



Samlet saksframlegg

Saksbehandler: Helga Sørby

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
15/22	Planutvalget	02.06.2015
15/50	Kommunestyret	17.06.2015

Behandling av reguleringsplan for Marikollen idrettspark

Rådmannen tilrår planutvalget å legge saken fram for kommunestyret med følgende forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Marikollen idrettspark, med tilhørende bestemmelser, begge datert 19.05.2015.

Saksprotokoll i Planutvalget - 02.06.2015**Behandling:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

Vedtak:

Planutvalget legger saken fram for kommunestyret med følgende forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Marikollen idrettspark, med tilhørende bestemmelser, begge datert 19.05.2015.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 17.06.2015**Behandling:**

Innstilling fra planutvalget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Marikollen idrettspark, med tilhørende bestemmelser, begge datert 19.05.2015.

Vedlegg

- 1 Plankart, datert 19.05.2015
- 2 Planbestemmelser, datert 19.05.2015
- 3 Planbeskrivelse, datert 19.05.2015
- 4 Plan for ivaretagelse av naturmangfold i Marikollen, datert 05.03.2015
- 5 Forprosjekt Marikollen idrettspark, datert 09.03.2015
- 6 Vurdering av biologiske kvaliteter ved Marikollen, BioFokus notat 2014-29,

Terje Blindheim og Ole J. Lønnve

- 7 Teknisk plan Marikollen idrettspark, sist revidert 20.02.2015
- 8 Registreringsrapport kulturminner, Akershus fylkeskommune, datert 11.12.2014
- 9 Løypekart, Rulleski 2,5 km

Vedlegg (ikke trykte), merknader ved offentlig ettersyn:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 12.05.2015 (denne uttalelsen erstatter uttalelse datert 11.05.2015 hvor et tema var utelatt.)
2. Akershus fylkeskommune, datert 12.05.2015
3. Statens vegvesen Region øst, datert 11.05.2015
4. Hafslund Nett AS, datert 22.04.2015
5. Østmarkas Venner, datert 11.05.2015
6. Nedre Romerike brann- og redningsvesen, datert 08.05.2015
7. Regionkontor Landbruk, datert 06.05.2015
8. Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, datert 04.05.2015
9. Eirik Fotland, beboer i Asbjørn Dørumsgards veg, mottatt 20.04.2015
10. 31 beboere i Asbjørn Dørumsgards veg, datert 25.04.2015
11. Glenn og Otto Sundhagen, grunneiere, datert 07.05.2015
12. Strømmen & Lillestrøm Skiklubb, v/sportslig leder Helge Lundberg, datert 19.04.2015

Saksutredning

1. Sammendrag

Planområdet ligger i Fjerdingby, i Rælingen kommune. Deler av planområdet er i dag regulert til offentlige byggeområder, land- og skogbruksområde, friområder og trafikkområder. I kommuneplanen ligger området inne som idrettsanlegg, LNF-område og offentlig bebyggelse. Området grenser mot eksisterende eneboligtomter, Østmarka og Marikollen ungdomsskole.

Rælingen kommune er tiltakshaver til prosjektet. Grindaker AS Landskapsarkitekter er forslagstiller og har utarbeidet planforslag.

Planutkastet har til hensikt å komme frem til en helhetlig plan for idretts- og friluftsområdene i Marikollen, sommer og vinter. Planen innebærer blant annet:

- Utvidelse av Marikollen alpinanlegg fra 1 til 4 alpintraséer.
- Utvidelse av dagens løypenett for langrenn på til sammen 5 km.
- Skogsbilvei som knytter sammen Marikollen og Blystadlia.
- Stadionområde med kunstgressbaner, nærmiljøanlegg og stadionområde for langrenn.
- Etablering av rekrutteringsbakker for hopp.

I forbindelse med kommunedelplan Fjerdingby 2009-2020, vedtatt av kommunestyret 04.11.2009, ble det utarbeidet konsekvensutredning av skogsområdene i tilknytning til utvidelse av Marikollen idrettspark. Miljøverndepartementet har i brev av 05.07.2012 stadfestet deler av kommunedelplanen etter markaloven og gitt tillatelse til utvidelse av Marikollen hopp- og alpinanlegg, etablering av langrennsområder og skitraser mellom Blystadlia og Marikollen. Det ble stilt krav om at det skal utarbeides reguleringsplan før gjennomføring av tiltakene.

Det er i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse for området.

Etter forslagsstillers og rådmannens vurdering gir ikke planforslaget virkninger/konsekvenser som ikke kan håndteres og innarbeides i prosjektet på en god måte.

2. Bakgrunn for at saken fremmes

Rælingen ski- og fotballklubb har de siste årene hatt en økende medlemsmasse og interessen for idrettsanlegget har hatt en oppsving. Både idrettsklubbene som holder til i Marikollen og Rælingen kommune ønsker derfor å imøtekomme den økende interessen ved å videreutvikle dagens anlegg. Planutkastet har til hensikt å komme frem til en helhetlig plan for idretts- og friluftsområdene i Marikollen, sommer og vinter. Reguleringsarbeidet skal tilrettelegge for utvidelse av eksisterende langrenns- og alpinanlegg til et fremtidsrettet kunstsno- og helårsanlegg, og videreutvikling av hoppbakken og stadionområdet. Med gjennomføring tilrettelegger man for et godt fysisk nærmiljø rundt boliger, skoler og barnehager. Gode idretts- og friluftsområder stimulerer befolkningen til aktivitet, og gir mulighet til å oppleve naturglede. En utvidelse av idrettsparken vil styrke Fjerdingby, Marikollen, ytterligere og gi mulighet for flere aktiviteter og tilreisende til anlegget. Således vil dette tiltaket være en berikelse for nærmiljøet.

