

Kommunedirektørens kommentarer til merknader ved:

- varsel om utvidelse av planområde – august 2019
- oppstart og høring av planprogram for områdeplan Tumyrhaugen – februar 2019
- endring av reguleringsplan for Tumyrhaugen – 2016

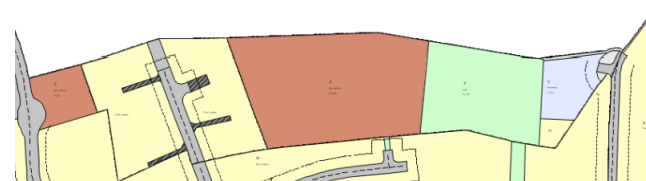
MERKNADER OG UTTALELSER

Plannavn	Områdereguleringsplan for Tumyrhaugen
Plan ID	281
Saksnummer	16/02988
Utarbeidet av	Helene Transeth Mosling
Datert/Revidert	16.09.2024
Revidert etter 1.gangsbehandling	28.11.2024 av Helene Transeth Mosling 07.01.2025 av Daniel Krajczyk Blikset

NB! Liggende format ved utskrift.

Mange av de samme momentene går igjen i mange av uttalelsene. De momentene som går igjen oftest er referert og kommentert i tabellen nedenfor:

	INNSPILL	KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTAR
A	Innspiller tolker oppstartvarselet slik at utmarka nord (deler av Berger skog) for bebyggelsen skal bygges ned og protesterer mot dette. Naturområdet her er viktig for naturmangfold, lek og rekreasjon for beboerne på Tumyrhaugen. Det er et svært viktig nærfriluftsområde.	Planforslaget tilrettelegger ikke for en videre utvidelse av eksisterende bebyggelse ut i Berger skog. Det legges ikke opp til en utbygging i nærskogen til planområdet, kun en fortetting innad i planområdet. Dette var aldri hensikten med planen heller. Deler av utmarkarealet i den opprinnelige varslingen til oppstart er tatt ut av planområdet og det legges ikke opp til videre utbygging utover der bebyggelsen stopper i dag. Et belte nærmest bebyggelsen beholdes i planen. Felt som i reguleringsplanen fra 1974 (PlanId216) var avsatt til skole, barnehage og forretning i ytterkant av boligområdet er i planforslaget endret til LNF-formål og kombinert overvannstiltak og naturområde. Disse arealene er ikke opparbeidet etter gammel plan. Kartlegging gjennomført i forbindelse med planarbeidet viser at disse arealene ikke er egnet til utbygging. Arealene ligger usentralt til på Tumyrhaugen og Rotnes, har stor rekreasjonsverdi for lokalbefolkningen og ligger i umiddelbar nærhet til myrene Mattismyra og Linfåningen. Endring av arealformålet gir ingen «praktisk» endring fra dagens situasjon, men sikrer at arealene ikke blir bebyggt.



Utgående plan for Tumyrhaugen (PlanID 216)



Planforslaget

B

Innspill ønsker ikke flere boliger på Tumyrhaugen. Anser området som tett nok allerede, og det ikke er plass til flere biler.

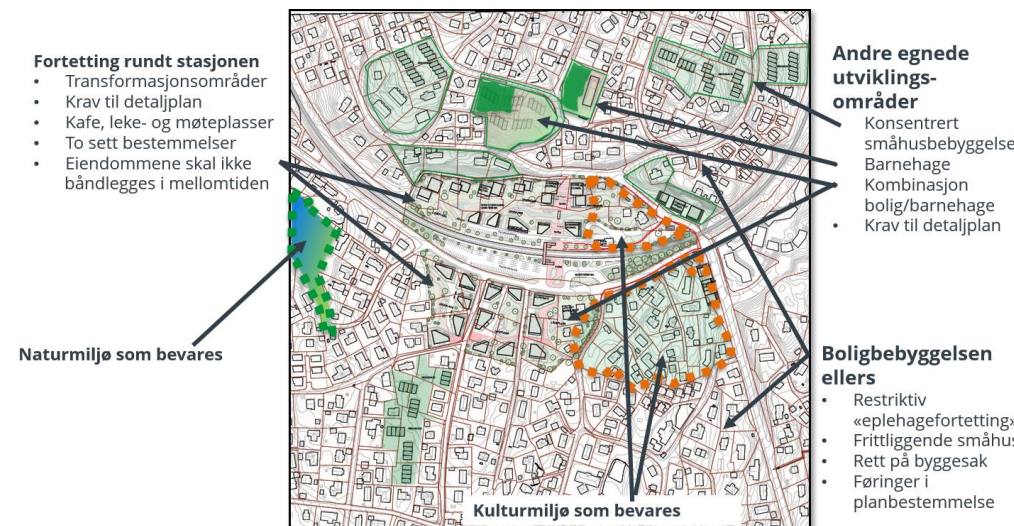
Tumyrhaugen oppleves dessuten ikke som sentralt. Nittedal stasjon oppleves ikke som et kollektivknutepunkt. Det er få avganger på togene, og togene er fulle.

Innbyggerne her har ikke kollektivtilbud som kan konkurrere med privatbilen som transportmiddel.

Statsforvalteren anbefaler at kommunen utarbeider et dimensjoneringsgrunnlag for Rotnes som prioritert vekstområde i tråd med regional plan for areal og transport. Den regionale planen gir føringer på at arealene nærmest kollektivpunktene skal fortettes, i dag tilsier dette at 80% av veksten i kommunen skal skje i kommunesentrumet Rotnes. Tumyrhaugen er ikke avsatt som kommunesentrum, men har en umiddelbar nærhet til Nittedal stasjon. Dette gjør at området har potensiale og er aktuelt for fortetting. Kommunen er pålagt å innlemme føringene i sine arealplaner.

Som del av planarbeidet er det laget en fortetningsanalyse og en mulighetsstudie som avdekker et potensial for transformasjon og fortetting på Tumyrhaugen. Planforslaget tilrettelegger for en styrt, gradert utvikling, med boligvekst nærmest Nittedal stasjon og marginalt med boligvekst i planområdet ellers. Områdereguleringsplanen må ses i sammenheng med områdereguleringsplan for Midtre Rotnes.

Kartet under viser felles plangrep i denne planen og områdeplanen for Midtre Rotnes. Her kan man se hvilke områder det legges opp til en fortetting og utvikling.



Plangrepet i de to områdeplanene Tumyrhaugen og Midtre Rotnes. Skissen viser alle nye rekkehusfelt som foreslås, bortsett fra ett lite felt innerst i Solliveien.

		Planforslaget regulerer feltene for transformasjon og fortetting til enten konsentrert småhusbebyggelse (f.eks. rekkehus) eller blokkbebyggelse. For konsentrert småhusbebyggelse er maksimal utnyttelsesgrad på 40% BYA med 2-3 etasjer. På rekkehusfeltet nærmest Bjertnes barnehage stilles det krav om etablering av barnehage. Blokkbebyggelsen har etasjebegrensning på 5 etasjer, med krav om varierte høyder mellom 3 til 5 etasjer. Ved Bunnpris og bebyggelsen sør for Liaveien åpnes det for forretning. For områdene satt til transformasjon og fortetting stilles det krav til detaljregulering. Til disse feltene følger også rekkefølgekrav om etablering av ulike strekninger med fortau og gang- og sykkelvei, dette er nærmere beskrevet i punkt C under. Fram til områdene blir detaljregulert, gjelder de samme, restriktive bestemmelsene som for frittliggende småhusbebyggelse. Resten av bebyggelsen på planområdet reguleres til frittliggende småhusbebyggelse (enebolig eller tomannsbolig). Restriktive planbestemmelser, blant annet med krav om minimum tomtestørrelse, maksimal utnyttelsesgrad og høydebegrensninger, størrelse på uteoppholdsarealer, tilstrekkelig parkering og estetikk på ny bebyggelse, skal sikre at dagens kvaliteter i småhusbebyggelsen ivaretas. Se også planbeskrivelsens kapittel 6 for beskrivelse av planforslaget.
C	Det er utrygt for barna å ferdes til skole og fritidsaktiviteter. Det er for mange biler og få eller ingen grøntområder eller lekeplasser, slik at barna må leke i veiene der bilene kjører. Folk må gå og sykle i bilveiene. Veiene er smale og uoversiktlige. På vinterstid med mye snø i	Trafikksikkerhet og sikring av trygge ganglinjer er et sentralt tema i planarbeidet. Barns lek og bevegelseslinjer er kartlagt gjennom Barnetråkk-registreringer i samarbeid med skolene og trafikkforholdene på Rotnes og Tumyrhaugen er vurdert. <i>Trafikknotat, 21.05.2024</i>, anslår en trafikkvekst på ca. ÅDT 850-1100 på Tumyrhaugen som følge av fortettingen og transformasjonen planforslaget legger opp til. Kapasitetsmessig vurderes veinettet i området å tåle en slik endring og trafikknotatet finner ingen større avviksproblemer av betydning. Dårligst trafikkavvikling er det i T-krysset mellom riksvei 4 og Stasjonsveien og det er kun kortvarige lokale avviklingsproblemer rundt skolene, spesielt om morgenen. Dette er utenfor planområdet, men er blitt tatt med i vurderingen av plangrepet. Dette har ikke stor betydning innad

veiene er det ekstra farlig. Det er mye gateparkering i området, dette er spesielt problematisk på vinterstid.

Når alle velger bilen for å komme raskt og trygt frem, blir det desto større trafikk og enda farligere for de som går og sykler. Mangel på tilrettelagte lekearealer fører også til at barna bruker veiene til å leke på.

på Tumyrhaugen, men gir virkninger ved reise ut av planområdet. Det er også noe avviklingsproblemer tilknytning parkering for utfartstrafikk som gjør seg gjeldende.

Trafikknotatet finner at fortettingen forsterker derimot et allerede eksisterende behov for etablering av fortau i planområdet. Planforslaget tilrettelegger for etablering av fortau langs deler av Tumyrveien, Høgdaveien, Stjerneveien og Utsiktsveien. I tillegg til smett mellom Høgdaveien og Tumyrveien og to smett mellom Tumyrveien og stasjonsområdet. Se kartet under.



Opparbeidelse av fortauene er avhengig av en utbygging av feltene avsatt til fortetting innenfor planområdet. I kartet er fortauene og smettene som er avhengig av de ulike feltene markert med samme farge som feltet. Dette er nærmere beskrevet i planbeskrivelsens 6.8. Dette sikrer at en større

		utbygging på planområdet ikke vil kunne skje før området er bedre tilrettelagt og mer trafikksikker for myke trafikanter, gående og syklende. Til 1.gangsbehandling ble det foreslått krav til bilparkering for etablering av ny bebyggelse. Forslaget var 2 parkeringsplasser pr boenhet for frittliggende småhusbebyggelse, 1 parkeringsplass pr. hybel/sekundærleilighet, 1,5 parkeringsplasser pr boenhet for konsentrert småhusbebyggelse og 1 parkeringsplass pr boenhet for blokkbebyggelse. For barnehage ble det satt krav om maks 0,7 parkeringsplasser pr. ansatt og 0,1 pr. barn det er kapasitet til i barnehagen. For forretninger, servicetilbud og kontor skal det avsettes maks 1,5 parkeringsplasser pr. 100m² BRA. Hensikten med kravene er å forhindre ytterligere gateparkering i planområdet. Det høres en rekke alternativer for parkeringsdekning; bl.a. et alternativ som tilrettelegger for mulighet for redusert parkeringsdekning i frittliggende småhusbebyggelse innenfor 500 meters gangavstand til stasjonen. Planen kan tilrettelegge for bedre forhold for myke trafikanter, men utover å tilrettelegge, kan en arealplan ikke påvirke folks kjørevaner.
D	Det må reguleres en ny adkomstvei inn til området, som avlastingsvei for trafikk og av beredskapshensyn. Flere forslag til hvor ny adkomstvei burde være: Ny adkomstvei bør legges i nord og via Rotneshagen	Planforslaget tilrettelegger ikke for ny adkomstvei inn til planområdet. En plassering av en ny trase for ny adkomstvei ville innebære at det må tas en rekke avklaringer, både med Bane Nor og Akershus fylkeskommune. Trafikknotatet utarbeidet i forbindelse med planarbeidet viser at det ikke er et behov for ny adkomstvei som følge av trafikkmengder innenfor planområdet. Kapasiteten på veinettet er tilstrekkelig for dagens situasjon og for forventet fremtidig situasjon. Siden oppstart av planarbeidet har det blitt gjennomført en opprustning/oppgradering av jernbaneundergangen og jernbanestasjonen i forbindelse med dobbeltspor på Nittedal stasjon. Høydeklarering på undergangen har gått fra 3,90 til 4,00 og det er en bredere trasé. Som følge av dette vurderes beredskapshensyn å være ivaretatt. Se også ROS-analysen for vurdering av ny adkomstvei.

	slik at den avlaster Stasjonsveien. Ny adkomstvei bør legges fra Utsiktsveien og ned til Rv. 4	
E	Ønsker flere lekearealer innenfor planområdet.	Flere innspill etterspør flere lekearealer for barn innenfor planområdet og ønsker ikke en utbygging av de få tomtene som er grønnstruktur i dag. Planforslaget tar disse innspillene til følge. Gammel plan er fra 1974 og utarbeidet etter utdatert lovverk. Dette gjør at flere arealformål enten ikke eksisterer lenger eller er endret. Innenfor planområdet er 5 felt avsatt til lekeplass. Lekeplasser på Gnr/bnr 15/257 og 15/31 er private og etablert for nærliggende eiendommer. Gnr/bnr 15/252 eies av Tumyrhaugen Vel og var i tidligere plan avsatt til allmennyttig formål som forsamlingslokale. Arealformålet følger gammel lovgivning og eksisterer ikke i gjeldende plan- og bygningslov. Arealformålet lekeplass samsvarer best med gjeldende bruk av tomten i dag. Gnr/bnr 15/707 eies av Nittedal kommune og viderefører arealformålet fra tidligere plan som lekeplass. Eiendommen er ikke opparbeidet til formålet. Gnr/bnr 15/467 eies også av Nittedal kommune og var i tidligere plan avsatt til barnehage. Formålet er ikke realisert og det anses ikke som hensiktsmessig å etablere barnehage usentralt i planområdet. Da planområdet har få lekearealer blant bebyggelsen og innspill viser til et ønske om flere lekeplasser regulerer planforslaget tomten til lekeplass. Unntaket av arealer som i tidligere plan var avsatt til park og lekeplass men som har fått boligformål nå er gnr/bnr 15/584. Denne tomten er vurdert å ikke være egnet som park eller lekeplass. Tomten ligger utilgjengelig til fra både Høgdaaveien og Bjerkeveien grunnet bebyggelse og strømanlegg.

