Forslag til kommuneplanens arealdel ble vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn den 14. november 2022, K-sak 115/22. Det ble 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 er at planarbeidet for Varingskollen med forslag til planprogram må sendes på ny høring.

Avgrensningen av planområdet blir utvidet på grunnlag av vedtaket om boligutvikling.

Kartutsnittet på bilde 5 og 6 viser arealinnspill nr. 18, som ble spilt inn til boligutvikling i kommuneplanen. Området foreslås avsatt til variert boligbebyggelse. Arealet er avsatt til fremtidig idrett (BIA 3, se bilde 3) i gjeldende kommuneplan. Arealet er omlag 73 dekar, og antall boliger er anslått til 80-130.



Bilde 5 - Kartutsnitt fra arealinnspill 18 i høringsdokumentene til kommuneplanens arealdel 2022-2035

5. Om områdeplanen

Planavgrensning

Planen er at alle områdene avsatt til idrett inngår i områdeplanen, samt krysset til Vargveien og Råddyrveien, jernbaneundergangen og et ønsket område til idrett i sør (se kartutsnitt bilde 6).

På bakgrunn av vedtak i kommunestyret 27.03.2023 (se kapittel 4.6 over) er store deler av delområde BIA3 nord foreslått til fremtidig boligformål. Pågående arbeid med kommuneplanens arealdel vil avklare om boligområdet skal fremmes i områdeplanen, se bilde 5 for gjeldende område.

Områdene med eksisterende traseer Kariløypa og Olaløypa og eksisterende parkering vil få en mer detaljert utforming som en detaljregulering. Samtidig med høring av planprogram varsles oppstart av planarbeid. Ved oppstart av planarbeidet varsles berørte regionale myndigheter, berørte grunneiere og festere og naboer.

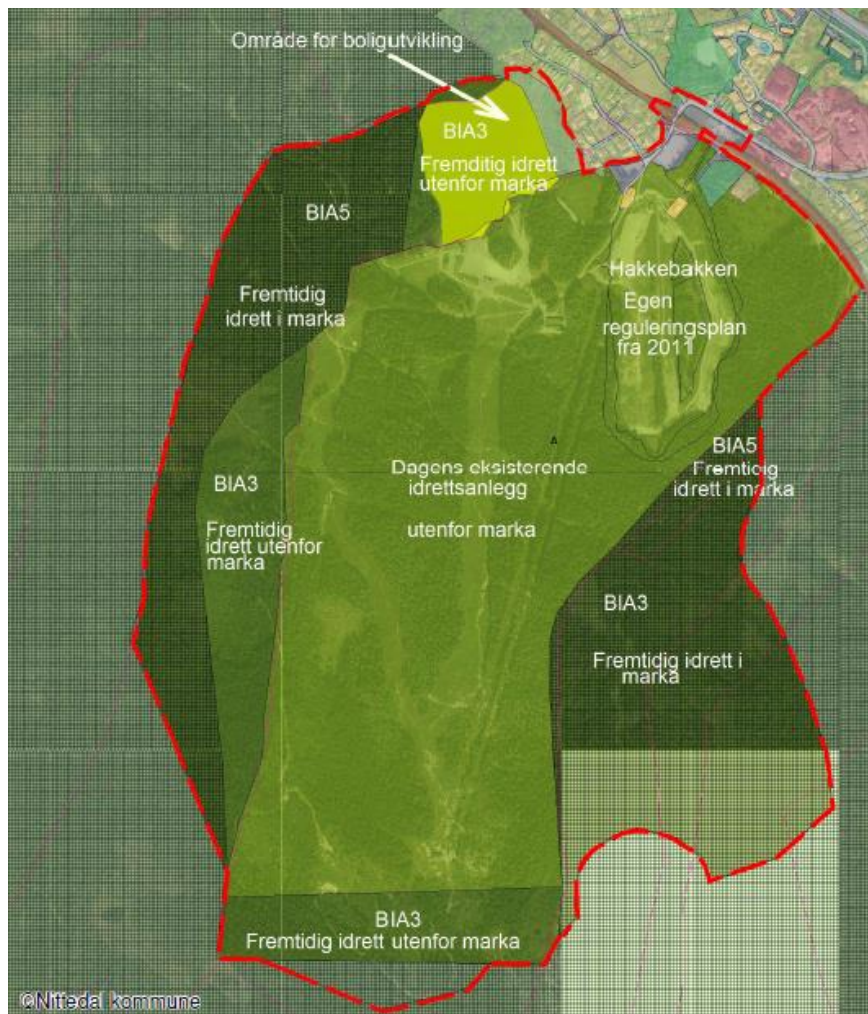
Trasé ned til Hakadalselva for vannledning til snøproduksjonsanlegg inngår ikke i planområdet. Kryssløsning med Vargveien og krysning av jernbanen tas inn i områdeplanen slik at planprosessen kan avklare eventuelle nødvendige utbedringer eller tiltak.