3. Tidligere behandling og vedtak

Fylkesmannen har i henhold til markaloven § 6 gitt tillatelse til oppstart av planarbeid i Marka, med utvidelse av Marikollen hopp- og alpinanlegg, etablering av langrennsområder og skitraséer mellom Blystadlia og Marikollen, i brev av 21.01.2014.

Reguleringsplanforslaget for Marikollen idrettspark ble første gangs behandlet i planutvalget 17.03.2015.

4. Sakens innhold

4.1 Planprosess

Reguleringsplanen ble varslet oppstart 10.06.2014. Kommunale, fylkeskommunale og statlige myndigheter, grunneiere, naboer og berørte parter ble varslet med brev. Planoppstart ble annonsert i Romerikes Blad. I høringsfasen fra 10.06.2014 – 08.08.2014 kom det inn 10 merknader til oppstart av reguleringsarbeidet.

Grindaker Landskapsarkitekter har hatt tett samarbeid med brukergruppene av Marikollen idrettsanlegg, og har gjennom våren 2014 arrangert flere møter for å sikre at alles interesser blir ivaretatt i reguleringsplanen.

Etter første gangs behandling av planforslaget den 17.03.2015 ble planen sendt på høring til kommunale, fylkeskommunale og statlige myndigheter, grunneiere, naboer og berørte parter, per post eller e-post. Planforslaget ble kunngjort i Romerikes Blad den 21.03.2015 og har vært tilgjengelig for gjennomsyn på rådhuset og kommunens hjemmeside. Merknadsfrist var 12.05.2015. Det har kommet inn 12 merknader til planforslaget etter første gangs behandlingen i planutvalget. Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor.

4.2 Innkomne merknader ved offentlig ettersyn

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 12.05.2015 (erstatte uttalelse datert 11.05.2015)

Fylkesmannen viser til at deler av planområdet ligger innenfor anvendelsesområdet for markaloven. Kommunens endelige vedtak av den delen av planen som ligger innenfor Marka skal stadfestes av Klima- og miljødepartementet, jf. markaloven § 6. For å få en helhetlig forståelse for planforslaget sendes hele planen til departementet. Kommunens vedtak sendes via Fylkesmannen som sender sin anbefaling til departementet.

Fylkesmannen mener at planforslaget i hovedsak tilrettelegger for både friluftsliv og idrett, da det i tillegg til idrettsanlegget opparbeides turveier og skiløypetrasèer til bruk for allmennheten. Det er tatt gode grep for å ivareta naturverdier i planområdet. Fylkesmannen er imidlertid imot at det etableres asfaltert rulleskiløype innenfor marka. Asfalterte rulleskiløyper bør normalt sett ikke legges i marka. Løypene kan fortrenge andre brukergrupper i sommerhalvåret og vil derfor kunne stride mot markalovens flerbrukshensyn. Departementet har i lignende planforslag vært skeptisk til asfalterte rulleskiløyper i marka, og Fylkesmannen mener at å etablere flere km med rulleskitrasè i marka er uheldig.

Fylkesmannen minner om at etablering av dam ved Fjerdingbypotten, i den hensikt å forsyne kunstsnøanlegget med tilstrekkelig vann, er søknadspliktig etter vannressursloven.

Veg/skiløypetrasé VS1, som ligger i plangrensen mot vest, er betydelig bredere enn traséen mellom Blystadlia og stadion, uten at dette er begrunnet i planbeskrivelsen. Fylkesmannen forutsetter at maksimal bredde er 6 m, slik beskrevet i bestemmelsene § 5.5.1, og mener traséen i sin helhet må vises med samme bredde på plankartet.

Illustrasjonene i planbeskrivelsen av tiltakets fjernvirkning viser hogst på større arealer i marka. Fylkesmannen understreker at fortløpende tilsåing av ferdigstilte arealer blir viktig for å dempe negativ fjernvirkning.

Fylkesmannen forutsetter at eksisterende turveier og løypenett videreføres, slik beskrevet i Forprosjekt vår 2015 og at det blir en sammenhengende grønnstruktur inn til og innen marka. Det er viktig at tiltaket også tilrettelegger for friluftsliv og naturopplevelser, og det er derfor av stor betydning at inngangsporten til marka opprettholdes og forbedres, jf. markalovens formål.

Rådmannens vurdering

Etablering av vanninntak til snøproduksjonsanlegget i Marikollen vil bli nærmere utredet og vurdert i forbindelse med reguleringsplan for Brudalsvegen, som ble varslet oppstart med brev av 10.06.2014 og varslet med utvidelse av planområdet med brev av 23.03.2015. Reglene etter vannressursloven vil bli fulgt opp i forbindelse med dette planarbeidet.