		Arealet er ikke opparbeidet til formålet park i dag. En realisering av tomten til boligformål kan også være utfordrende. 
F	Ønsker sikring og opparbeidelse av gangsmett innenfor planområdet. Flere smett som er avsatt i gjeldende plan er blitt «lukket» og en del av eiendommene rundt. Det er ønske om gjenåpning av gangsmettene da det gjør det mer lettvtint for folk å ferdes på tvers av høydekotene.	Planforslaget viderefører hovedparten av allerede regulerte smett innenfor planområdet og tilrettelegger for etablering av smett mellom Tumyrveien og stasjonsområdet og Høgdaveien og Tumyrveien. Smett som ikke videreføres i planforslaget er mellom Høgdaveien og Bjerkeveien og gangforbindelser nordøst i planområdet. Se også planbeskrivelsen punkt 6.4.3.

Offentlige myndigheter		
Avsender	Hovedpunkter i uttalelse	Kommunedirektørens kommentar
NVE 18.10.2016 Saksdok.nr.15 10.04.2019 Dok.nr.98	Viser til plan- og bygningsloven og TEK 10 som viktigste virkemiddel for å ta tilstrekkelig hensyn for å forebygge tap og skader fra naturskader. • Viser til direktoratets sjekkliste. • Peker på god arealplanlegging som det viktigste virkemidlet for å forebygge skader av flom-erosjon og skred. • Anser behov for utredning av fare for flom, erosjon, skred og overvann. Hensynet til flom må ses i sammenheng med lokal overvannshåndtering • Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Berørte energiselskap må involveres tidlig. • Ber om beskjed dersom det er behov for konsesjonspliktig vurdering av vassdragstiltak i planen. • Lister opp veiledere og verktøy som de anbefaler ved oppstart av planarbeid • Ber om at det kommunen gir tydelig beskjed dersom kommunen ønsker faglig bistand til konkrete problemstillinger.	Tatt til etterretning. Fare for flom- og overvann er vurdert i forbindelse med planarbeidet og lagt til grunn for utarbeidelsen av planforslaget. Det er i plankartet lagt inn faresoner for flom og overvann og det er utarbeidet en tiltaksliste for etablering av nye flomveier. Tiltakene knytter seg til <i>temakart Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom, datert 21.06.2024</i>. En realisering av tiltakene vil bedre overvannsproblematikk innad på planområdet, dette knytter seg spesielt til områder nord mot Berger skog. Planforslaget stiller også krav om at overvann skal håndteres lokalt og på egen eiendom. Se også planbeskrivelsens punkt 6.7.1 og 7.6.1
Fylkesmannen i Oslo og Akershus 25.10.2016 Saksdok. nr.29 Fylkesmannen i Oslo og Viken 16.04.2019 Dok.nr.120	Fylkesmannen har ingen konkrete merknader til oppstartsvarselet. Er positive til at det lages ny plan. • Mener at det bør legges opp til høy arealutnyttelse nær stasjonen, i samsvar med retningslinje R6 i Regional plan for areal og transport. • Viser til restriktiv parkeringspolitikk som viktig virkemiddel • Ser det som positivt at overvannshåndtering ses i sammenheng med områder som ligger lavere i terrenget	Tatt til etterretning. Det er utarbeidet en fortetningsanalyse og mulighetsstudie som har gitt grunnlag for planforslagets plangrep, se planbeskrivelsen punkt 6.1. Planen tilrettelegger for høyere arealutnyttelse og transformasjon nær stasjonen. En restriktiv parkeringspolitikk er sett opp mot kommunens behov for å tilrettelegge for snørydding på vinterstid og forhindre gateparkering. Planforslaget setter absolutte krav til parkering som varierer ut ifra arealformål og utnyttelse

		på tomt. For sentrale områder rundt Nittedal stasjon legger planforslaget opp til en lavere parkeringsdekning enn resten av planområdet. Det høres en rekke alternativer for parkeringsdekning. Lokale erfaringer viser imidlertid at topografi, bebyggelsesstruktur osv. tilsier at folk benytter privatbilen i det daglige. Romslig parkeringsdekning påpekes derfor av mange innbyggere som viktig for å unngå gateparkering. Gateparkering i smale boliggate har negative konsekvenser for framkommelighet og oversikt over trafikkbildet. Dette er særlig et problem for barn og unge som ferdes til fots og sykkel. Det er viktig å balansere parkeringsbehov opp mot ønsket om økt grønn mobilitet. Ett alternativ som høres er å åpne opp for mulighet for redusert parkering i frittliggende småhusbebyggelse innenfor 500 meters gangavstand til Nittedal stasjon, som er kollektivknutepunkt. Endelig parkeringskrav fastsettes når planen vedtas. Se planbeskrivelsen 7.2 for vurderingen av konsekvenser. For sykkelparkering er det satt minimumskrav om 2. plasser pr boenhet. Overvann er vurdert i forbindelse med planarbeidet og det er i plankartet lagt inn faresoner for flom og overvann. I tillegg er det i forbindelse med planen utarbeidet en tiltaksliste for etablering av nye flomveier, disse knytter seg til temakart <i>Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom</i>, datert 21.06.2024. En realisering av
--	--	---

		tiltakene vil kunne bedre overvannsproblematikken innad på planområdet, dette knytter seg spesielt til områder nord mot Berger skog. Planforslaget stiller også krav om at overvann skal håndteres lokalt og på egen eiendom
Statens vegvesen region øst, Vegavdeling Akershus, planseksjonen, 02.11.2016 Dok.nr.32	Forutsetter at eventuelle rekkefølgekrav i tilknytning til fylkesvegen ikke blir endret.	Planforslaget legger hensynssone med krav til infrastruktur på Stasjonsveien. Stasjonsveien med nødvendig tilliggende infrastruktur skal detaljreguleres. Detaljreguleringen skal avklare tiltak for trafikk og trafikksikkerhet og overvanns- og flomhåndtering sett i sammenheng med områdene rundt..
Nedre Romerike brann- og redningsvesen 16.11.2016 Dok.nr.40	Uttalelsen berører følgende momenter: • Ivaretagelse av krav i Teknisk forskrift for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper • begrensningen i beredskapen på Tumyrhaugen, begrenset til bærbar stiger. Dette medfører at det kun er høydeberedskap for lave byggverk, inntil 3 etasjer, (9 meter) • Det bør være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy. • Det er risiko for konflikt mellom trafikksikkerhetstiltak for myke trafikanter og fremkommelighet for beredskap. • Riktig valg av plassering og avfallsløsning er viktig for å redusere risikoen for bygningsbrann • Overordnede planer for teknisk infrastruktur må fremlegges i forbindelse med detaljregulering, • Utomhusplan må vise hvordan det tilrettelegges for brannvesenet. Ønsker følgende bestemmelser i planen: - «Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvikt fra dette må være avklart med brannvesenet»	Delvis tatt til følge. Flere av momentene reguleres av teknisk forskrift og plan- og bygningsloven og er derfor ikke innlemmet i planforslaget. Rekkefølgebestemmelsene stiller krav om tilstrekkelig brannvannkapasitet før bebyggelse kan ta i bruk på felt omfattet av krav om detaljregulering. Planforslaget tilrettelegger ikke for to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy. Siden uttalelsen ble sendt inn har jernbaneundergangen ved Nittedal stasjon blitt utbedret. Undergangen tilfredsstiller nå krav fra NRBR om fri kjørehøyde på minimum 4,0 meter. Se også ROS-analysen. Utomhusplan skal vise tilgjengelighet og adkomst ved rednings- og slukkeinnsats.

	Ønsker at følgende tas inn i rekkefølgebestemmelsene: - «Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig slokkevannsmengde og slokkevannsuttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper» - «Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk»	
Akershus fylkeskommune 18.11.2016 Dok.nr.45. Se også dok.nr.96	Fylkesrådmannen stiller seg positivt til planarbeidet. Innspillet berører følgende tema: • viktigheten av å sikre gode forbindelser for myke trafikanter. Positive til at kommunen ønsker å endre reguleringsplanen for å ivareta dette hensynet • areal for utfartsparkering viktig for å stimulere til at flere utøver friluftslivet, så lenge arealbruken ikke begrenser utvikling av andre viktige samfunnsfunksjoner. • Ønsker vurdering av bevaring av Seter gbnr 15/121	Innspill er tatt til etterretning i planforslaget. Planen legger opp til utvidelse av fortausnettet og gang- og sykkelvei for å bedre ivareta myke trafikanter. Planforslaget viderefører utfartsparkering i enden av Tumyrhaugen. Etablert parkeringsplass er mindre enn arealformålets utstrekning i reguleringsplan fra 1974 (PlanID 216). Ettersom dette videreføres, er det et potensiale for utvidelse av denne parkeringen. Utfartsparkeringen i enden av Utsiktsveien som er avsatt i reguleringsplanen fra 1974 videreføres ikke i planforslaget. Dette arealet er nå regulert til LNF. Arealbruken vurderes å ikke begrense utviklingen av andre viktige samfunnsfunksjoner. Tumyrveien 2, gbnr 15/121 har blitt vurdert i forbindelse med planarbeidet og har middels verneverdi med kulturhistorisk egenverdi. Planen legger ikke hensynssone kulturmiljø på eiendommen, men krever tiltak og videre detaljregulering skal ta særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer. Se planbestemmelsene §8.6

ROAF Pb.98, 2021 Skedsmokorset 08.11.2016 Dok.nr.43 og 20.03.2019 Dok.nr.77	Forutsetter at endring ikke vil være til hinder for renovasjon for abonnentene. Viser til egne krav og føringer. Ber om å bli kontaktet så tidlig som mulig i planarbeidet.	Innspill tatt til etterretning. Bestemmelsene setter krav til at søknad om tiltak og detaljregulering skal kommunale og regionale retningslinjer, jf. §2.9.
Jernbaneverket 08.11.2016 Dok.nr.39 Bane Nor Pb.4350, 2308 HAMAR 29.03.2019 Dok.nr.81	1.Forutsetter at planarbeidet ikke medfører endringer eller oppheving av reguleringsplanen for Nittedal stasjon. Ønsker at regulering av Nittedal stasjon (plan-id 269) vil gjelde foran Tumyrhaugen ved konflikt mellom de to planene 2.Forutsetter at byggegrenser i planen for stasjonsområdet angitt i denne (30 m målt ut fra spormidt) legges til grunn for planarbeidet og vises i plankartet med bestemmelser. • dersom mindre byggegrenser legges til grunn vil Bane Nor forutsette at (miljø-) ulemper som følge av bebyggelse nær spor er vurdert og ivaretatt i planforslaget, herunder støy og vibrasjoner fra jernbanen 3. Anbefaler at utvidede sikkerhetstiltak vurderes og ivaretas i planforslaget med rekkefølgekrav. • erfarer villkryssing over jernbanen og at folk kutter hull i gjerdet • mener at det er spesielt viktig å tilrettelegge for sikre og effektive løsninger for gående og syklende fra boligområdet til viktige målpunkt (utenfor planområdet) for å unngå villkryssing 4.Bane Nor forutsetter at kommunen planlegger overvannshåndtering og drenering på en slik måte at det ikke blir høyere flomtopper og mer erosjon mot deler av deres anlegg/eiendom. Viser til kommunens ansvar iht plan- og bygningsloven §28-1 og TEK 17 kapittel 7. Bane Nor har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. De viser til veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging. 5. Bane Nor har også en rolle som grunneier. Bane Nor som grunneier mener:	1. Ikke tatt til følge. Planavgrensning for reguleringsplan Nittedal stasjon og områdeplan for Tumyrhaugen overlapper delvis. Det har under planarbeidet vært en dialog med Bane Nor hvor de har samtykket til at deres tomt er del av planen. Tomten er i planforslaget avsatt til Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål. Relevante bestemmelser fra detaljregulering for Nittedal stasjon (PlanID269) er inkludert i planbestemmelsene §3.6 i tillegg til bestemmelser for en fremtidig ny detaljregulering. 2. Tatt til følge. 3. Det har siden uttalelsen ble sendt inn, vært en utbygging av jernbane og stasjonsområdet, dette innebærer kun en utbedring av eksisterende overganger for gående og syklende. Planforslaget regulering ikke inn flere overganger, men stiller krav om av enda en over- eller undergang mellom Tumyrhaugen og Midtre Rotnes skal sikres ved detaljregulering av felt BAA. 4. Tatt til følge. Overvann er vurdert i forbindelse med planarbeidet og det er i plankartet lagt inn faresoner for flom og overvann. I tillegg er det i forbindelse med planen utarbeidet en tiltaksliste for etablering av nye flomveier, disse knytter seg til <i>temakart Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom</i> , datert 21.06.2024. En realisering av tiltakene vil kunne bedre