Planformål

Hovedformål vil være bebyggelse og anlegg- idrett. Det må avklares behovet for andre formål og underformål for å få til en helhetlig utvikling av Varingskollen.

Planområdet foreslås å omfatte:

- Fremtidig boligformål
- Eksisterende områder i kommuneplanen, omfatter Kariløypa og Olaløypa, dagens parkering
- Fremtidige områder BIA3, BIA5 og området sør for BIA3 i sør.
- Krysset mellom Vargveien og Råddyrveien
- Jernbaneundergangen



Bilde 6 - Planavgrensning sett i sammenheng med gjeldende kommuneplan

Planen skal utarbeides som områderegulering i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-2. Deler av planområdet som avsatt i kommuneplan som eksisterende bruk og som skal utvikles, bør være detaljert nok slik at man slipper ny detaljregulering. For de områdene som er avmerka som fremtidige områder må bruken av området avklares. Det må vurderes hvor detaljert planen skal utformes, av hensyn til eventuelle krav om detaljplanlegging.

6. Utredningsbehov

0. Mulighetsstudie for Varingskollen

Analyse for utvikling av Varingskollen som regionalt anlegg og tilgrensende næringsutvikling med nødvendige og akseptable planrammer. Hvilke andre interesser er det i Varingskollen hvordan kan disse ivaretas.

1. Snøproduksjonsanlegg, dersom dette ikke er avklart i konsesjonssak med NVE

- Vannbehov og behov for forbedringer av rørledninger. Det må utredes hvorvidt det er behov for mer vann til snøproduksjon, og om dagens rørtrasè ned til Hakadalselva har god nok kapasitet, eller om den må utbedres.
- Konsekvenser for naturmangfold for vernet vassdrag, utredning etter vannressursloven
- Eventuell konsesjonssak

2. Kartlegging av naturmangfold

- Kartlegging av naturmangfold og fremmede arter
- tiltaksplan fremmede arter

3. Forurensning, støy og lys, vurdering av avbøtende tiltak:

- Støy i anleggsperioden
- Trafikkstøy i anleggsperioden
- Permanent støy fra anlegg
- Støy persontrafikk
- Lysforurensning
- Grunnforurensning

4. Trafikkkonsekvenser, utredning av anbefalte tiltak

- Permanent persontrafikk
- Anleggstrafikk
- Trafikksikkerhet

5. Masseoppfylling og anleggsvei

- Anleggsvei. Anleggsvei må prosjekteres som grunnlag for avgrensning av formål i planen.
- Tilførsel av rene masser
- Kontrollapparat av masser, forurensning og fremmede arter
- Oppbygging, stabilitet ved fylling
- Kan medføre behov for tillatelser etter annet lovverk, forurensningslovverket

6. Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

- Naturhensyn, miljøhensyn, støy, forurensning med bl.a. kontroll av ev. tilførte masser

7. Drikkevann, overvann og flom

- Analyse av overvannssitasjon og plan for løsning, inkl. snøsmelting
- Flomanalyse av bekker og berørte bekker nedstrøms, dvs. ned til Hakadalselva
- Vurdering av drikkevannshensyn og avbøtende tiltak.

8. Foreløpig rammeplan VA

9. Utredning av områdestabilitet, med grunnundersøkelser

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.

10. Kartlegging av kulturverdier, kulturminner, arkeologiske utredninger og landskapsplan

11. Kartlegging av- og plan for ivaretagelse av friluftsinnteresser

12. Plan for skogbruksinteresser

13. Samarbeid med Statnett

Statnett planlegger oppgradering av høytspennetraséen forbi Varingskollen. Dialog med Statnett må inngå i planarbeidet.