Rulleskiløypen som er planlagt innenfor formålet skiløypetrasé ligger i randsonen til Marka, tett på stadionområdet på Marikollen. Det er planlagt en kompakt langrennstrasé i Marka hvor inntil 4 meter av langrennsløypens totale bredde kan asfalteres. Det er utarbeidet et eget løypekart for planlagt rulleskiløype som er vedlagt saken (vedlegg 9). Løypekartet viser en 2,5 km lang rulleskiløype. Det er altså ikke planlagt asfaltering av hele den 5 km lange skiløypetraséen. Den asfalterte traséen vil ligge like innenfor Markas grenser og det finnes flere alternative ruter i nærområdet for andre brukergrupper i Marka. Brudalsvegen, Kongeveien, og turveien mellom Marikollen - Blystadlia kan nevnes, i tillegg til allerede etablerte stier ut fra turveiene. Se s. 17 i «Forprosjekt Marikollen idrettspark» (vedlegg 5) for illustrasjon av tilgjengelige turveier. Rådmannen vurderer at asfaltering av deler av skiløypetraséen til rulleskibruk vil være viktig for idrettstilbudet sommerstid og at det finnes alternative turtraséer i umiddelbar nærhet som andre brukergrupper kan benytte. Rulleskitraséen er nå også lagt inn i plankartet som illustrasjon.

Veg/skiløypetrasé VS1 er tegnet i kartet med 10 m bred trasé for strekningen Marikollen – Blystadlia og 20 m bred trasé for strekningen Marikollen – topp av alpinbakke (lengst vest i plankartet). Grusveien som skal opparbeides innenfor traséen vil bli inntil 6 m bred, slik det er åpnet for i bestemmelsene § 5.5.1. Løypemaskinene som skal frem for å etablere løypetraséer på vinteren gjør at det er behov for minst 10 m bredde på traséen. Årsaken til at traséen er lagt inn med 20 m bredde i vest er for å få nok spillerom under prosjektering av traséen, der den ikke er detaljprosjektert enda og terrenget gir store utfordringer. For strekningen mellom Blystadlia og

Marikollen går veien delvis parallelt med Kongeveien. For å unngå inngrep i Kongeveien er traséen kun lagt med 10 m bredde, med unntak av en strekning lengst nordvest, hvor terrenget er veldig utfordrende. For denne mindre strekningen er traséen i endret plankart til andre gangs behandlingen av planforslaget lagt med 20 m bredde. I bestemmelsene § 5.5.1 er det lagt inn at det tillates å opparbeide løypetrasé på vinterstid innenfor VS1.

Rådmannen tar for øvrig Fylkesmannens uttalelse til etterretning.

Akershus fylkeskommune, datert 12.05.2015

Fylkesrådmannen skriver at tiltakene i forbindelse med de to alternative vannkildene til snøproduksjonsanlegget i Marikollen foreløpig ikke er godt nok belyst til at fylkesrådmannen kan vurdere virkningen på vannforekomstene. Det vises til at alternativet Ramstadsjøen ligger i vannforekomst 002-2814-R Ramstadbekken som er i dårlig tilstand og i risiko for ikke å nå miljømålet om god økologisk tilstand innen 2021. Det bør vurderes hvorvidt tiltaket i Ramstadsjøen vil ha negativ virkning på denne vannforekomsten. Evt. påvirkning på ørretbestanden i Ramstadsjøen bør belyses. Tiltak må oversendes NVE for vurdering etter vannressursloven. Dersom tiltaket ikke blir vurdert til å være konsesjonspliktig skal det, uansett hvilket alternativ som velges, vurderes etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Fylkesrådmannen ser positivt på de foreslåtte tiltakene for friluftsliv i Marikollen og forutsetter at tilgangen til eksisterende turveier og løypenett opprettholdes.

Når det gjelder områder hvor undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 ikke er oppfylt, er forhold til evt. kulturminner godt ivaretatt gjennom planbestemmelsenes § 7.2.

Angående nyere tids kulturminner vises det til uttalelse ved varsel om oppstart av planen. Kongeveien ligger utenfor planforslaget og vil ifølge planen ikke bli berørt.

Rådmannens vurdering

De to alternative vannkildene til snøproduksjonsanlegget i Marikollen, Ramstadsjøen og Fjerdingbyputten, vil bli nærmere vurdert i reguleringsplanarbeidet for Brudalsvegen, hvor det også som en del av planarbeidet skal tilrettelegges for at Brudalsvegen inn til Ramstadsjøen skal oppgraderes. En utvidet naturkartlegging med tanke på hvert av vanninntaksalternativene vil bli utarbeidet som en del av kommunens vurderingsgrunnlag.

Rådmannen tar for øvrig fylkesrådmannens uttalelse til etterretning.

Statens vegvesen Region Øst, datert 11.05.2015

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

Hafslund Nett, datert 22.04.2015

Hafslund Nett AS viser til at de har elektriske anlegg i det omtalte reguleringsområdet, og at bebyggelse eller tiltak som kommer i konflikt med deres anlegg må tas hensyn til i det videre planarbeidet. De omtaler ellers krav til nye strømforsyningsanlegg, transformator- og nettstasjoner, omlegging av nett, kapasitet på eksisterende strømnnett og anleggsbidrag.