	Bane Nor Eiendom jobber for tiden med et prosjekt for boligbebyggelse på Tumyrhaugen, og er i dialog med Nittedal kommune om atkomst, og videre om det er mulig å få til en detaljregulering for aktuell eiendom. Vi anbefaler at denne tomte ikke medtas i områdereguleringsplanen slik at vi kan gå direkte på detaljregulering.	overvannsproblematikken innad på planområdet, dette knytter seg spesielt til områder nord mot Berger skog. Videre stiller planforslaget krav om at overvann skal håndteres lokalt og på egen eiendom. Overvannshåndtering og drenering vil ikke gi høyere flomtopper og mer erosjon mot Bane Nor sitt anlegg. Ved transformasjon av området, vil overvann løses i detaljregulering. 5 Tas ikke til følge. Planforslaget innlemmer Bane Nors sine eiendommer 15/11 og 14/31. 15/11 reguleres til annen banegrunn og 14/31 til angitt bebyggelse og anleggsformål med andre angitte hovedformål, se planbestemmelsen §3.6 og planbeskrivelsen 6.3.4 for hva dette innebærer.
Bane Nor 12.09.2019	Uttaler seg til varsel 19.august 2019 om utvidelse av planområdet med Bane Nors eiendom. 1.Forutsetter at det areal som overlapper planen for Nittedal stasjon, stasjonsområde og kryssingsspor videreføres i sin helhet, med samme formål og bestemmelser som i gjeldende plan. 2.Ber om at det legges inn en rekkefølgebestemmelse i områdeplanen om at eventuelle fremtidige boliger i felt BFS i planen for Nittedal stasjon ikke kan bygges ut før ombygging av Nittedal stasjon og kryssingsspor er ferdigstilt.	1. Se svar over til dok.nr. 81 2. Ikke lenger relevant. Ombygging av Nittedal stasjon og kryssingsspor er ferdigstilt
Akershus fylkeskommune 11.04.2019 dok.nr.96	1. Automatisk fredete kulturminner Terrenget tilsier at det kan være uregistrerte automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet i form av utmarksminner, veifar, eldre dyrkingsspor. Fylkesrådmannen stiller derfor krav om arkeologisk registrering iht. kulturminneloven § 9. 2. Nyere tids kulturminner	1. Tatt til følge. Kommunen har vært i dialog med fylkeskommunen i etterkant av høringen. Med justert plangrense frafalles kravet. 2. Tatt delvis til følge. Kulturminner er kartlagt i forbindelse med planarbeidet og det er gjort en vurdering av hvilke kulturminner som sikres gjennom planen. Se planbeskrivelsens punkt 7.4. Planforslaget viderefører bestemmelser for Nittedal stasjonsbygning

	Stasjonen er inkludert i verneplanen for jernbanen. Stasjonen, med omkringliggende områder, er regulert med hensynssone c) bevaring av kulturmiljø i reguleringsplanen for Nittedal stasjonsområde. • ser det som svært positivt at avstand mellom kulturmiljøet på stasjonen og forutsetter at eventuell ny bebyggelse i nærheten av stasjonsområdet tar hensyn til kulturmiljøet og tilpasses bygningsmassen i høyde, volum og materialbruk. Dette må sikres gjennom reguleringsbestemmelsene • ser det som svært positivt at nyere tids kulturminner innenfor planområdet vil bli vurdert i forbindelse med planprosessen. I tråd med retningslinjene i Regional plan for areal og transport forventes det at det legges til rette for en attraktiv by- og tettstedsutvikling med ivaretagelse av viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer både innenfor og utenfor prioriterte vekstområder. • kulturminner bør inngå som et sentralt element i kommunens arbeid med å skape gode boområder, møteplasser og nærmiljø av høy kvalitet, både innenfor og utenfor vekstområder. (R7-R9). • anbefaler at områdets kulturminneverdier kartlegges, slik at kommunens kulturminneplan kan suppleres. Bygninger med høy verneverdi bør vurderes regulert til bevaring gjennom hensynssone c) bevaring av kulturmiljø, og det må knyttes bestemmelser til hensynssonene. • anbefaler at kulturminneverdiene på gnr/bnr 14/41 og gnr/bnr 15/673 vurderes sammen med øvrig bebyggelse innenfor planområdet. • rammer for eventuell ny bebyggelse bør avklares. Det bør tas særskilte hensyn ved eventuell ny nabobebyggelse til bygninger med høy verneverdi. Forventer at ny bebyggelse innenfor og i tilknytning til kulturminner og kulturmiljøer utformes og integreres slik at man oppnår et godt samspill med ny og gammel bebyggelse • nær- og fjernvirkning av eventuelle tiltak bør vurderes, og de anbefaler også at det utarbeides gode illustrasjoner som viser hvordan området er planlagt utbygd Regional kulturminneforvaltning i Akershus fylkeskommune bidrar gjerne i dialog i det videre planarbeidet.	fra reguleringsplan for Nittedal stasjon. Videre stiller planbestemmelsene dokumentasjonskrav om tilstrekkelig kulturminnefaglig vurdering av verneverdi for bygninger og anlegg ved søknad om riving eller ombygging. Dette gjelder for både bygninger med angitt verneverdi eller som er fra før 1970 eller SEFRAK-registrert, men hvor verneverdi ikke er avklart. Bebyggelse med kartlagt svært høy og høy verneverdi bevares også gjennom planens fellesbestemmelser og gjennom hensynssone H570_1 og H570_2. Riving av slike bygninger tillates ikke og det skal tilstrebes å opprettholde originale bygningselementer og detaljer. Hensynssone H560_2 stiller krav om at nye tiltak innenfor sonene skal tilpasses områdets bebyggelsesstruktur, karakter og identitetsverdi og ikke redusere områdets miljø- og verneverdi. Bestemmelsene og hensynssonene gir hovedsakelig vern gjennom at eventuelle påvirkninger for kulturminner må vurderes grundig ved riving eller ombygging. For bygninger med middels og lav verneverdi er ikke vernet like sterkt, dette gjelder spesielt kulturminner som ligger nært eller i nærhet av fortetningsområde rundt jernbanestasjonen. Gnr/bnr 14/41 er vurdert i forbindelse med planarbeidet å ha lav verneverdi. Gnr/bnr 15/673 har gått tapt som følge av utbedring av Nittedal stasjonsområde 3. Tatt til følge Det har i forbindelse med planarbeidet blitt gjennomført barnetråkkregistreninger i samarbeid med skolene, mulighet for forslag og innspill fra innbyggere i forbindelse med
--	---	---

	3. Medvirkning Oppfordrer kommunen til å ta et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. 4. Overordnede føringer Påpeker flere regionale planer som legger føringer for arbeidet med områdeplanen: • regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma 2016-2021 • regional plan for masseforvaltning i Akershus • regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2016-2030 • regional plan for handel, service og senterstruktur 5. Samordnet areal- og transportplanlegging • fylkesrådmannen mener det er viktig, og er positive til, at det legges opp til transformasjon og fortetting innenfor området. I henhold til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. 6. Øvrige kommentarer: • det er viktig at planen ivaretar og etablerer trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter • anbefaler at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge - parkeringsnormer er et viktig virkemiddel i arealplanleggingen • anbefaler også at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering • er opptatt av at det legges vekt på å sikre god kvalitet på arealer for lek- og uteopphold og viser bl.a. til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Der det er interessekonflikter skal barns interesser prioriteres. Forventer at kommuneplanens krav til leke- og uteoppholdsarealer legges til grunn i det videre arbeidet • forventer at kravene til universell utforming følges opp i det videre planarbeidet Fylkeskommunedirektørens vurdering:	fortettingsanalysen og det vil i høringsperioden tilrettelegges for ytterligere medvirkning. 4. Kapittel 4.1.2 i planbeskrivelsen tar for seg overordnede føringer for områdeplanen. 5. Tatt til følge 6. Tatt til følge • Planforslaget tilrettelegger for etablering av flere strekninger med fortau og gang- og sykkelvei i planområdet. Dette gjelder langs deler av Tumyrveien, Høgdaeveien, Stjerneveien og Utsiktsveien. I tillegg til tverrforbindelser mellom Høgdaeveien og Tumyrveien og mellom Tumyrveien og stasjonsområdet. Se planbeskrivelsens punkt 6.4 og 6.8. • En restriktiv parkeringspolitikk er sett opp mot kommunens behov for å tilrettelegge for snørydding på vinterstid og forhindre gateparkering. Planforslaget setter absoluttkrav for bilparkering på planområdet i tråd med føringer i kommuneplanens arealdel. Ved de sentrale områdene rundt stasjonen legges det opp til en lavere parkeringsdekning. Det høres en rekke alternativer for parkeringsdekning. Lokale erfaringer viser imidlertid at topografi, bebyggelsesstruktur osv. tilsier at folk benytter privatbilen i det daglige. Romslig parkeringsdekning påpekes derfor av mange innbyggere som viktig for å unngå gateparkering. Gateparkering i smale boliggate har negative konsekvenser for framkommelighet og oversikt over trafikkbildet. Dette er særlig et problem for barn og unge som ferdes til fots og sykkel. Det er viktig
--	--	---

	Fylkesrådmannen er positiv til at det igangsettes en områdereguleringsplan for Tumyrhaugen. Planen vil være et oppdatert styringsverktøy og sikre et helhetlig og langsiktig perspektiv i utviklingen av Tumyrhaugen og resten av Rotnes. Fylkesrådmannen forutsetter at kulturmiljøet rundt Nittedal stasjon tas hensyn til i områdeplanen.	å balansere parkeringsbehov opp mot ønsket om økt grønn mobilitet. Ett alternativ som høres er å åpne opp for mulighet for redusert parkering i frittliggende småhusbebyggelse innenfor 500 meters gangavstand til Nittedal stasjon, som er kollektivknutepunkt. • Endelig parkeringskrav fastsettes når planen vedtas. Se også planbeskrivelsen 6.3 og 7.2 • For sykkelparkering settes det minimumskrav på 2 plasser pr boenhet under tak for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse og for blokkbebyggelse. • Kommuneplanens krav til leke og uteoppholdsarealer er lagt til grunn i planforslaget. Planforslaget stiller krav til både størrelse og kvalitet på arealer avsatt til lek og opphold. Dette innebærer fastsetting av minste uteoppholdsareal avhengig av utnyttelsesgrad og boligtype. For konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse stilles det krav til at deler av MUA skal avsettes som felles leke- og oppholdsareal. Minste uteoppholdsareal for barnehager følger bestemmelser i kommuneplanen med 24 m² pr barn. Terreng brattere enn 1:3 kan ikke regnes som uteoppholdsareal og det stilles krav til antall timer sol på utearealer. Planforslaget tilrettelegger også for flere lekeplasser i planområdet, se planbeskrivelsen 6.3 • Universell utforming følger av TEK17
--	---	--

Statens vegvesen, Region øst, 25.04.2019 Dok.nr.187	1. Mener det er positivt at sentrale tema i planarbeidet er vurderinger av kapasitet på jernbaneundergangen og vegnettet. Sterk økning i trafikken på fv. 402 Stasjonsveien vil ha negative konsekvenser for trafikkikkerhet, støy- og luftforurensning og avvikling i kryss med rv. 4. Det er derfor viktig at god fremkommelighet for biltrafikken ikke gjøres til en førsteprioritet i planarbeidet, på bekostning av tilrettelegging for myke trafikanter og kollektivreisende. 2.Syssel, gange og kollektiv Tumyrhaugen ligger innenfor sykkel- og gåavstand til Nittedal stasjon, og strategien for fortetting må derfor bygge opp under trafikkgrunnlaget for kollektivtransporten og gange og sykkel. Vi anbefaler derfor at det gjøres en tydelig prioritering av fremkommelighet for syklende, gående og kollektiv for å legge til rette for god stedsutvikling samt gode sammenhenger mellom Tumyrhaugen og sentrum. Anbefaler vegvesenets eksempelsamling om «enkle tiltak». Dette er synlige tiltak som kan gjennomføres raskt, koster lite og som ofte ikke trenger reguleringsplan eller politisk behandling. 3.Stedsutvikling og mobilitet Områdeplan for Tumyrhaugen har målsettinger blant annet knyttet til økt trafikkikkerhet, bebyggelsesstruktur/arkitektur, sikring av offentlige grøntarealer og kartlegging av behovet for stier, fortau og gangveger. Vi mener at planen kan bli et godt verktøy for å øke andelen miljøvennlige reiser dersom planen gjenspeiler en tydelig prioritering av trafikantene. Dersom det legges til rette for at omgivelsene i første rekke skal fremstå som attraktive og funksjonelle for gående, syklende og kollektivreisende, så vil dette være et godt virkemiddel for å bidra til at flere velger å gå, og å sykle og reise kollektivt. Konkrete infrastrukturtiltak må videre koples med verktøy som hensiktsmessige muligheter for sykkelparkering, gode offentlige møteplasser og en restriktiv parkeringspolitikk.	1.Tatt til etterretning. 2.Tatt til følge. Planforslaget tilrettelegger for opparbeidelse av flere strekninger med fortau og gang- og sykkelvei mellom stasjonsområdet og boligbyggelsen. Dette gjelder langs deler av Tumyrveien, Høgda veien og Utsiktsveien. I tillegg til tverrforbindelser mellom Høgda veien og Tumyrveien og mellom Tumyrveien og stasjonsområdet. Se også planbeskrivelsens 6.4. og 6.8. Det tilrettelegges ikke for kollektivtransport innenfor planområdet, men Nittedal stasjon med buss og togforbindelse er i umiddelbar nærhet til planområdet. 3.Tatt til følge. I tillegg til å tilrettelegge for etablering av fortau og gang- og sykkelvei stiller planforslaget krav til minimum 2 sykkelparkeringer pr. boenhet under tak. En restriktiv parkeringspolitikk er sett opp mot kommunens behov for å tilrettelegge for snørydding på vinterstid og forhindre gateparkering. Planforslaget setter absolutte krav til parkering som varierer ut ifra arealformål og utnyttelse på tomt. For sentrale områder rundt Nittedal stasjon legger planforslaget opp til en lavere parkeringsdekning enn resten av planområdet. Det høres en rekke alternativer for parkeringsdekning. Lokale erfaringer viser imidlertid at topografi, bebyggelsesstruktur osv. tilsier at folk benytter privatbilen i det daglige. Romslig parkeringsdekning påpekes derfor av mange innbyggere som viktig for å unngå gateparkering. Gateparkering i smale boliggater
---	--	---

		har negative konsekvenser for framkommelighet og oversikt over trafikkbildet. Dette er særlig et problem for barn og unge som ferdes til fots og sykkel. Det er viktig å balansere parkeringsbehov opp mot ønsket om økt grønn mobilitet. Ett alternativ som høres er å åpne opp for mulighet for redusert parkering i frittliggende småhusbebyggelse innenfor 500 meters gangavstand til Nittedal stasjon, som er kollektivknutepunkt. Endelig parkeringskrav fastsettes når planen vedtas. Se også planbeskrivelsen punkt 7.2.
--	--	---