14. Konsekvensutredning etter KU-forskrift.

15. Områderegeringsplan, planoppgaver

- Områderegeringsplan med planbeskrivelse, plankart, planbestemmelser,
- ROS-analyse etter DSB veileder
- Koordinering av ulike utredninger og helhetlig vurdering av utfordringer og anbefalte tiltak.
- Inkl. detaljreguleringsplan for deler av området

16. Avklare strategi for utvikling av ny bebyggelse vs. vern av eksisterende områder.

17. Avklare delområder som bør omfattes av krav til felles reguleringsplan

Det forutsettes at utredningene mht. detaljeringsnivå og ansvar tilpasses plannivået, da må dette følges opp videre ved detaljregulering og byggesak.

7. Krav om konsekvensutredning

Områdeplaner 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:

- a. størrelse, planområde og utforming
- b. bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser
- c. avfallsproduksjon og utslipp
- d. 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 med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv
- c. statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av 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.

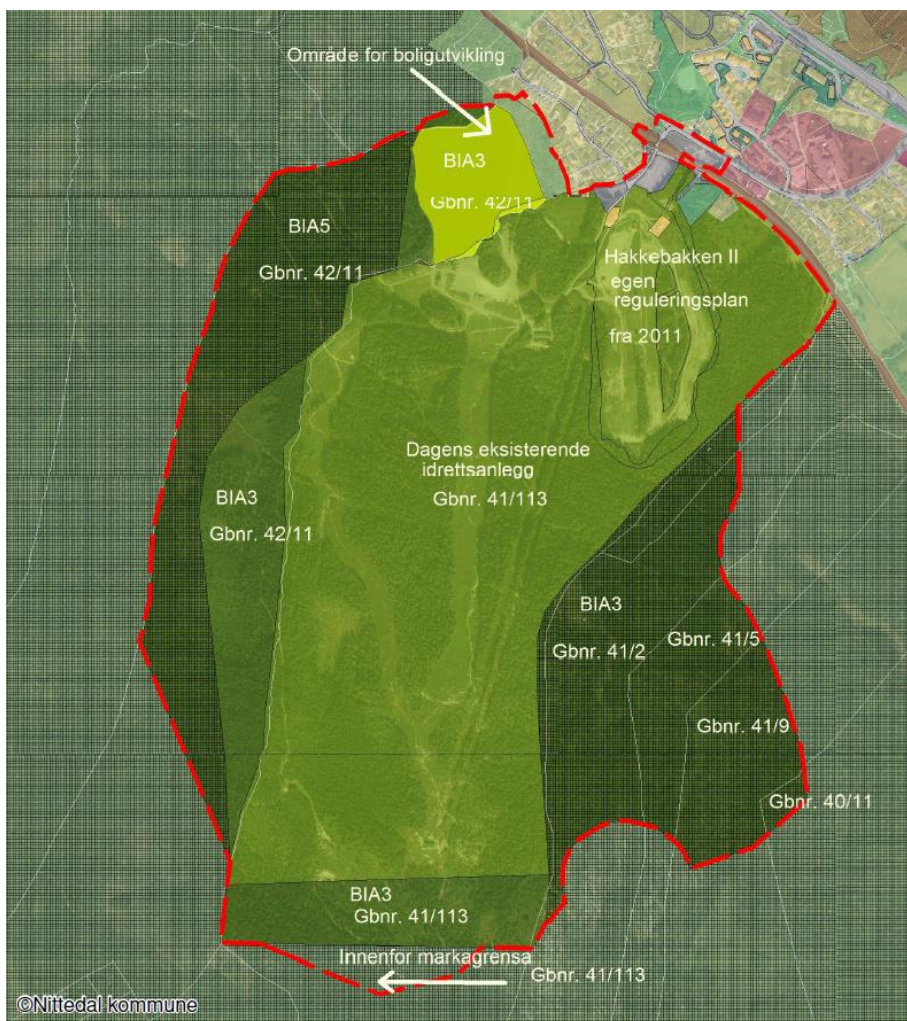
I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. annet ledd og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til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

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 nærfriluftsområde i Friluftslivskartleggingen i 2018. Området er omsluttet av Markaområder og deler er omfattet av Markabestemmelsene med denne Markalovens formål. Planområdets størrelse med ca. 2 kvadratkilometer, delvis innenfor Marka, med sterke friluftinteresser og verneinteresser, vil utløse krav om konsekvensutredning. Planprogrammet sendes på høring for å få en medvirkning omkring formål, planinnhold og nødvendig utredningsbehov.