Rådmannens vurdering

Hafslunds merknad tas til etterretning.

Østmarkas Venner, datert 11.05.2015

Østmarkas Venner mener Marikollen idrettspark vil bli et flott tilbud til kommunens befolkning og er fornøyd med at det er gjennomført en grundig og god kartlegging av området

naturverdier som vil bli hensyntatt i videre arbeid.

Østmarkas Venner mener veg/skiløypetrasé VS1 mellom Marikollen og Blystadlia er et nytt forsøk på å anlegge en beredskapsvei. Tatt i betraktning av at de mener Rælingen kommune ønsker å bebygge Rælingsåsen, er de meget skeptiske til alle tiltak som medfører avsnerving av Rælingsåsen, som i ettertid kan bli til en «isolert naturøy» omgitt av bebyggelse og veier, som man etter hvert ønsker å bebygge.

Østmarkas Venner er bekymret for at det kan oppstå alvorlige konflikter mellom syklende og gående på grusveiene i området som får en standardheving. Planområdet er en viktig innfallsport til Østmarka med Ramstadslottet naturreservat i gangavstand fra idrettsanlegget. De anbefaler i størst mulig grad å skille gående og syklende og at det anlegges sti fra idrettsarenaen og inn i Marka som er forbeholdt gående.

Østmarkas Venner mener Marikollen allerede i dag sett nordfra helt fra Fetsund et stort åpent sår i terrenget og det bør legges avgjørende vekt på å unngå ytterligere blottlekking og fjerning av vegetasjon. Illustrasjon figur 26 i Planbeskrivelsen er ikke noe tiltalende syn. Med hensyn til landskapet bør det beholdes noen øyer av naturlig vegetasjon i alpinområdet. Med skitraséer på hele 9 meter, delvis asfaltert, vil det bli stygge sår i landskapet som må skjermes for innsyn.

Rådmannens vurdering

Etablering av VS1 er planlagt med det formål å skape en forbindelse mellom Blystadlia og alpinbakkens topp/anleggets bunn. Veien skal opparbeides til turvei med maks. bredde 6 m og brukes som løypetrasé på vinterstid. Bestemmelsene åpner ikke for kjøring med bil. Formålet kollektiv-/beredskapsvei er ikke aktuelt, da dette ikke ble godkjent av Miljøverndepartementet ved stadfestelse av *Kommunedelplan Fjerdingby 2009-2020*.

Rådmannen ønsker størst mulig sambruk av turveiene og turstiene innenfor og i tilknytning til planområdet, inkludert Brudalsvegen. Det er ikke ønskelig å sette begrensninger for syklistene. På turveier som VS1 og VS2 mener rådmannen det skal være gode muligheter og plass for at både syklistene og barnefamilier kan ferdes sammen.

Ferdigstilte arealer i anlegget vil bli fortløpende tilsådd for å forhindre uheldige fjernvirkninger.

Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR), datert 08.05.2015

NRBR minner om at det er viktig at oppføring av nye byggverk etter pbl. ivaretar forhold rundt § 11-17 i TEK10 og brannvesenets egne retningslinjer.

Brannvesenet ber om at det benyttes brannhydranter i stedet for brannkummer og ber om at det stilles følgende krav i reguleringsbestemmelsene: “Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.”

Det må sørges for at brannvesenets tilgjengelighet til eksisterende omkringliggende bebyggelse ikke blir forringet verken i anleggsperioden eller i ettertid. Alle endringer må ivareta tilfredsstillende innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesenet i eksisterende bebyggelse og for eventuelt fremtidig bebyggelse.

En utomhusplan må vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet. Det tenkes da bl.a. på adkomstveier for brannvesen, angrepsveier, tilgang på brannvann/plassering av brannvannsuttak, snuhammere i eventuelle blindveier og oppstillingsplasser. Ved etappevis utbygging bør det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av

tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

NRBR foreslår at følgende rekkefølgekrav legges inn i reguleringsbestemmelsene:

- Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannmengde og slokkevannuttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet iht. TEK10 og retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper i Lørenskog, Rælingen og Skedsmo.
- Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk jf. pbl. 12-7 nr. 4.
- Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivaretatt iht. TEK10 11-17 og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

NRBR viser til planbeskrivelsens punkt 6.2.2 hvor det står at fotballbanen vil kunne brukes til andre arrangementer som f.eks. konserter og festivaler etc. Ved planlegging av området bør det tas høyde for dette slik at større arrangementer lar seg gjennomføre på en sikkerhetsmessig tilfredsstillende måte, jf. *Veileder for sikkerhet ved store arrangementer*, utgitt av DSB.

Rådmannens vurdering

Bestemmelsene som sikrer at det etableres brannhydranter fremfor brannkum inntas i bestemmelsene § 4.1.5.

Bestemmelsene om rekkefølgekrav tas inn i bestemmelsene §§ 4.6.2, 4.6.3 og 4.6.4, under 4.6 *Klubbhus og driftsområde*.