Privatpersoner, lag og foreninger		
Avsender	Hovedpunkter i uttalelse	Kommunedirektørens kommentar
Alexander Aarvik og Charlotte Kongshavn, Utsiktsveien 58c, 1482 Nittedal 19.10.2016 Saksdok. 12	1. Er overrasket over at det ikke finnes lekeplasser på Tumyrhaugen, som er et område der det bor mange barn. Ønsker for tilrettelegging av lekeplass i den nye områdereguleringen. Som aktuelle områder peker de leker spesielt på felt R (krysset Solveien/Skogveien) og Q (krysset Solveien/Utsiktsveien) i gjeldende plan (planid 216)	Tatt til etterretning. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. E over tabellen

Miriam Begnum og barna Lukas og William Skogveien 85 18.10.2016 Saksdok.nr.17	1.Ønsker ikke at skogen i området skal bli tatt 2. Området nederst i krysset Skogveien/Stjerneveien er i dag lite egnet til lek. Det er ønskelig at dette området opparbeides. 3. Ønsker seg barnehage der Grantsua barnehage lå før (nå Bjertnes barnehage). En barnehage her kunne vært fin å leke i helgene. 4. Det hadde vært OK med flere hus, slik at barna kunne fått nye venner	1.Tatt til følge. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen 2. Delvis tatt til følge, kommunen tror det er Gnr/Bnr 15/50 som omtales. Planforslaget tilrettelegger ikke for lekeplass på tomten, men stiller krav om barnehage som del av et større rekkehusfelt. Ved offentlig barnehage stiller planforslaget krav om at utearealer skal være tilgjengelig offentlig utenom åpningstid. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. E over tabellen. 3. Tatt til følge. Planen sikrer at Bjertnes barnehage er tilrettelagt for å kunne brukes til lek utenfor åpningstider 4. Tatt til følge. Planforslaget legger opp til en fortetting hovedsakelig rundt stasjonsområdet, med noe eplehagefortetting sentralt og usentralt på området, se kommunedirektørens pkt B.
Leif Ivar Vangerud Peiskrokveien 22, 1482 Nittedal, 18.10.2016 Saksdok. 18	1.Er eier av eiendom 15/702 og har ikke vært klar over at tomten er regulert til næring. Påpeker at deres eiendom er skilt ut fra eiendommen Peiskrokveien 20, som har vært eiendom siden 1963. De kjøpte eiendommen i 1994 og er ikke kjent med at eiendommen var avsatt til næring. 2. Spør hvorfor deres eiendom er dratt inn i Marka. 3. Spør om dette er starten av utbygging av Berger skog og hva som skjer med markagrensa	1. Det originale plankartet fra vedtatt plan viser at tomten er avsatt til forretning. Som følge av tomtedelingsplan for deler av planområdet i 1988, ble deler av dette feltet omgjort til boligformål (Link). Peiskrokveien 22 sitt formål ble da endret fra forretning til boligformål. Nyeste versjon av plankartet i gammel plan (PlanID 216) viser at eiendommen ikke er lagt til forretning. Forretningsformålet på tilgrensende tomt videreføres ikke i planforslaget. 2.Eiendommen ligger ikke innenfor Marka, men på reguleringsplanen fra 1974 kan det nok se slik ut fordi arealet på tomta har en farge som er veldig lik. 3. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen

Olav Solberg, Høgdaieveien 22c, 1482 Nittedal 21.10.2016 Saksdok.nr.19	Uttaler seg om første varselet om oppstart av planarbeid, der planarbeidet ble varslet å skulle omfatte bestemmelsene samt noen enkeltområder. 1. Etterspør meningen med å lage ny plan for noen enkeltområder isolert, i forkant av en helhetlig revisjon av reguleringsplanen.	1. Oppstart av planarbeidet ble varslet på nytt i 2019. Planarbeidet inkluderer hele gjeldende plan fra 1974, det foreslås nye planbestemmelser. Planforslaget er en ny områderegulering av Tumyrhaugen. Se kommunedirektørens pkt B i tabellen over
Tumyrhaugen Vel v/Morten Tretterud Lund Dok.nr.33	1. Ønsker ikke mer fortetting i området. Påpeker at dagens veier er smale og at det er lite «grønne lunger» mellom husene. 2. Er positive til å gjenåpne gangvegene som er regulert i gjeldende plan 3. Mener at Mattismyra må bevares og utvikles som idretts-/friluftsfritidsområde.	1. Ikke tatt til følge. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. B over tabellen 2. Tatt til følge Gangveier som er regulert i gjeldende plan er vurdert videreført og supplert. Planforslaget tilrettelegger også for etablering av fortau langs deler av Tumyrveien, Høgdaieveien og Utsiktsveien. Se planbeskrivelsens 6.4. 3. Tatt til følge. Mattismyra er i planforslaget avsatt til kombinert grønnstrukturformål som overvannstiltak og naturområde. Dette innebærer tiltak som påvirker områdets naturverdier eller landskapskarakter ikke er tillatt, unntak er tiltak i regi av offentlige myndigheter for å bevare faunaen og naturmiljøet, overvannstiltak og skånsom plukkhogst. Se også planbestemmelsene §5.3 og planbeskrivelsens 6.5.2. Etter justeringen av markagrensa (fastsatt våren 2019) ligger for øvrig nordre del av myra nå innenfor Marka. Regler for tiltak, ferdsel og vern i marka styres av «Markaloven» (Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner, trådt i kraft i 2009). Skogbruk styres av skogloven.
FRINI 08.11.2016 Dok.nr.35	Viser til at FRINI de siste fem år har fremmet forslag om stier og gangveier i flere sammenhenger. Kommenterer følgende momenter • tidsbegrensning på parkeringstid på utfartsparkering • informasjonstiltak på utfartsparkering • er tilfredse med at gang-/sykkelveier får en klarere status i planverket	Målsetningen med ny plan er å få en helhetlig ivaretagelse og videreutvikling av Tumyrhaugen, også for stier og gangveier. Dette innebærer at det skal bli tryggere å ferdes for myke trafikanter og enklere for folk å velge alternativer til bilen i det daglige. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. C og F over tabellen.

	• håper at ny plan fører til et enda mer omfattende grep på dette temaet, blant annet med plan for gangveier og sykkelveier • nevner gangveien Nittedal stasjon – Liaveien spesielt	Tidsbegrensning og informasjonstiltak på utfartsparkering er utenfor planens mandat.
Morten Aas 11.11.2016 Dok.nr.37	Har forslag vedr. følgende momenter: • Omregulering av areal innerst i Tumyrveien fra skole til LNF • Utvidelse av utfartsparkeringen innerst i Tumyrveien, med tilrettelegging for snuplass innenfor veibom. • Gjøre parkering i vei innerst i Høgdaieveien i forbudt, da det egentlig er snuplass og er viktig for snørydding på vinterstid og for tilgang til nærliggende høydebasseng	• Tatt til følge • Ikke tatt til følge, men en videreføring av gjeldende areal for utfartsparkering. Hele arealet avsatt til formålet er ikke opparbeidet til parkering i dag, det er derfor et potensiale for en utvidelse av parkering. Dette går utenfor planens mandat og er opp til grunneier på eiendommen • Utenfor planens mandat
Einar Elboth, Peiskrokveien 1, 1482 Nittedal 12.11.2016 Dok.nr.38	Elboth har flere kommentarer til oppstartsvarselet, til bestemmelser Mener at det er viktig å styre tiltak som ikke er søknadspliktige, og viser til den samlede konsekvensen mange små, ikke-søknadspliktige tiltak har. Følgende momenter fremkommer: • Ønsker maks BYA% på 25% for å ivareta bokvalitetene og ikke forringet området på Tumyrhaugen • Regulering av at flere mindre bygninger ikke plasseres likt langs en felles grenselinje.	Delvis tatt til følge. Områdereguleringens hensikt er å sikre en helhetlig ivaretagelse og videreutvikling av Tumyrhaugen. Planforslaget legger opp til transformasjon og fortetting av områdene nærmest togstasjonen og restriktiv eplehagefortetting i sentrale og usentrale deler av det resterende området. Vilkår for fortetting i områder utenom rundt stasjonsområdet er restriktive og vil begrense muligheten for fortetting i området. I områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse er maks BYA% 25. Forslag til bestemmelse om mindre bygninger er ikke tatt til følge. Se kommunedirektørens kommentar i pkt B.
Lena Johansson og Hans Olav Kirknes, Tumyrveien 26b, 1482 Nittedal 17.11.2016 Dok.nr.41	Kommenterer gang- og sykkelvei langs jernbanen, nedenfor Tumyrveien som er regulert i gjeldende plan fra 1974. Gang- og sykkelveien er ikke utbygget og vil grunnet utdatert plan heller ikke bli utbygget. Plangrensen og trasén overlapper med Bane Nor sin reguleringsplan. Ønsker avklaring rundt dette.	Tatt til følge. Planforslaget legger seg inntil Bane Nor sin reguleringsplan langs jernbanen vestover, men overlapper med gnr/bnr 14/31 og 15/11 ved toglinje og stasjonsområdet. Gang- og sykkelvei langs jernbanen videreføres ikke i planforslaget. De arealene som overlapper med Bane Nor sin reguleringsplan, vil bli erstattet av denne områdereguleringsplanen.
Øyvind Bækkelund og Gunn-Annie Nilsen, Tumyrveien 25,	Foreslår arealbytte som følge av bygging av gangvei mellom Tumyrveien og Høgdaieveien.	En eventuell grensejustering og arealbytte vil kunne bli aktuelt ved opparbeidelse av gangveien. Opparbeidelsen av gangveien knytter seg til realiseringen av felt BK2 og vil bli aktuell først etter en detaljregulering av dette feltet.

1482 Nittedal 17.11.2016 Dok.nr.42		
FRINI v/Kjell Erik Dæhlen 18.11.2016 Dok.nr.44	Spiller inn forslag til endringer av områder utenfor dagens bebyggelse og kommunale eiendommer: • Utvidelse av utfartsparkering i enden av Tumyrhaugen • Bevaring av Mattismyra og området rundt • Forslag til enten å beholde eller endre en rekke formål tilknyttet lekearealer og bolig. Skogveien/Solveien, Lyngveien/Peiskrokveien, Solveien/Utsiktsveien. Granstua. Generell tilbakemelding: - Ønsker ikke fortetting - Positive til gjenåpning av gangveier mellom bebyggelse	• Tatt til orientering. Planforslaget viderefører samme avgrensning på utfartsparkeringen som i gjeldende plan. Hele arealet er ikke opparbeidet etter avsatt formål, det er derfor potensiale for utvidelse av parkeringsområdet. • Delvis tatt til følge. Planforslaget regulerer Mattismyra til kombinert grønnstrukturformål som overvannstiltak og naturområde. Dette innebærer at tiltak som påvirker områdets naturverdier eller landskapskarakter ikke er tillatt, unntak er tiltak i regi av offentlige myndigheter for å bevare faunaen og naturmiljøet, overvannstiltak og skånsom plukkhogst. Se også planbestemmelsene §5.3 og planbeskrivelsens 6.5.2. Nærliggende arealer ikke utbygget avsettes til LNF. • Se kommunedirektørens kommentar i pkt. E Se kommunedirektørens kommentar i pkt. B, C og F over tabellen 
Espen Karlsen Stjerneveien 11, 1482 Nittedal 18.11.2016 Dok.nr.47	1. Det er mange på Tumyrhagen som ikke har mottatt varsel om vedtak fra 2014. det er vanskelig å forstå innholdet i brev som er sendt ut. Uttaler seg til tidligere utsendt brev. 2. Vurderer tomtestørrelse på 500 m2 for enebolig og 400 m2 per enhet for tomannsbolig som for tett for området 3. Innspill til §§7 og 9 i gjeldende reguleringsbestemmelser for området	1. Tatt til etterretning 2. Ikke tatt til følge. Planforslaget stiller krav om 600 m2 for nye eneboligtomter, 750 m2 for eneboliger med sekundærleilighet og 900 m2 for tomannsbolig. 3. Ikke tatt til følge. Det er utarbeidet nye planbestemmelser som følge av ny områderegulering. Ikke relevant lenger

Randi Røvik og Geir Magne Røvik Telemarksvingen 21 0655 Oslo 18.11.2016 Dok.nr.48	Uttaler seg om eiendom 15/584, som de eier hver sin tredjedel av. I gjeldende reguleringsplan er det regulert inn gangvei over tomten og tomten er regulert til friareal/idrett. Ønsker tomten regulert til boligformål og det tegnes inn veiadkomst i samsvar med vedtak fra 1995. Følgende argumenter underbygger • Reguleringsplanen bortfalt, jf. Pbl. §20-6 • Eiendommen ligget brakk siden reguleringen i 1974, ikke noe realisering fra kommunens side • Eiendommen ikke opparbeidet til gjeldende arealformål • Eiendommen ikke egnet til gjeldende arealformål	Tatt delvis til følge. Planforslaget regulerer tomten til frittliggende småhusbebyggelse. Det tegnes ikke inn adkomstvei til tomten.
Tor Jørgen Kvennes og Charlotte Kvennes Tumyrveien 57a, 1482 Nittedal 18.11.2016 Dok.nr.49	Peker på at det mangler lekeplasser på Tumyrhaugen og foreslår at det reguleres til lek på tomt innerst i Tumyrveien ved snuplass/parkeringsplass.	Se kommunedirektørens kommentar i pkt. E over tabellen.
Stefan Mielenz 14.03.2019 Saksdok.nr.73	1. Kommunen har gjort en dårlig jobb med planleggingen av Tumyrhaugen. For store garasjer er tillatt bygget i forhold til størrelsen på tomtene. For store hus er tillatt bygget på små tomter 2. Påpeker at Kruttverket er stygt 3. Savner et utested ved jernbanestasjonen • spør om bygget i Stasjonsveien 72 kan passe til uteservering og spør om plassen kan gjøres penere og mer tiltrekkende. 4. Han har lite forventninger til kommunen og mener at prisnivået på kommunal skatt og tjenester er for høyt.	1.Hensikten med områdereguleringen er sikre en helhetlig ivaretagelse og videreutvikling av Tumyrhaugen. Planforslaget legger opp til en videre fortetting av planområdet, men legger restriksjoner for videreutvikling for store deler av planområdet. Se kommunedirektørens kommentar i pkt B. 2. Kruttverket ligger utenfor planområdet 3. Tatt til etterretning. Planforslaget åpner for mulighet for å etablere forretning innenfor felt BAA, KBA og F/B. Eventuell type forretning vil avklares ved detaljregulering av feltene og avklares ikke i denne planen. 4. Nivå på kommunale skatter ligger utenfor denne planens virkeområde.