8. Berørte eiendommer og grunneiere

Nedenfor er kart med berørte eiendommer.



Bilde 7 - Berørte eiendommer

Arealet med dagens traseer på gårds- og bruksnummer (gbnr.) 41/113 eies av Nittedal kommune og festes av Varingskollen AS.

Berørte grunneiere for fremtidig område BIA 3 øst for dagens anlegg er:

Gbnr.41/2, grunneier representant Arne Hofny.

Gbnr. 41/3, John Arne Stern

Gbnr. 41/5 Magnus Gire Døhlie

Gbnr. 41/9, Arne Haug

Gbnr. 40/11 Håkon Haarde

Berørte grunneiere for området BIA 3 sør for dagens anlegg (forbi toppen av bakken), er gbnr. 42/11 Knut Frigård. Berørte grunneiere for BIA 3 og BIA 5 vest for dagens traseer, gbnr.42/11 er Knut Frigaard. En mindre del av gbnr. 42/2 eies av Nittedal kommune.

9. Medvirkning

Planen berører mange interesser og det er viktig med en god prosess mot interessegrupper, naboer og grunneiere. Det er allerede gjennomført innledende samtaler med de som driver Varingskollen og med grunneiere, men ikke med andre berørte interessenter. Planområdet er stort og omfattes av reglene for konsekvensutredning. Det må avsettes midler til planarbeid og nødvendige utredninger som for eksempel grunnundersøkelser, naturmangfold og til medvirkning. I områdeplanen skal Varingskollens behov inkluderes. Det er behov for en plan for langsiktig utvikling, og planarbeidet må tilpasses i tid slik at Varingskollen-området får gode løsninger.

Krav til planprosess er fastsatt i plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredninger.

I arbeidet med områderegulering er det ønskelig medvirkning fra ulike interessegrupper med spesiell interesse for området, i tillegg til Varingskollen as. Herunder andre idretter, kulturinteresser og nabolag. Det er også nødvendig med tett dialog med myndigheter som NVE og med departementet av hensyn til Markaområdene.

Berørte grunneiere, offentlige myndigheter, fagmyndigheter og interesseorganisasjoner høres i saken. det vil bli varslet oppstart i Varingen og på kommunens nettside. Det bør settes ned en referansegruppe bestående av de ulike interessegruppene, Varingskollen AS, grunneiere m.fl. I referansegruppa vil det for blant annet gjennomføres befaringer og workshops.

Ressursgrupper

For medvirkning til områdeplan for Varingskollen skal det settes opp en administrativ referansegruppe og en referansegruppe bestående av grunneiere, velforeninger og andre lokale lag og foreninger. Referansegruppene skal bidra til at medvirkning til planarbeidet skjer tidlig i planprosessen, og gir et godt grunnlag for utarbeidelse av områdeplanen.

10. Planprosess

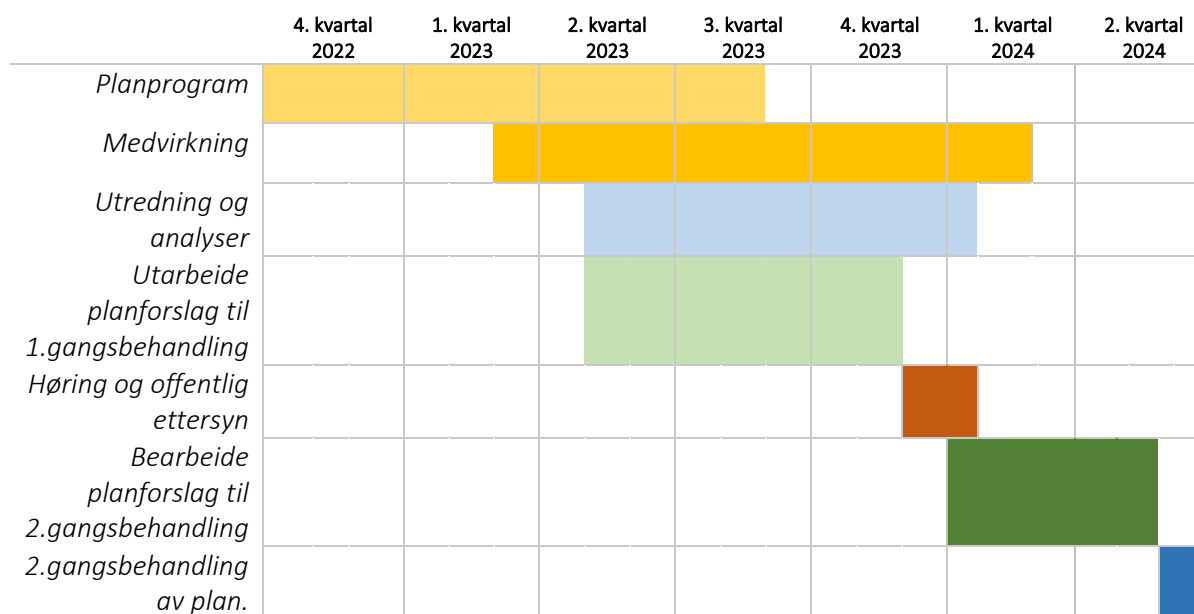
Planen har vært gjennom følgende prosess:

- Forslag til planprogram ble behandlet i formannskapet 6. september 2021.
- Klima- og miljødepartementet ved fylkesmannen forespørres om tillatelse til oppstart av planarbeid innenfor Marka
- Tillatelse til oppstart av planarbeid i Marka gis den 10.01.2022 av Statsforvalteren i Oslo og Viken.
- Varsling av oppstart av planarbeid og forslag til planprogram på høring 28.10.2022.
- Kommunestyret vedtok den 27.03.2023 i K-sak 39/23 "Kommuneplan 2022-2035 Arealdelen - videre prosess" at boligutvikling i Varingskollen skal innlemmes i planen.

Planens videre prosess:

- Ny varsling av oppstart av planarbeid og forslag til planprogram høres.
- Videre framdrift er avhengig av kommuneplanens arealdel.
- Innhenting av konsulent tjenester 2. kvartal 2023, se kapittel for utrednings- og plantemaer
- Utarbeidelse av planforslag 2023/2024 med dialog, medvirkning og politisk behandling.
- Pågående arbeid med kommuneplanens arealdel vil avklare om boligområdet skal fremmes i områdeplanen.

Fremdriftsprosessen nedenfor viser planprosess hvor det ikke fremmes innsigelser til boligformål



11. Grensesnitt mellom planlov og sektorlovverk

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. friluftslvsloven, naturmangfoldloven, skogloven og energiloven. Plansaken må stadfestes som en selvstendig sak etter markaloven.

Friluftslvslova

Formål med loven er å verne friluftslvets naturgrunnlag og sikre allmennhetens rett til ferdsel, opphold m.m. i naturen, for at befolkningen muligheter for å drive helsefremmende, trivselskappende og miljøvennlig friluftslv 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 friluftslvsloven og naturmangfoldloven for å omtale retten til å ferdes hovedsakelig i utmark, men òg delvis i innmark.

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, friluftslvet 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 området kvaliteter knyttet til friluftslv, naturmiljø, landskap, kulturminner og vannforsyning.

Naturmangfoldlova - verneområde

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

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.

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.

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 det må kartlegge arkeologiske registreringer.

12. utfordringer og sentrale problemstillinger

En plan må fungere på både kort og lang sikt. Det vil være uheldig å legge store ressurser i en plan som kun skal være grunnlag for tiltaksbehov de nærmeste årene. Samtidig er det vanskelig å forutsi utviklingsbehov på veldig lang sikt. En områdeplan må se på helheten, og fremme avklaring mot andre interesser i området.

Spesielle utfordringer som må vurderes i prosessen er

- langsiktige planer for utvikling av Varingskollen, inkludert boligutvikling og hva slags type næringsutvikling
- avveining av og hensyn til grunneierinteresser
- avveining av og hensyn til friluftinteresser, på et overordnet nivå detaljert
- 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 masser og eventuell permanent trafikkøkning
- 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
- behov for bygningsmasse og anlegg, lokaliseringer og rammer

13. Konsekvensutredning

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.

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.

Planen vil gi hjemmelsgrunnlag for ekspropriasjon av arealer, og kan på denne måten medføre konsekvens for grunneiere.

14. Risiko- og sårbarhet til utredninger

Det vil bli satt strenge krav til utredning av tema 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. Planavgrensningen kan som følge av utredninger bli utvida i prosessen.



Sentralbord: 67 05 90 00

Epost: postmottak@nittedal.kommune.no

Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal

www.nittedal.kommune.no