Rådmannen tar for øvrig NRBRs merknad til orientering.

Regionkontor Landbruk (RKL), datert 06.05.2015

RKL bemerker at det står i planbeskrivelsens kapittel 5.8 at det ikke forekommer landbruksaktivitet i området. Dette er feil, ettersom skogen utgjør noe av den mest produktive skogsgrunnen i kommunen og i all nyere tid har vært utnyttet kommersielt.

RKL foreslår at områdene N1-N5 reguleres kun til LNF, uten underformålet naturformål. Det vil sikre at landbruk- og friluftsmål sidestilles. Skogbruksaktiviteten vil reguleres av skogbruksloven med tilhørende forskrifter, slik som for øvrige LNF-områder.

Ved hogst innenfor N1 og N2 vil grusveien VS1 måtte krysses i forbindelse med adkomst og utkjøring av tømmer. Det kan også være tilfelle ved hogst i områder utenfor planområdet. RKL mener derfor at planbestemmelsene bør presisere at kryssing av VS1 i forbindelse med skogsdrift er tillatt, og bør også angi prosedyrer for hvor, når og hvordan slik kryssing kan/skal forekomme. Alternativt bør selve veitraseen i sin helhet reguleres til LNF-formål, og oppgraderes som landbruksvei.

Veg/skiløypetrasé VS2 utgjør forlengelsen av den private traktorveien Brudalsvegen, og er eneste adkomst til skogsområdene mellom planområdet og Ramstadsjøen. Formulering i planbestemmelsenes § 5.5.2 om at VS2 skal utformes som landbruksvei klasse 4, og vinterstid benyttes som skiløype, vil innebære at skogsdrift syd for planområdet kun kan foregå i sommerhalvåret. Dette medfører en sterk innskrenking i muligheten til regningsssvarende utnyttelse av skogarealene syd for planområdet. Faren for fordyrende og miljøødeleggende kjøreskader vil i så tilfelle føre til at enkelte av disse områdene i praksis ikke lenger vil kunne nyttes til skogproduksjon. For å unngå dette bør VS2 opparbeides som landbruksvei klasse 3,

slik at den også kan nyttes utenfor barmarksesongen. Setningen om at veien vinterstid skal opparbeides som langrennsløype bør fjernes fra bestemmelsene. Eventuelle begrensninger i utnyttelse av veien bør hjemles i privatrettslige avtaler med veiens rettighetshavere, og ikke i bestemmelsene.

Rådmannens vurdering

Merknad om landbruksaktivitet tas til etterretning og rettes opp i planbeskrivelsen.

Rådmannen har ikke hatt intensjoner om at arealformålet i området N1-N5 skal begrense muligheten til å drive landbruk. Arealformålet er derfor endret til sosikode 5100 – «LNFR-areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag», dvs. ordinært LNF-formål. Bestemmelsene for områdene er videreført.

Når det gjelder hogst innenfor og omkring N1 og N2 (benevnt LNFR1-2 i revidert plankart) og kryssing av veien VS1 tas det inn i bestemmelsene § 5.5.2: «VS1 kan på sommerstid benyttes i forbindelse med skogsdrift, i henhold til avtale med grunneier.»

For veg/skiløypetrasé VS2, Brudalsvegen, endres bestemmelsene § 5.5.3 i tråd med RKLs merknad til «veiklasse 3» i stedet for landbruksvei klasse 4. Setningen om at veien vinterstid opparbeides som langrennsløype fjernes ikke fra bestemmelsene. Rådmannen ønsker ikke å lage et planforslag som legger opp til dårligere tilbud for friluftslivet enn det som finnes i dag. Det har vært opparbeidet langrennsløype i Brudalsvegen i veldig mange år tilbake. En viktig del av reguleringsplanprosessen av veien er at veien skal oppgraderes både med tanke på turvei for sommer- og vinterbruk. Etablering av landbruksvei i klasse 3 innebærer en betydelig oppgradering av veien og vil gi grunneierne mulighet til å hente ut tømmer på sommerstid.

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, datert 04.05.2015

Rådet anser at universell utforming er godt ivaretatt i planen, det forutsettes at krav om universell utforming i TEK-10 ivaretas også inne i klubbhuset, i tillegg til adkomst. Rådet anbefaler at følgende tekst legges til fellesbestemmelsenes § 4.1.1: «..., og være universelt utformet.» Dvs.: «Alle bygg skal ha høy arkitektonisk kvalitet, og være universelt utformet.»

Rådmannens vurdering

Merknaden tas til orientering. TEK10 § 12-1 Krav til universell utforming av byggverk sier at «Byggverk for publikum og arbeidsbygning skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelsene i forskriften, med mindre byggverket eller deler av byggverket etter sin funksjon er uegnet for personer med funksjonsnedsettelse.» Klubbhuset er et publikumsbygg hvor rådmannen mener TEK10 i tilstrekkelig grad sikrer at universell utforming for klubbhuset er ivaretatt, uten at det er behov for å presisere dette i bestemmelsene.