Petter Brevik Utsiktsveien 14 D 1482 Nittedal 17.03.2019 Dok.nr.74	Innspillet gjelder i hovedsak forhold i Utsiktsveien, der han bor. 1.Ny bebyggelse vil komme nord for dagens bebyggelse og dette vil medføre mer trafikk i dagens boområde. Det er behov for fortau langs Utsiktsveien. 2.Det er behov for ny avlastningsvei. 3.Det bør tilrettelegges for lokale bussruter. 4.Infrastruktur: Det vil være nødvendig å øke kapasiteten på elektrisitet til området. Luftstrekk bør legges i bakken Det er god nok kapasitet på fiberkabler	1. Tatt til følge. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A og C i tabellen over. Planforslaget legger ikke opp til ny bebyggelse i ytterkanten av planområdet. 2. Ikke tatt til følge. Se kommunedirektøren kommentar i pkt. D over tabellen. 3. Ikke tatt til følge. Organisering av bussruter ligger ikke innenfor planens virkeområde. Planen tilrettelegger for opparbeidelse av flere fortau som vil gjøre fremkommelighet til busstasjon på nordsiden mer tilgjengelig. Se kommunedirektørens punkt C. 4. Tas til orientering. Dette er forhold som vil avklares i videre plan- og byggesaker.
Aud og Stein-Iver Koi, Tumyrveien 3C, 1482 Nittedal 18.03.2019 Dok.nr.75	1.Mener at svarfristen var meget kort. 2.Ønsker ikke fellesskap, sosiale møteplasser og flere innflyttere. Synes at planen tar altfor lite hensyn til de som bor på Tumyrhaugen i dag. Ønsker ikke flere innbyggere 3.Tumyrveien tåler ikke mer trafikk. Trafikken til utfartsparkeringen har økt mye de siste årene og er en stor belastning for de som bor langs veien. 4. Togene til Oslo er fulle, det er kun ståplasser igjen til de som går på toget i Nittedal.	1.Krav til høringsperiode er seks uker. Svarfristen samsvarer med kravet. 2.Hensyn til dagens bebyggelse er lagt til grunn i planarbeidet. Se for øvrig kommunedirektørens kommentar i pkt. B over tabellen. 3. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. C over tabellen 4. Tas ikke til følge. Kapasitet på passasjertogene mellom Nittedal og Oslo S ligger ikke innenfor planens virkeområde.
Nina Chu, Skogveien 57, 1482 Nittedal 19.03.2019 Dok.nr.76	1.Tolker innspillet, slik at skogen skal bygges ut. Hun er sterkt imot at man skal utvide og bygge ytterligere i skogsgrensen innenfor dagens bebygde områder. Begrunner dette med følgende punkter: • Ingen av veien inn i området har fortau som vil ivareta sikkerheten for barn og gående inn og ut av områdene. Flere beboere betyr mer trafikk i alle veier. • Jernbanebroen er for lav og trang. • Det er kun noen få veier i området som har god nok kvalitet til å ta mer økende trafikk.	Tas til følge. Vesentligste deler av utmarksarealet er tatt ut fra den opprinnelige planavgrensningen. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A og C over tabellen.

	• Dyrelivet som, rev, hare, elg, rådyr, samt hakkespett, gjøk mister mer at sitt nærmiljø og blir dyttet ytterligere lengre inn i området. • Myrområder som gir et variert planteliv blir ødelagt. Som den lille orkideen som finnes flere steder i dette området	
Richard Flydal 23.03.2019 Dok.nr.79	1.Ytrer ønske om ny avlastningsvei og adkomstvei til planområdet. Foreslår at ny vei kan legges inn Solveien.	1.Tas ikke til følge. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. D over tabellen.
Sigurd Vatn og Anne Svendsen 04.04.2019 Dok.nr.83	1.Oppfatter planprogrammet som en bestilling på at skogsområdet nord for dem skal bygges ut. De vil på det sterkeste fraråde boligbygging her og omtaler følgende punkter: • Dette området er Tumyrhaugens beboeres friområde/grøntareal, nær-rekreasjonsområde. • Peker på stor aktivitet i området nord for Utsiktsveien og Skogveien hele året (ski, aking, bærplukking, tur med hund). Barnehagene, Rotnes skole, Nittedalsspeiderne og Nittedal Orienteringslag bruker området regelmessig. • Tjernet ved Mattismyra brukes hver vinter til skøyter, og mange barn har tatt sine første skøytesteg her. • Overbelastning av Utsiktsveien, som er hardt belastet allerede i dag, i tillegg til at den er for dårlig dimensjonert, uten fortau, trang og uoversiktlig. • Utbygging så langt fra kollektivpunkt vil føre til mye bilbruk og er heller ikke i tråd med statlige føringer om bygging nær buss/tog-knutepunkt.	Tas til følge. Vesentligste deler av utmarksområdet nord for bebyggelsen er tatt ut av planområdet, se kommunedirektørens kommentar i pkt. A, B og C over tabellen.
Linda Møllersen og Espen Tønnesen, Tumyrveien 48, 1482 Nittedal 04.04.2019 Dok.nr.84	Synes det er positiv at kommunen tar tak i en helhetlig reguleringsplan for Tumyrhaugen i stedet for at det stadig gis dispensasjoner. 1. Utbygging av skogsområdet: Oppfatter det som at planen skal tilrettelegge for at skogsområdet skal bygges ut. Har kommentarer med følgende punkter:	1. Utbygging av skogsområdet • Tas til følge. Det er ikke intensjonen å bygge ut skogsområdet, se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. Siden utmarksarealet tas ut av planen, vil det ikke bli gjennomført arkeologiske undersøkelser. • Det er gjennomført naturkartlegging i forbindelse med planarbeidet. Se vedlegg Naturkartlegging 1, 31.01.2018,

	• Behov for arkeologisk utredning for å sikre at man ikke fjerner eller ødelegger noe av historisk betydning. Viser til at det tidligere er funnet jernbarrer ved Nittedal stasjon fra vikingtiden. • Behov for biologiske undersøkelser for å avdekke om det finnes sjeldne arter i utbyggingsområdet, slik at man ikke reduserer forekomst av sjeldne arter. • Det går høyspentledninger både nord og vest i skogområdet. Boliger kan ikke bygges under høyspentledninger • Tilgang til barnehager og skoler. Det må sørges for at det tilstrekkelig kapasitet og tilgang til nærliggende barnehager og skoler. • Tumyrhaugen bør ivaretas som område kun med frittliggende eneboliger, tomannsboliger eller mindre rekkehus for å redusere boligfortetting mot Marka. • Ivareta Marka til friluftaktiviteter • Bekymring for stort press på Høldippeldammen og behov for vedlikeholdsplan 2. Tumyrveien som adkomstvei Det er i dag flere problemer i tilknytning til bruk av Tumyrveien, som vil bli forsterket ved en eventuell utbygging av flere boliger som eventuelt vil benytte Tumyrveien som adkomstvei. • Problemer med snørydding vinterstid. Det bør vurderes om hele Tumyrveien skal være parkeringsfri. Manglende fortau langs Tumyrveien, behov for fortau. Utrygt for barn mtp trafiksikkerhet • Anser dagens regulerte kryssing av jernbanelinje mellom Nordliveien og Tumyrveien som lite hensiktsmessig. Peger på at ny undergang ved Lurslia i Marka kan bli en snarvei i Marka som forlengelse fra undergangen ved Lurslia til parkeringsplassen i enden av Tumyrveien. • Alternativ tilfartsåre til Tumyrhaugen med bil kan eventuelt etableres mellom riksvei 4 og Utsiktsveien.	Miljøfaglig Utredning AS, Naturkartlegging 2, 12.08.2019, Miljøfaglig Utredning AS og <i>Statusrapport for amfibier</i>, 23.01.2024, Naturformidling van der Kooij • Høyspentledninger er hensyntatt ved utarbeidelse av planforslag • Planforslaget stiller krav til at tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet må være på plass før utbygging av feltene satt til fortetting kan skje, se planbeskrivelsens 6.8. Dette vil sikre at kapasiteten i området ikke presses ytterligere. • Planen griper ikke inn i Marka-området. Innenfor Marka er det egne bestemmelser. Se ellers kommunedirektørens kommentar i pkt. B over tabellen • Planforslaget viderefører utfartsparkering i enden av Tumyrhaugen og legger ikke opp til en videre utbygging mot Markagrensen • Høldippeldammen er utenfor planens virkeområde. 2. Tumyrveien som adkomstvei • Tas ikke til følge. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. Se også pkt. B og C. • Krysning mellom Nordliveien og Tumyrveien videreføres i planen, men det foreligger ikke planer om opparbeide forbindelsen. Tilkobling til Lurslia er utenfor planens virkeområde. • Planforslaget tilrettelegger ikke for en ny adkomstvei til planområdet. Se ellers kommunedirektørens kommentar i pkt. D over tabellen. 3. Fortetting i område ved Nittedal stasjon
--	---	---

	3. Fortetting i område ved Nittedal stasjon generelt • Øke jernbanens kapasitet ved rushtid • Jernbanen er viktig som transportvei for de som jobber i Oslo. Togene er i dag fulle ved rushtider. Ved en eventuell fortetning må følgende tiltak iverksettes: 4. Riksvei 4 som transportvei i rushtiden mellom Rotnes og Grorud • Kapasitetsproblemer mellom Rotnes og Oslo i rushtidene. Bekymring for at problemene vil øke med mer utbygging på Rotnes. • Rotnes er pekt ut som et lokalt prioritert tettsted. For at dette skal kunne iverksettes MÅ det gjøres noe med de trafikale problemene vedrørende rushtidstransport, både når det gjelder veier og kollektivtransport. • En forutsetning for utbygging på Rotnes må være en helhetlig og godkjent plan for kontinuerlig 4-felts vei mellom Rotnes og Grorud. • Beboere som bor på nedsiden av togsjennene få mulighet til å uttale seg om utbygging på Tumyrhaugen. • Vi ønsker gjerne å bli invitert til møter og befaringer som kan være aktuelt for oss, og ønsker å bli informert ved å få brev i postkassen.	Utbedringen av stasjonsområdet har tilrettelagt for økt kapasitet på togsettene og flere parkeringsplasser på stasjonen. Utbedring av kapasitet på jernbanen går for øvrig utenfor planforslagets virkeområde. 4. Kapasitet på Rv. 4 er utenfor planens virkeområde. Trafikknotatet utarbeidet i forbindelse med planarbeidet viser til at kapasiteten på veinettet på Rotnes er tilstrekkelig for utbyggingen det legges opp til, se vedlegg <i>Trafikknotat</i>, 21.05.2024, Sweco AS. Grunneiere nærmest jernbanen, i områdene sør for jernbanelinja er tilskrevet. Oppstart av plan og høring av planprogram er også annonsert i Varingen og på kommunens nettsider. Møter vil bli godt annonsert i lokalpresse og med oppslag ute. Men kommunen har dessverre ikke kapasitet til å invitere med brev i postkassen til alle berørte i en plan som berører flere hundre husstander.
Simen og Nina Vatn, Syver og Olea Vatn. Skogveien 61, 1482 Nittedal 09.04.2019 Dok.nr.85 og 86	Oppfatter varselet slik at skogen skal bygges ut og protesterer mot dette. Peker på uheldige konsekvenser for en rekke forhold, natur, friluftsliv, myr, miljø, avstand til kollektivtransport m.v.	Tas til følge, se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen.