Eirik Fotland, beboer i Asbjørn Dørumsgards veg, mottatt 20.04.2015

Fotland mener det er gjort feilvurderinger i planforslagets risiko- og sårbarhetsanalyse. Økt trafikk i Asbjørn Dørumsgards veg vil medføre økt risiko for ulykke med farlig gods, da gass til undervarme på kunstgressbanen blir levert gjennom denne veien. Videre vil økt trafikk i krysset fv. 301 medføre økt risiko i forbindelse med av-/påkjørslar. De dårlige brøyteforholdene og mangelen på gang- og sykkelvei, i tillegg til at dette er en tilknytning til Marka/Kongeveien ved Fjellet bedehus gjør at forslaget medfører økt risiko for gående/syklende. Barnehagedrift på Fjellet bedehus og oppstartsfasen av den eldste kunstgressbanen har allerede vist at dette er et problem.

Forholdene slik de er i dag tilsier at Asbjørn Dørumsgards veg og kjørevei V2 ikke bør vurderes

som et alternativ, men at man i stedet forlenger/utvider kjørebane via P2.

Rådmannens vurdering

Planforslaget utgjør ingen økt risiko for ulykke med farlig gods, da det ikke er noen endring i prosedyrene og intervaller for påfylling av gass til kunstgressbanen. Det vurderes ikke at det vil bli noen vesentlig økning i trafikken og det vil dermed heller ikke medføre økt risiko i forbindelse med av-/påkjørsler eller gående og syklende.

Rådmannen ønsker ikke å stenge Asbjørn Dørumsgards veg som adkomst til klubbhus- og driftsområdet eller som mulig adkomst til parkeringsplassene P4 og P3. Asbjørn Dørumsgards veg er en kommunal vei som driftes og vedlikeholdes av kommunen. Det er behov for at nyttekjøretøy til driften av anlegget kan bruke denne adkomsten, i tillegg til at det er nødvendig for trafikkavviklingen for andre kjøretøy. Kjøreveg V3, med adkomst direkte fra fylkesvei 301, vil være å anse som hovedadkomsten til idrettsparken for de som skal parkere på P2 og P3. Det vil, slik den vedlagte tekniske planen viser, være veikobling mellom P2 og P3 og følgelig også videre til P4. Det er nå også presisert plankartet og i bestemmelsene § 5.2.3 at det tillates gjennomkjøring mellom P2 og P3 over gang- og sykkelveiformålet.

31 beboere i Asbjørn Dørumsgards veg, datert 25.04.2015

31 beboere i Asbjørn Dørumsgards veg er positive til ny reguleringsplan for Marikollen idrettspark, men ønsker ikke atkomst til parkeringsanlegget og nytt klubbhus gjennom Asbjørn Dørumsgards veg. Beboerne viser til at veien ifølge plankartet skal knyttes mot kjørevei V2 og parkeringsplass P3 og P4 som er ca. 100 parkeringsplasser og nytt klubbhus. Beboerne mener veien ikke er beregnet på denne type trafikk og at det vil skape farlige situasjoner i et tettbygd boligområde med barn som leker i veien. De kan ikke se nødvendigheten av å benytte veien, da det også er planlagt å benytte eksisterende innkjøring med vei mellom P2, P3 og P4.

Beboerne stiller krav til at p-plassene asfalteres, da grus vil ødelegge lokalmiljøet for beboerne. Dersom V2 skal benyttes av nyttekjøretøy, som gassleveranse og brøyting, krever beboerne at veien sperres med bom, slik at den ikke kan benyttes av andre kjøretøy.

Rådmannens vurdering

Det vises til rådmannens vurdering av merknad fra Eirik Fotland, angående bruk av Asbjørn Dørumsgards veg. Det er ikke aktuelt å stenge veien med bom. Parkeringsplassene i planområdet skal opparbeides med grus eller asfalt.

Glenn, Otto og Eva Sundhagen, grunneiere, datert 07.05.2015

Det vises til befaring på eiendommen gnr. 102 bnr. 7 den 29. april etterfulgt av møte 3. mai og revidert ny e-post fra kommunen 7. mai. De stiller seg positive til foreslått justering av formålet Skianlegg SA3 mot deres eiendom.

De mener det er naturlig med et gjerde som avgrenser SA3 og området for vegetasjonsskjerm, samt rundt parkeringsplass P4 til gjerde på støyvoll, jf. vedlagt kartslette. Videre mener de det vil være naturlig at støyvollen mot idrettsanlegget i vegetasjonsskjermen, følger bekken og så tett som mulig veien samt så tett som mulig rundt hjørnet på P4, med gjerde.

De forutsetter at Kjøreveg V2 ikke kommer nærmere boligene enn inntegnet på kartet. De forutsetter også at bestemmelsen om at det tillates permanente driftsveier innenfor formålet SA3 ikke videreføres i nytt formål grønnstruktur – vegetasjonsskjerm.

De er innstilte på å gå i forhandlinger om kompensasjon for området SA3 på lik linje med det som ble fremforhandlet i forbindelse med forrige utvidelse av fotballbanen.