Tom Kristoffersen Utsiktsveien 59C, 1482 Nittedal 09.04.2019 Dok.nr.87	Oppfatter varselet slik at skogen skal bygges ut og protesterer mot dette.	Tas til følge, se kommunedirektørens kommentar i pkt.A over tabellen.
Torstein A. Dahl, Høgdaaveien 30 A 1482 Nittedal Dok.nr.88	Mener at følgende punkter bør inngå i planen: 1. SIKKERHET • Bebyggelsen har i dag kun en veitilknytning med en jernbaneundergang. Dette er allerede i dag en uakseptabel sikkerhetsrisiko. En supplerende bilveg til området må derfor etableres før ytterligere utbygging godkjennes (nødvendig redundans). • Dagens vegsystem er allerede overbelastet med en utilfredsstillende sikkerhet. Det bør vurderes å bygge fortau for å sikre gående. Det er i dag utstrakt parkering langs smale vegger, noe som fører til vanskelige trafikale forhold spesielt på vinteren. Det bør derfor innføres parkeringsforbud på vegene. • Etablere gangvei over/under jernbanen for å sikre adkomst spesielt for skolebarn som skal til sørli skole. 2. ØVRIG INFRASTRUKTUR • Strømforsyning/Bredbånd etc. er i dag fremført i luftstrekk. Det bør vurderes å legge denne infrastrukturen i bakken. Det bør samtidig vurderes om strømnettet da legges om til et TN nett. • Flere gangveger/stikkveger som framgår i nåværende plan er sperret/bygget igjen uten at kommunen har reagert. Etablering/oppgradering av slike stikkveger bør følges opp i planarbeidet og senere i praksis. 3. BEBYGGELSE • Bebyggelse begrenses til maksimalt to etasjer - dvs ingen blokkbebyggelse. • Det bør settes krav til nødvendig biloppstillingsplasser for by bebyggelse, jfr uønsket parkering langs veg (unngå «bilgetto»).	1. Sikkerhet • Tas ikke til følge. Planforslaget legger ikke opp til ny adkomstvei inn i planområdet. se kommunedirektørens kommentar i pkt. D over tabellen. • Se kommunedirektørens kommentar i pkt.C over tabellen. • Det antas at det her refereres til tverrforbindelse over jernbanen mellom Nordliveien og Tumyrveien. Planforslaget viderefører forbindelsen, men det foreligger ikke noe prosjekt i kommunen for å få den opparbeidet. Planbestemmelsene setter krav om at det ved detaljregulering skal settes av plass til ny fremtidig gangforbindelse under eller over jernbanesporet på felt BAA. Se planbestemmelsene §6.4. 2. Øvrig infrastruktur • Tas til orientering. Dette er forhold som vil avklares i videre plan- og byggesaker. • Se kommunedirektørens kommentar i pkt. F i tabellen over. 3. Bebyggelse Se kommunedirektørens kommentar i punkt B og C. Videre settes det absoluttkrav for parkeringsplasser til ny bebyggelse. Dette av hensyn til snømåking på vinterstid og gateparkering. Det høres en rekke alternativer for parkeringsdekning. Lokale erfaringer viser imidlertid at topografi, bebyggelsesstruktur osv. tilsier at folk benytter privatbilen i det daglige. Romslig parkeringsdekning påpekes derfor av mange innbyggere som viktig for å unngå gateparkering. Gateparkering i smale boligater har

		negative konsekvenser for framkommelighet og oversikt over trafikkbildet. Dette er særlig et problem for barn og unge som ferdes til fots og sykkel. Det er viktig å balansere parkeringsbehov opp mot ønsket om økt grønn mobilitet. Ett alternativ som høres er å åpne opp for mulighet for redusert parkering i frittliggende småhusbebyggelse innenfor 500 meters gangavstand til Nittedal stasjon, som er kollektivknutepunkt.
Karl Jørgen Jensen Astri Bauck Jensen 10.04.2019 Dok.nr. 89	1. Det er viktig at nye boliger som vil bli etablert tett innpå den etablerte bebyggelsen har en utforming og materialvalg som ikke sterkt bryter med det etablerte. Man bør unngå prangende funkisboliger i betong med store glassfasader og takterrasser i det etablerte bomiljøet. Eventuelle funkisboliger må i tilfelle plasseres tydelig adskilt fra det etablerte. 2. Man bør unngå å legge boliger i svært bratt terreng med usikre grunnforhold. Deler av bebygget område mellom Skogveien og Peiskrokveien har eksempler på det som kan beskrives som uegnet. Ønsker ikke blokkbebyggelse i området. 3. Videre utbygging på Tumyrhaugen burde innebære opparbeidelse av fortau i området, dette av hensyn til barn i området. Opplever deler av området som ikke trafiksikkert i dag som følge av gateparkering. Ønsker krav om tilstrekkelige parkeringsmuligheter på egen tomt. 4. En økning på ca. 40% nye boliger vil kreve ytterligere en tilførselsvei til. Hvis dette ikke kan tilrettelegges for burde utbyggingen reduseres kraftig. 5. Tilgang til turområder er viktig for Nittedals befolkning. Mener at presset på Sørliområdet som utfartssted er betydelig. Ønsker utvidelse av utfartsparkering i enden av Tumyrveien. 6. Ønsker lekeplass i norde ende av Utsiktsveien.	1. Tatt delvis til følge. Estetikkbestemmelsene legger føringer for at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i planområdet. For frittliggende småhusbebyggelse og felt BK3 som er konsentrert småhusbebyggelse tillates ikke oppholdsarealer på tak, med mindre oppholdsarealet er nedfelt i takkonstruksjonen. For resterende bebygde arealer tillates takterrasser, men arealer tillates ikke å kunne regnes med i krav til minste uteoppholdsareal. Dette kan bidra til at takterrasse ikke er like attraktivt å velge ved utforming av ny bebyggelse. Se planbeskrivelsens kapittel 6.3. Se også kommunedirektørens kommentar i pkt. B over tabellen. 2. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. B over tabellen. 3. Se kommunedirektørens kommentar i pkt.C over tabellen. 4. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. D over tabellen. 5. Utfartsparkeringen opprettholdes med samme areal i planforslaget som i planen fra 1974. Parkerings utstrekning tilsvarer derimot ikke hele dette arealet, det er derfor en mulighet for utvidelse av parkeringen.



	7. Opptatt av at Linfåningen og stiområdene der bevares som idag. Det er for mange av beboerne et flott, nært og yndet friluftsområde, spesielt for småbarns- familier.	6. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. E over tabellen. 7. Mesteparten av utmarksarealet nord for dagens bebyggelse foreslås tatt ut av planen, se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. Med den nye markagrensa, sikres mye av Linfåningen for øvrig av Marka-bestemmelsene.
Gunnar Høie Høgda veien 65 1482 Nittedal 10.04.2019 Dok.nr.90	Oppfatter utkastet til planprogram slik at det legges opp til stor utbygging i enden av Høgda veien og Tumyrveien. Ved en ny plan bør alt innenfor dagens bebyggelse legges inn i marka. Dessuten bør en sørge for at de små stiene mellom veiene i området sikres for å gjøre det enklere for mange å være fotgjenger på Tumyrhaugen.	Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. Ytterligere justering av markagrensa ligger utenfor planens virkeområde. Se ellers kommunedirektørens kommentar i pkt. C og F over tabellen.
Roy A. Allesøe Skogveien 8, 1482 Nittedal Nittedal 10.04.19 Dok.nr.91	1. Byggehøyder må vurderes nøye, er viktig ift. sol og lysforhold for eksisterende og ny bebyggelse. Vil ha sol og skyggeberegninger ved ny bebyggelse. 2. Innsyn bør vurderes nøye ved ny utbygning/fortetting. Utbygging/fortetting medfører ofte fullt innsyn på verandaer og uteplasser, kan gi vesentlig trivselsforringelse for beboerne og verdiforringelse av eiendommene. 3. Økning av tomteutnyttelse ift. gjeldende reguleringsplan bør ikke tillates før ny og bedre tilkomst til Tumyrhaugen er etablert. Anser det som farlig med økning av antall boliger ved nødsituasjoner. 4. Ønsker utbedring av veier og kryss og etablering av fortau der det ikke er på Tumyrhaugen i dag og en vurdering av trafikksituasjonen. Ønsker strenge krav til nok parkering. Bekymret for trafikksikkerhet som følge av fortau og gateparkering 5. Ønsker at kommunen benytter seg av fagekspertise ved utarbeidelse av planen. Og ønsker en revurdering av foreslått utbygging.	1. Tatt til etterretning. Bygningshøyder er vurdert i planarbeidet og er i områder avsatt til frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse tilpasset eksisterende boligbebyggelse i området. Se bestemmelsenes § 3 og planbeskrivelsen punkt 6.3. Se ellers kommunedirektørens kommentar i pkt. B. 2. Tatt til etterretning. For felt avsatt til blokkbebyggelse kreves det detaljregulering før utbygging kan skje. Det stilles krav til at det skal sikres en grønn buffer mellom eksisterende og ny bebyggelse. 3. Ikke tatt til følge. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. D 4. Tatt til følge. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. C 5. Fagpersonell er benyttet ved utarbeidelse av planen. Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en fortetningsanalyse og fortetningsstrategi, se <i>Fortetningsanalyse for Tumyrhaugen, datert 27.03.2020</i> og <i>Fortetningsstrategi for Nittedal stasjon, datert 18.04.2024</i>. Analysen har gitt grunnlaget fortettingen planforslaget legger opp til.

6. Det må legges til rette for at nye utbygninger skal ha nok areal til deponering av snø på egen tomt, slik at en fortetting ikke gjør snøsituasjonen i området verre. 7. Overvann bør i størst mulig grad fordrøyes på egen tomt og ikke belastes det kommunale overvannsnett mer enn høyst nødvendig. 8. Savner forurensning som tema i planprogrammet. Bekymret for at grunnforholdet på Tumyrhaugen som består av mye fjell/alunskifer kan være en stor forurensningskilde. Alunskifer kan medføre uønskede forhold, nevner radon og svelletrykk i tillegg til potensiale med forurensning ut i omgivelsene, bygningsskader og kostnader til deponering. Er to bergarter som bør vurderes nærmere med tanke på de mørke mineralene disse bergartene kan inneholde. Han mener derfor at • det bør stilles krav om dokumentasjon på at masser er levert til godkjent deponi. • det bør foretas målinger av radonkonsentrasjon i naboeiendommene før grunnarbeider • det er viktig at grunnarbeider i forbindelse med nye utbygninger ikke ødelegger for radonreduserende tiltak som allerede er gjort, slik at tiltak må gjøres på nytt • Nittedal kommune bør kontakte fagekspertise på geologi for å få utredet grunnforholdene på Tumyrhaugen slik at dette tas hensyn til i den nye områdeplanen 8. Støyforurensning må hensyntas ved utbygging. Både forholdene til ny og eksisterende bebyggelse 9. Man bør unngå at større tomter deles opp i mindre tomter med for stor utnyttelsesgrad, som igjen fører til enda større press på infrastruktur i området. Ønsker tydelige og klare regler i ny plan og at disposisjon unngås.	6. Planbestemmelsene §8.4 krever at utomhusplan viser lokal snøhåndtering. Kommunen har ikke anledning til å følge opp dersom privatpersoner dumper egen snø ut i veinettet. 7. Fare for flom- og overvann er vurdert i forbindelse med planarbeidet og lagt til grunn for utarbeidelsen av planforslaget. Det er i plankartet lagt inn faresoner for flom og overvann og det er utarbeidet en tiltaksliste for etablering av nye flomveier. Tiltakene knytter seg til temakart <i>Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom, datert 21.06.2024</i>. En realisering av tiltakene vil bedre overvannsproblematikk innad på planområdet, dette knytter seg spesielt til områder nord mot Berger skog. Planforslaget stiller også krav om at overvann skal håndteres lokalt og på egen eiendom. Se også planbeskrivelsens punkt 6.2.1, 6.7.1 og 7.6.1 8. Forurensningsfare inngår som tema i ROS- analysen. Det er utarbeidet et geoteknisk notat i forbindelse med planarbeidet, se ROS- analysen. 8. Støyproblematikk inngår som tema i ROS-analysen, se den. Videre gjelder Grenseverdiene i Klima- og Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen tabell 2 (T-1442/2021), kapittel 6, med veileder M-2061, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse. 9. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. B. Planforslaget stiller strenge krav til minste tomtestørrelse i områdene ikke avsatt til fortetting. For frittliggende småhusbebyggelse er dette 600m² for enebolig, 900 m² for tomannsbolig og 750 m² for enebolig med sekundærleilighet. Dette vil forhindre fradeling av småtomter. Utnyttelsesgraden er satt til 25% BYA.
---	--

Morten Aas adresse mangler Dok.nr.92 (identisk med dok.95)	Oppfatter høringen slik at Berger skog er til utredning for utbygging. Er sterkt imot dette. Viser bl.a. til gjeldende kommuneplan.	Tatt til følge. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen.
NPG Eiendom AS Jan Arvid Nese eier av Lyngveien 19 11.04.2019 Dok. nr.93 Identisk med dok.50, sendt 18.11.2016	Ønsker å bygge rekkehus, eventuelt lave leiligheter med samme høyde som resten av bebyggelse i området. Dette innebærer: • Tillates konsentrert småhusbebyggelse med BYA 40% • Minste uteoppholdsareal på 150 kvm der 100 kvm i direkte tilknytning til boenheten. • 1,5 parkeringsplasser pr boenhet for rekkehus og kjedehus. Parkeringsplassareal på 18 kvm. • Avsetting av en gjesteparkeringsplass for hver 10. boenhet.	Nevnt tomt er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse i planforslaget. Innspillet tas derfor ikke til følge. Foreslåtte bestemmelser for konsentrert småhusbebyggelse er delvis tatt til følge, se planbestemmelsene §3.3. Det høres en rekke alternativer for parkeringsdekning. Lokale erfaringer viser imidlertid at topografi, bebyggelsesstruktur osv. tilsier at folk benytter privatbilen i det daglige. Romslig parkeringsdekning påpekes derfor av mange innbyggere som viktig for å unngå gateparkering. Gateparkering i smale boliggate har negative konsekvenser for framkommelighet og oversikt over trafikkbildet. Dette er særlig et problem for barn og unge som ferdes til fots og sykkel. Det er viktig å balansere parkeringsbehov opp mot ønsket om økt grønn mobilitet. Ett alternativ som høres er å åpne opp for mulighet for redusert parkering i frittliggende småhusbebyggelse innenfor 500 meters gangavstand til Nittedal stasjon, som er kollektivknutepunkt.
Anne Lech adresse mangler Dok.nr.94	Oppfatter dokumentene slik at hensikten er å bygge ut utmarksområdet. Er sterkt imot dette. Viser til negative konsekvenser: • kapasitet på det lokale veinettet • trafiksikkerhet • press på grøntområder • mangel på skoler og godt nok togtilbud Mener at Nittedal stasjon ikke kan kalles for kollektivknutepunkt.	Tas til følge, se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. Se også kommentar i pkt. B og C. Planforslaget stiller krav til at tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet må være på plass før utbygging av feltene satt til fortetting kan skje. Dette vil sikre at kapasiteten i området ikke presses ytterligere. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området. Planen avsetter også eget felt med mulighet for barnehage. Områdeplan Midtre Rotnes og Kommuneplanens arealdel 2024 avsetter også et eget felt hvor det er mulighet for etablering av skole eller barnehage. Se planbeskrivelsen 6.3 og 6.8.

Monica Korsmo adresse mangler Dok.nr.97	Oppfatter høringen slik at Berger skog er til utredning for utbygging. Er sterkt imot dette. Trafikkkfarlige forhold på Tumyrhaugen. Planen bør vektlegge trafikksikkerhet og tilgang til Marka for alle. Det vil være synd om folkehelse ikke ivaretas.	Tatt til følge. Se kommunedirektørens kommentar i pkt.A og C over tabellen.
Lars Andreas Braaten, Høgdaveien 50, 1482 Nittedal Dok.nr.99	Er sterkt imot mer fortetting og viser til uheldige følger av den fortettingen som har skjedd de siste åra. • Utfordringer med snøhåndtering og gateparkering i området • Ønsker fortau langs veiene i området • Åpning av stikkveier hvor arealer over flere år har blitt innlemmet i eiendommer	Se kommunedirektørens kommentar i pkt. B og C over tabellen. Planforslaget viderefører flere stikkveier innenfor planområde, se pkt. F i tabellen over.
Rotnes Vel Dok.nr.100	1. Kommunen må tenke langsiktig og sikre nødvendig infrastruktur på en bedre måte enn det gjøres i dag. Sterke innvendinger mot å legge til rette for ytterligere utbyggelse på Rotnes uten at infrastrukturen i området forbedres kraftig. 2. Områdeplanen øker behovet for en ny avlastningsvei ned til rv. 4 nord for Stasjonsveien. Mener at hele veisystemet (inkludert fortau) bør bygges ut først som sist for å legge til rette for fremtidig utvikling. Mener at Stasjonsveien ikke tåler den trafikkbelastning som utbygging av Rotneshagen og Tumyrhaugen medfører. Av hensyn til adkomst for utrykningskjøretøyer, stiller Rotnes vel seg også undrende til at et stort nytt boligområde bare har en adkomstmulighet. 3. Mener at tomt for skole i dagens plan bør videreføres på grunn av økt skolebehov ved mer utbygging. Med skole og barnehage i nærområdet unngår man mer behov for bil som følge av utbygging. Mener at en ny skole oppe på Tumyrhaugen, som det foreligger regulering for i planen, er en nødvendighet for videre utbygning/fortetting av området.	1. Tatt til etterretning. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. B og C over tabellen. 2. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. D over tabellen. Se også punkt A. Det tilrettelegges ikke for en utbygging av berger skog. 3. Tas ikke til følge. Tomt for skole omreguleres til LNF, se planbeskrivelsen punkt 6.6. Planforslaget stiller krav til at tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet må være på plass før utbygging av feltene satt til fortetting kan skje. Dette vil sikre at kapasiteten i området ikke presses ytterligere. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området. Planen avsetter eget felt med mulighet for barnehage. Områdeplan Midtre Rotnes og Kommuneplanens arealdel 2024 avsetter også et eget felt hvor det er mulighet for etablering av skole eller barnehage. Se planbeskrivelsen 6.3 og 6.8. 4. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. E og F over tabellen.

	4. Ønsker tilrettelegging for lokale lekeplasser og frileksområder inne i boligområdene. Smettene, som det vises til i planen, er også viktig i denne sammenheng.	
Andreas Wessel Rotnes Bruk, 1482 Nittedal 12.04.2019 Dok.nr.101	Kommenterer spørsmålet om kapasiteten på jernbaneundergangen: • Peker på muligheten for å koble en ny, fremtidig avdkomstvei mellom Tumyrhagen og rv.4 via vegsystemet i Rotneshagen. Kapasitet på vann- og avløpsnett under bakken: • Planlagt avløpsledning kan, dersom den utvides, håndtere alt av avløp fra Tumyrhaugen og områdene rundt Nittedal stasjon.	Tas ikke til følge. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. C og D over tabellen. Planen stiller krav om tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsnett før utbygging i fortettingsområdene kan skje. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området og kapasiteten anses og være tilstrekkelig for disse enkelttomtene. Se kommunalteknikk sin vurdering av VA-nettet i <i>vedlegg Notat VA-kapasitet på Rotnes</i> , 25.06.2024, Nittedal kommune.
Familiene i Høgda veien 26 B og 34 v/Ingrid Sofia Gunilla Clausen Dok.nr.102	1. Oppfordrer til en generell opprusting av hele lokalveinettet på Tumyrhaugen. Mener trafikksituasjonen i dag er uholdbar. 2. Oppfatter planprogrammet slik at det skal bygges ut nord i området. Og at dette ikke er i tråd med kommunens utbygging av sentrum ved riksvei 4. 3. Mener Tumyrhaugen er perifert i forhold til «Nye Nittedal sentrum» og at en utbygging her oppe vil føre til mer bilbruk.	1. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. C over tabellen. 2. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. 3. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. B over tabellen.
Mads Farner og Tine Jensen Høgda veien 59 Dok.nr.103	Oppfatter høringen slik at Berger skog er til utredning for utbygging. Er sterkt imot dette. Mener at utbygging av skogen vil føre til mer biltrafikk.	Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen.

Tom Ole Simensen Peiskrokveien 6, 1482 Nittedal Dok.nr.104	Mener følgende: • videre utbygging av Tumyrhaugen må begrenses til det minimale før en alternativ adkomstvei er etablert. Det er kapasitetsproblemer ved dagens jernbaneundergang og risiko ved mer trafikk • ny reguleringsplan må ivareta dagens gangsmett og om mulig gjenåpne de «gamle» gangsmettene som gjorde det lettvindt for folk å ferdes på tvers av høydekotene Ser av kartet for planområdet at grensen er trukket lenger nord enn dagens bebyggelse, men ser ikke motivasjonen for dette.	Se kommunedirektørens kommentar i pkt. C, D og F over tabellen. Se ellers kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen.
Anneleen og Hugo de Boer m/familie Tumyrveien 16 Dok.nr. 105	• Tolker forslaget som en nedbygging av Berger skog • Veinettet har ikke god nok kapasitet og det er trafikkfarlig i området. • Stasjonsområdet er ikke sentrum i Nittedal kommune. Mosenteret og bebyggelse ved Rv.4 er det egentlige kommunesentrumet. • Fortetting vil gi dårligere forhold i området da det ikke vil sikre tilstrekkelig opparbeidelse av nødvendig infrastruktur som veinett, skole og barnehage.	• Tatt til følge. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. • Se kommunedirektørens kommentar i pkt. C over tabellen • Se kommunedirektørens kommentar i pkt. B over tabellen. • Tatt til følge. Planforslaget stiller krav til at tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet må være på plass før utbygging av feltene satt til fortetting kan skje. Dette vil sikre at kapasiteten i området ikke presses ytterligere. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området. Planen avsetter eget felt med mulighet for barnehage. Områdeplan Midtre Rotnes og Kommuneplanens arealdel 2024 avsetter også et eget felt hvor det er mulighet for etablering av skole eller barnehage. Se ellers kommunedirektørens kommentar i pkt. C over tabellen. Se også planbeskrivelsen punkt 6.3 og 6.8.

Elisabeth Kirkeng Andersen, Skogveien 14 c, 1482 Nittedal Dok.nr.106	Oppfatter planprogrammet slik at Berger skog er til utredning for utbygging. Er sterkt imot dette. Skogen er viktig og mye brukt. Viser til at utbygging av skogen vil være i strid med kommuneplanens (2015-2017) §8.4.	Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen.
Åsta Areklett Stjerneveien, 1482 Nittedal 14.04.2019 Dok.nr.107	Oppfatter planprogrammet slik at Berger skog er til utredning for utbygging. Er sterkt imot dette. Planen vil medføre økt tungtransport, økt behov for skoler og barnehager og forringe naturmangfold og dyreliv.	Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. Planforslaget stiller krav til at tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet må være på plass før utbygging av feltene satt til fortetting kan skje. Dette vil sikre at kapasiteten i området ikke presses ytterligere. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området. Planen avsetter eget felt med mulighet for barnehage. Områdeplan Midtre Rotnes og Kommuneplanens arealdel 2024 avsetter også et eget felt hvor det er mulighet for etablering av skole eller barnehage. Se også planbeskrivelsen punkt 6.3 og 6.8. Naturmangfold er utredet i forbindelse med planarbeidet, se punkt 7.3 i planbeskrivelsen og vedlegg <i>Naturkartlegging 1</i> , 31.01.2018, Miljøfaglig Utredning AS, <i>Naturkartlegging 2</i> , datert 12.08.2019, Miljøfaglig Utredning AS og <i>Statusrapport for amfibier</i> , datert januar 2024, Naturformidling van der Kooij
Helle Nyhuus og Guttorm Dilling Høgdaveien 21 B, 14.04.2019 Dok.nr.108	Oppfatter planprogrammet slik at Berger skog er til utredning for utbygging. Er sterkt imot dette. Peker bl.a. på kapasitetsproblemer på veiene, konflikt med natur- og miljøhensyn, folkehelseperspektivet og naturverdier. Mener økonomisk gevinst ikke kan forsvare at disse verdiene forringes.	Tatt til følge. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. Se og pkt. C.

Lill Heidi Opsahl og Petter B. Molaug Tumyrveien 32 1482 NITTEDAL 14.04.2019 Dok.nr.109	Oppfatter planprogrammet slik at Berger skog er til utredning for utbygging. Er sterkt imot dette og viser til negative konsekvenser en slik utbygging vil gi; bl.a.; • området ligger for langt fra sentrum • natur og kultur, våtmark • kulturminner • trafikk og trafiksikkerhet • støy og forurensning	Tatt til følge. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A, B og C over tabellen. Kulturminner og kulturmiljø ivaretas gjennom plankartet og planbestemmelser. Se planbeskrivelsens punkt 6.7.3 og 7.4 Støy vil bli vurdert i forbindelse med detaljregulering. Forurensning er vurdert som del av ROS-analysen, se den.
Lill Heidi Opsahl Tumyrveien 32 1482 Nittedal 29.08.2019 Dok.nr.217	Uttaler seg til varsel om utvidelse av planområdet med Bane NORs tomt. 1.Bemerker utvidelsen av planområdet, som hun oppfatter som en utvidelse av Bane Nors arealer. Bemerker at det på nabotomt er blitt satt opp bygg helt til eiendomsgrensen til hennes tomt.	1.Utvidelsen av planområdet omfatter bare Bane Nors tomt. Spørsmålet om oppsatt bygg i eiendomsgrense må rettes til kommunens byggesaksavdeling. Opsahl har fått svar på innspillet.
Toby Strachan, Utsiktsveien 58b, 1482 Nittedal 14.04.2019 Dok.nr.110	Har synspunkter knyttet til følgende temaer: • Opplever planområdet som trafikkfarlig. Nevner spesielt Utsiktsbakken og jernbaneundergangen. Ønsker fortau. Ønsker parkering til minst to biler på tomter + snødeponi • Bekymret for skolekapasiteten i området, spesielt dersom man ser det i sammenheng med utbygging på Rotneshagen. Mener dette utløser behov for en stor skole på Rotnes. • Foreslår at en eventuell ny avlastningsvei på østsiden av jernbanelinja må komme opp tidlig i Utsiktsveien for å få reell avlastningseffekt for jernbaneundergangen. Foreslår adkomst i Solveien. • Tolker planprogrammet som at planen tilrettelegger for nedbygging av Berger skog • Mener det er behov for flere samlingspunkter. Foreslår å beholde barnehage på Granstua eller etablere lekeplass her.	• Se kommunedirektørens kommentar i pkt. C over tabellen. • Planforslaget stiller krav til at tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet må være på plass før utbygging av feltene satt til fortetting kan skje. Dette vil sikre at kapasiteten i området ikke presses ytterligere. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området. Planen avsetter eget felt med mulighet for barnehage. Områdeplan Midtre Rotnes og Kommuneplanens arealdel 2024 avsetter også et eget felt hvor det er mulighet for etablering av skole eller barnehage. Se også planbeskrivelsen punkt 6.3 og 6.8. • Se kommunedirektørens kommentar i pkt. D over tabellen. • Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. • Se kommunedirektørens kommentar i pkt. E over tabellen.

Bjørn Berntzen, Tumyrveien 37, 1482 Nittedal 15.04.2019 Dok.nr.111	Er sterkt imot utbygging og har innvendinger knyttet til følgende momenter: • Det er bygget mer enn nok i Nittedal for en stund. I dette område er det trange gater, gammel eneboligbebyggelse. Hvordan har dere i det hele tatt sett for dere en økning i trafikk i disse områdene som er knapt fremkommelige om vinteren. • Protesterer mot å bygge ned de siste grønne lommene som unger og dyr bruker.	Se kommunedirektørens kommentarer i pkt. A, B og C over tabellen.
Vegard Brenna, Lyngveien 12 A 1482 Nittedal 15.04.2019 Dok.nr.118 og 122	Mener planprogrammet ivaretar de fleste aspekter på en god måte, men har kommentarer til risiko- og sårbarhet: 1. Jernbaneundergangen ved stasjonen - Manglende kapasitet. Sårbarhet ved hendelser i en nød- eller evakueringssituasjon. - Mener Bane Nor bør bidra ved å utvide dagens jernbaneundergang. 2. Parkering Slik det er her i dag, er det en del parkering i og langs vei. Noe av den er ulovlig, f.eks. i kurve. Om vinteren hindrer parkering snøbrøyting. Foreslår å innføre en regel om at all nybygging og fortetting skal gi plass for minst to biler per boenhet på egen tomt. 3) Vannforsyning Peker på risiko for at hele Tumyrhaugen ved et strømbrydd kan bli uten vann i lengre tid. Foreslår å fullføre det andre høydebassenget.	1. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. D over tabellen. 2. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. C over tabellen. 3. Ikke tatt til følge. Planen tilrettelegger ikke for et høydebasseng til. Planen stiller krav om tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsnett for utbygging i fortetningsområdene kan skje. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området og kapasiteten anses og være tilstrekkelig for disse enkelttomtene. Se kommunalteknikk sin vurdering av VA-nettet i vedlegg <i>Notat om VA-kapasitet på Rotnes</i> , 25.06.2024.
Tumyrhaugen vel 10.04.2019 Dok.nr.119	1. Tumyrhaugen Vel er imot en økt bebyggelse i nordenden av dagens Tumyrhaugen slik det er beskrevet i høringsuttalelsen. Skogsområdet må vernes mot boligbygging. De to viktigste motargumentene er knyttet til: • veisituasjonen • hensyn til friluftsliv	1. Vesentlige deler av utmarksarealet nord for dagens bebyggelse foreslås tatt ut av planen. Se kommunedirektørens kommentarer i pkt. A over tabellen. Se også kommentar i punkt B og C.