Rådmannens vurdering

Etter befaring og dialog med Otto og Glenn Sundhagen foreslår rådmannen at de nordøstlige delene av det som tidligere var lagt inn som Skianlegg SA3 reguleres som grønnstruktur med underformål vegetasjonsskjerm. Hensikten med dette er å etterkomme grunneiernes ønske om å hindre at området rundt deres hus blir brukt til aking og skilek. Det legges inn en ny bestemmelse i planbestemmelsenes § 6.1: «Innenfor arealet tillates etablering av støyvoll og omlegging av eksisterende bekk.» Slik kjørevegen V2 ligger inne i plankartet vil det bli behov for å gjøre justeringer på støyvollen og dermed også muligens bekken. Området SA3 mister med dette en del areal i endret plankart, men det er lagt inn noe nytt areal i Marka, vest for hytta, mot veg/skiløypetrasé VS1.

Det vil være naturlig å sette opp gjerde når området er ferdig opparbeidet. Det vil ikke settes bestemmelser som tillater driftsveier innenfor formålet vegetasjonsskjerm. Forhandlinger om kjøp av arealer som er nødvendig for gjennomføring av planen vil bli igangsatt når planen er vedtatt.

Strømmen og Lillestrøm Skiklubb, datert 19.04.2015

Langrennsklubben ser store utfordringer for skiidretten på Nedre Romerike og de bifaller Rælingen kommunes initiativ i Marikollen og er opptatt av anleggets regionale rolle. De ønsker et samarbeid med Rælingen kommune/Rælingen skiklubb når anlegget skal utvikles og viser til at de har bra med ressurser, bl.a. en ny løypemaskin, og kan bidra opp mot anlegget og Rælingen skiklubb på flere måter. Utbygging av Bråtejordet og dårlige snøvintre har truet skiklubbens eksistens og de ønsker samarbeid for å få treningstid og for å kunne arrangere renn.

Langrennsklubben ser med interesse på løypestikkene og planen om rulleskibane. De anbefaler rent sportslig sett, kontakt med skiforbundet med tanke på å få Marikollen idrettsanlegg til å bli en anleggspartner for Skiforbundet.

Langrennsklubben mener et flerkommunalt samarbeid også kan være gunstig med tanke på midler fra Akershus fylke.

Langrennsklubben håper på at de kan bli involvert i de videre planene for Marikollen og vil henstille politikerne i Skedsmo om viktigheten av et slikt anlegg på Nedre Romerike.

Rådmannens vurdering

Merknaden tar til orientering. Rådmannen synes det er positivt at Strømmen & Lillestrøm Skiklubb ønsker et samarbeid.

4.3 Endringer av planforslaget etter 1. gangs behandling

Etter behandling av merknadene som har kommet inn i høringsperioden har det blitt gjort enkelte mindre endringer i planforslaget. Disse er oppsummert under:

Endringer i plankartet:

- Rulleskitraséen innenfor formålet skiløypetrasé er illustrert med linjesymbol i plankartet. Tidligere var det kun illustrert hvor skiløypen skal ligge.
- Områdene N1-N5 har blitt endret fra LNFR naturformål til kun LNFR uten spesifisert av noen av underformålene. Områdene benevnes i plankartet som LNFR1-5 og bestemmelsene § 7.1 videreføres for LNF-områdene.
- VS1 er utvidet til 20 m på en liten strekning fra Blystadlia, og østover retning stadionområdet pga. hensynet til terrengforholdene. Resten av VS1 på denne strekningen er opprettholdt med 10 m bredde.

- Det er laget to mindre gjennomkjøringsfelt mellom parkeringsplass P3 og P2, slik at det kommer bedre frem på plankartet at det er gjennomkjøring mellom disse parkeringsplassene.
- SA3 – Skianlegg har fått ny formålsgrense, etter dialog med grunneiere, og deler av tidligere foreslått område går over til grønnstruktur, vegetasjonsskjerm.

Endringer i planbestemmelsene:

- I bestemmelsenes § 5.5.1 er det presisert at det innenfor VS1 på vinterstid tillates opparbeiding av løype trasé.
- Som følge av merknad fra NRBR er det lagt inn ny bestemmelse (bestemmelsenes § 4.1.5) som sikrer at det etableres brannhydranter fremfor brannkummer ved etablering av nye brannvannsuttak. Det er også lagt til tre nye bestemmelser for klubbhus og driftsområde, §§ 4.6.2-4.6.4, i tråd med brannvesenets forslag til rekkefølgekrav.
- Det er lagt inn en ny bestemmelse (bestemmelsene § 5.5.2) som sikrer mulighetene til å benytte VS1 i forbindelse med skogsdrift sommerstid i områdene LNFR1-2 og omkringliggende områder: «VS1 kan på sommerstid benyttes i forbindelse med skogsdrift, i henhold til avtale med grunneier.»
- Bestemmelsenes § 5.5.3 som fastsetter veiklasse for VS2 Brudalsvegen er endret fra veiklasse 4 til veiklasse 3, i tråd med merknad fra Regionkontor landbruk.
- Det er satt inn en ny bestemmelse, § 5.2.3, som sikrer at det tillates gjennomkjøring mellom parkeringsplassene P2 og P3. Hvordan parkeringsplassen er planlagt opparbeidet er illustrert på vedlagt Teknisk Plan.
- Det nye området med arealformål vegetasjonsskjerm har fått bestemmelser (bestemmelsene § 6.1) knyttet opp mot seg som sikrer at det kan etableres støyvoll innenfor formålet og at eksisterende bekk kan legges om ved flytting av eksisterende støyvoll.

5. Rådmannens vurdering

5.1 God folkehelse i befolkningen

Utvidelsen av Marikollen idrettspark gjør at befolkningen i Rælingen kommune og besøkende i kommunen får et bedre tilbud for friluft- og idrettsopplevelser både sommer og vinter. Ved at anlegget for større kapasitet og et bredere tilbud har en større del av befolkningen mulighet til å benytte seg av anlegget. Økt fysisk aktivitet og bruk av naturen er tiltak som vil være positivt med tanke på folkehelsen i befolkningen.

5.2 Trygt og sikkert lokalsamfunn

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse av planforslaget. Det fremkommer av analysen at planen medfører 8 mulige uønskede hendelser – 6 hvor risikoen er vurdert som akseptabel (grønne felt) og 2 hvor det er vurdert at tiltak bør iverksettes for å redusere risiko (gule felt). Planforslaget har ingen hendelser innenfor rødt felt, som krever at tiltak må iverksettes. For hendelsene støy, lys, nedbør/overvann og masseras foreslås avbøtende tiltak som vil redusere risikoen for at hendelsen skal forekomme. Forslagsstiller og rådmannen mener arealet er egnet til foreslått utbyggingsformål og at risiko for uønskede hendelser er liten. Se planbeskrivelsens kapittel 8 for mer utfyllende informasjon om vurdering av risiko og sårbarhet.

5.3 Bærekraftig miljø- og klimautvikling

Vurdering av planforslaget etter naturmangfoldloven

Reguleringsplanforslaget er vurdert etter naturmangfoldloven kapittel II, §§ 8-12. Det har i forbindelse med reguleringsarbeidet blitt gjort nye karlegginger av natur i planområdet. Kartleggingen er gjennomført av BioFokus etter DN-håndbok 13, «Kartlegging av naturtyper og verdsetting av biologisk mangfold». Kravet om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap (§ 8) anses derfor som oppfylt. Ettersom kunnskapsgrunnlag anses som tilstrekkelig vil føre-var-prinsippet (§ 9) få mindre betydning og naturverdien kan ivaretas med bakgrunn i kunnskapen som foreligger. Naturmangfoldlovens § 10 sier at den samlede belastningen på naturen av de tiltak som er planlagt gjennomført skal vurderes. Det skal i tillegg stilles krav om bruk av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12) og kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§ 11). I *Plan for ivaretagelse av naturmangfold i Marikollen* har Grindaker Landskapsarkitekter gjort en vurdering av den samlede belastningen registrert natur vil utsettes for.

Etter forslagsstillers og rådmannens vurdering vil hensynet til de registrerte naturtypene og de truende artene ivaretas i reguleringsplanforslaget, dersom de avbøtende tiltakene gjennomføres, og den samlede belastningen for områdets natur (§ 10) vil være liten.

Vurdering etter markaloven

Rådmannen vurderer at tiltakene som det legges til rette for i Marikollen idrettspark er i tråd med formålsparagrafen i markaloven om å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelser og idrett

5.4 Langsiktig forvaltning av kommunens ressurser

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget er en stor investering for Rælingen kommune. Til gjengjeld kan gjennomføringen av prosjektet være med på å sette Rælingen kommune og Marikollen på kartet ved at flere velger Marikollen som destinasjon når de skal stå på ski eller gå på tur. Planlagt utvidelse av idrettsanlegget vil også gjøre Rælingen til et attraktivt sted å bosette seg, med gode idretts- og friluftstilbud til både voksne og barn.

5.5 Prinsipielle avklaringer

Avveining av virkninger av planforslaget

I arbeidet med reguleringsplanen er registrerte naturtyper med kategori B, viktig, tatt hensyn til og ivaretatt. Planforslaget innebærer tiltak som gir negative konsekvenser for deler av landskapet og skogområder, men et godt fysisk nærmiljø rundt boliger, skoler og barnehager anbefales fremfor å beholde skog som er på lik linje med all skognatur.

Marikollen idrettspark vil være en berikelse for nærmiljøet ved å tilby barn og unge, innbyggere i Rælingen kommune og andre tilreisende et komplett anlegg til idretts- og friluftsliv. Tilgjengelighet til anlegget uten bruk av bil, og at befolkningen i området ikke trenger å reise langt unna for å få et tilsvarende tilbud er positivt sett i et miljø- og klimaperspektiv. Dette området av Oslo-regionen har ingen andre større alpinanlegg, og det er dermed et marked og behov for et slikt anlegg i Marikollen.

Negative konsekvensene som tap av skogareal og landskapspåvirkning vil kunne reduseres med avbøtende tiltak. Etter forslagsstillers og rådmannens vurdering gir ikke planforslaget virkninger/ konsekvenser som ikke kan håndteres og innarbeides i prosjektet på en god måte.

6. Oppsummering og konklusjon

Rådmannen tilrår planutvalget å legge forslag til reguleringsplan frem for kommunestyret.

Rælingen, 20.05.2015, 18.06.2015


Eivind Glemmestad
rådmann