	2. Trafikksikkerhet for gående og syklende Vegnettet er ikke etter dagens behov og det mangler fortau i store deler av planområdet. Bratt terreng og smale veier gjør at folk benytter bilen til barnehage, skole, nærbutikk og jernbanestasjonen. Dette gjør at området oppleves som utrygt. Parkeringsplassen er ofte overfylt både sommer og vinter. Det er behov for en større utfartsparkering. 3. Dagens bebyggelse er i stor grad plassert i bratt terreng, slik at det er behov for flere lekeplasser. I stor grad ønsker vellet at dagens grøntområder fortsatt kan benyttes som lekeområder for barna. Nevner Bjertnes barnehage og Mattismyra. 4. Pr i dag ser overvannssituasjonen til å fungere stort sett bra. Enkelte hus er imidlertid utsatt for overvann når det regner mye. Det er både myrområder og steinfyllinger som tar godt unna for vannmasser. Vekymret for at ytterligere fortetting og nedbygging av grøntområder vil øke risikoen for overvann og flom i området. 5. Betydningen jernbaneundergangen har som risiko for stengt adkomst til fra området må vurderes. Undergangen er eneste kjørevei til området. 6. Etterlyser forurensning som tema og viser til muligheter for forurensning fra berggrunnen. Her nevnes spesielt alunskifter og asbestmineraler. bør kontakte fagekspertise på geologi for å få utredet grunnforholdene og radon på Tumyrhaugen slik at dette tas hensyn til i den nye områdeplanen.	2. Se kommunedirektørens kommentarer i pkt. C. Utfartsparkeringen i enden av Tumyrveien opprettholdes med samme areal i planforslaget som i planen fra 1974. Parkeringsens utstrekning tilsvarer derimot ikke hele dette arealet, det er derfor en mulighet for utvidelse av parkeringen. Utfartsparkering i enden av Utsiktsveien videreføres ikke. Det er i dag ikke opparbeidet utfartsparkering her, og endringen vil ikke gi noen reelle endringer i dagens situasjon. 3. Se kommunedirektørens kommentarer i pkt. E 4. Fare for flom- og overvann er vurdert i forbindelse med planarbeidet og lagt til grunn for utarbeidelsen av planforslaget. Det er i plankartet lagt inn faresoner for flom og overvann og det er utarbeidet en tiltaksliste for etablering av nye flomveier. Tiltakene knytter seg til temakart <i>Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom, datert 21.06.2024</i>. En realisering av tiltakene vil bedre overvannsproblematikk innad på planområdet, dette knytter seg spesielt til områder nord mot Berger skog. Planforslaget stiller også krav om at overvann skal håndteres lokalt og på egen eiendom. Se også planbeskrivelsens punkt 6.3 og 7.6.1 5. Se kommunedirektørens kommentarer i pkt. D. 6. Forurensningsfare inngår som tema i ROS- analysen, se den. Det er utarbeidet et geoteknisk notat i forbindelse med planarbeidet, <i>Geoteknisk notat , 26.06.2024</i>. 
--	--	--

Jarle Mortensen 16. april 2019 Dok.nr.121	• Kapasitetsutfordringer både på Rotnes skole og på Sørli skole samt at de fleste barnehagene på Rotnes har liten til ingen ledig kapasitet. En ytterligere utvidelse av Tumyrhaugen vil forverre dette problemet • Veinettet er ikke godt nok til dagens bruk og fortetting vil ytterligere belaste et overbelastet veinett. Gateparkering som gjør veiene uoversiktlige. Og vanskelige forhold for å etablere gang- og sykkelvei i området som følge av tetthet. Mener gang- og sykkelveiene i gjeldende plan må gjenåpnes. • Utfordringer med at det bare er en vei til Tumyrhaugen vil øke med fortetting. • Viser til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus at den anbefalte gangavstanden til sentrum skal være på 500 meter. En videre utbygging på Tumyrhaugen strider mot dette. • Foruten en midlertidig barnehage finnes det ingen lekeplasser eller opparbeidede grøntområder på Tumyrhaugen slik at skogen er vår lekeplass.	Planforslaget stiller krav til at tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet må være på plass før utbygging av feltene satt til fortetting kan skje. Dette vil sikre at kapasiteten i området ikke presses ytterligere. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området. Planen avsetter eget felt med mulighet for barnehage. Områdeplan Midtre Rotnes og Kommuneplanens arealdel 2024 avsetter også et eget felt hvor det er mulighet for etablering av skole eller barnehage. Se også planbeskrivelsen punkt 6.3 og 6.8. Se kommunedirektørens svar i pkt. A - F over tabellen.
Naturvernforbundet i Nittedal 16.04.2019 Dok.nr.123	Naturvernforbundet leser planprogrammet slik at skogen er utpekt til utbygging og er sterkt imot dette. Viser bl.a. til • skogens verneverdi, artsrikdom, økologiske funksjon og betydning for biologisk mangfold • myrene har stor betydning for lokal CO₂ –binding • kvaliteter som nærfriluft- og rekreasjonsområde for store og små året rundt • nærskogen er eneste bilfrie lekeplass for ungene som bor ovenfor toglinja, et lavterskeltilbud for en hel bydel • her er viktig gangadkomst til Høldippelen Påpeker at naturverdiene innenfor planområdet i liten grad er kartlagt, noe som bør gjøres før planarbeidet settes i gang.	Tas til følge ved at vesentlige deler av utmarksarealet foreslås tatt ut av planen. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. Det er gjort kartlegging av naturverdier i forbindelse med planarbeidet. Se planbeskrivelsens punkt 7.3, samt vedlegg <i>Naturkartlegging 1</i>, datert 31.01.2018, Miljøfaglig Utredning AS, <i>Naturkartlegging 2</i>, datert 12.08.2019, <i>Miljøfaglig Utredning AS og Statusrapport for amfibier</i>, datert januar 2024, Naturformidling van der Kooij til planforslaget.

Alexander Rutle Høgda veien 27, 1482 Nittedal 16.04.2019 Dok.nr.124	1) På grunn av avstand og høydemeter bruker dagens beboere bil til togstasjon, butikker, idrettsanlegg osv. • vesentlig flere boenheter/mennesker vil medføre økt trafikk, herunder - svekke trafiksikkerhet, særskilt for skolebarn da det mangler gang-/sykkelvei • Høgda veien ved gml. Granstua er feil dosert og svingen smal (flere kollisjoner de siste årene). Økt ÅDT vil generere behov for støyberegninger for å utenfor vinduer for å verifisere at nivåer ligger innenfor krav i Norsk Standard • små barn leker nå i gata pga. mangel på nærmiljølekeplasser • Tumyrhaugen ligger om mulig lengst unna sentrumsutviklingen, kulturhus og sentralidrettsanlegg 2) Krise og beredskapssituasjonen er sårbar da det kun er én adkomstvei til Tumyrhaugen som i tillegg er begrenset i høyde/bredde på jernbaneundergangen 3) Forringelse/utryddelse av unikt friluftsområde som er «eneste» aktivitetsarena på Tumyrhaugen; 4) er det vurdert om området syd for rådhuset bak Esso burde være egnet for fortetting?	1-3. Se kommunedirektørens kommentarer i pkt. A - E over denne tabellen. 4) Dette er utenfor områdeplanens virkeområde.
Rune Varmo og Ragnhild Gjelsvik Varmo 16.04.2019 Dok.nr.125	Er sterkt imot at Tumyrhaugen belastes med mer boligbygging. Grunngir dette med følgende momenter: • veiene her er svært belastet. Ikke nødvendigvis pga antall biler i døgnet, men grunnet mangel på fortau, mye snø og parkering i gatene • det er mangel på lekeplasser og andre samlingssteder for barn og unge. • det er vanskelig byggegrunn og høyt grunnvann i myrlendt terreng i enden av Høgda veien • Anleggstrafikk vil føre til store problemer, spesielt på Høgda veien, som er bratt og svingete	Se kommunedirektørens kommentarer i pkt. A - E over tabellen. Området ved Lurslia er utenfor planens virkeområde

	Anmoder kommunen å heller se på området i retning den kommende undergangen i Lurslia. Her er relativt flatt, nær Sørli skole og relativt nærmere NSB. Han ønsker at kommunen i ny plan legger til rette for å utbedre og sikre veinettet her oppe så langt det er mulig.	
Vibeke Nes og Bjørn Runar Nes, Lyngveien 6 Dok.nr.126	Innsender peker på flere forhold som må vurderes før man beslutter om bebyggelsen på Tumyrhaugen kan ekspandere. Innspiller oppsummerer slik: En utbygging i Berger Skog kan, om den blir godt planlagt og gjennomført, bidra til noen forbedringer på Tumyrhaugen. Nevner: • ny, alternativ veiadkomst fra nord • nærscole og -barnehage • utbedring av infrastruktur som vei, fortau, strøm, vann og avløp • lokalbuss De ser imidlertid også en rekke mulige, negative følger • dårligere trafiksikkerhet • økt trafikkbelastning • større adkomstproblemer • større behov for utfartsparkeringer • høyere risiko om vi ikke får ny tilførselsvei • økte problemer med snødeponi • problemer på grunn av gammel infrastruktur • færre trær og mindre beplantning og dermed et mindre sunt og trivelig bomiljø • færre gode lekeplasser for barn • dårligere tilgang til marka • mindre fysisk utfoldelse blant både barn og voksne • naturperler ødelegges • overvannsproblematikk • mulig belastning for kommuneøkonomien pga. investeringer	Planforslaget legger ikke opp til en utbygging av Berger skog. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A - F over tabellen. Planforslaget stiller krav til at tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet må være på plass før utbygging av feltene satt til fortetting kan skje. Dette vil sikre at kapasiteten i området ikke presses ytterligere. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området. Planen avsetter eget felt med mulighet for barnehage. Områdeplan Midtre Rotnes og Kommuneplanens arealdel 2024 avsetter også et eget felt hvor det er mulighet for etablering av skole eller barnehage. Se også planbeskrivelsen punkt 6.3 og 6.8. Etablering av lokalbuss på Tumyrhaugen er utenfor planens virkeområde. Utfartsparkeringen i enden av Tumyrveien opprettholdes med samme areal i planforslaget som i planen fra 1974. Parkeringsens utstrekning tilsvarer derimot ikke hele dette arealet, det er derfor en mulighet for utvidelse av parkeringen. Utfartsparkering i enden av Utsiktsveien videreføres ikke. Det er i dag ikke opparbeidet utfartsparkering her, og endringen vil ikke gi noen reelle endringer i dagens situasjon. Fare for flom- og overvann er vurdert i forbindelse med planarbeidet og lagt til grunn for utarbeidelsen av planforslaget. Det er i plankartet lagt inn faresoner for flom og overvann og det er utarbeidet en tiltaksliste for etablering av nye flomveier. Tiltakene knytter seg til

		temakart <i>Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom, datert 21.06.2024</i> . En realisering av tiltakene vil bedre overvannsproblematikk innad på planområdet, dette knytter seg spesielt til områder nord mot Berger skog. Planforslaget stiller også krav om at overvann skal håndteres lokalt og på egen eiendom. Se også planbeskrivelsens punkt 6.7.1 og 7.6.1
Natalie og Tom Martin Hammerstad, Lyngveien 1, 1482 Nittedal Dok.nr.127	Ønsker ikke utbygging på Tumyrhaugen Kommenterer følgende temaer • mangel på lekearealer og økt behov for lekearealer • utmarksområdet nord for bebyggelsens store betydning som rekreasjonsområde og at bygging her vil bli en barriere for tilgangen til marka • dårlig vegstandard og dårlig trafiksikkerhet, mangel på snølagringsplasser mm. • dårlig beredskap og sikkerhet med tanke på at det kun er en adkomstvei inn, mangel på landingsplass for helikopter • belastning på servicetilbud, som skoler og barnehager • for dårlig kapasitet på jernbanen • økt belastning på ledningsnett • miljøhensyn, nærmiljø, økt bilbruk og mer miljøbelastning, lange avstander ned til sentrum	Se kommunedirektørens kommentar pkt. A – E over tabellen. Planforslaget stiller krav til at tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet må være på plass før utbygging av feltene satt til fortetting kan skje. Dette vil sikre at kapasiteten i området ikke presses ytterligere. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området. Planen avsetter eget felt med mulighet for barnehage. Områdeplan Midtre Rotnes og Kommuneplanens arealdel 2024 avsetter også et eget felt hvor det er mulighet for etablering av skole eller barnehage. Se også planbeskrivelsen punkt 6.3 og 6.8. Kapasitet på jernbanen er utenfor planens virkeområde Planforslaget stiller også krav til tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsnettet før utbygging av feltene satt til fortetting kan skje. Kommunalteknikk sin vurdering av VA-nettet kan leses i vedlegg <i>Notat om VA-kapasitet på Rotnes, 25.06.2024</i> .

Signe Bock Segard Utsiktsveien 41 1482 Nittedal 17.04.2019 Dok.nr.128	Støtter uttalelsen fra Tumyrhaugen Vel og innspill og kommentarer som Velet har sendt til Nittedal kommune ifm. saken (dok.nr.119 ref.anm.). Mener det er særlig viktig å understreke de trafikale utfordringer knyttet til veinettet og manglende sikkerhet for myke trafikanter og «barn i gata» dersom trafikken øker som følge av utbygging og fortetting i dagens boligområde. Å bygge ut veinettet med fortau mm. synes vanskelig på grunn av smale veier og bebyggelse tett på veiene. Trafikksikkerheten på Tumyrhaugen er allerede i dag dårlig.	Se kommentar til dok.nr.119 og kommunedirektørens kommentar pkt. C.
Yngvil Starheim og Tor Johannessen Lyngveien 5, 1482 Nittedal 17.04.2019 Dok.nr.129	Mener at området i markagrensa må vernes mot utbygging. Uttrykker stor bekymring for en plan som vil innebære en utvidet bebyggelse av området på inntil 30%. Mener at dette vil medføre store konsekvenser for nåværende og framtidige beboere i området mht: • trafikksikkerhet, beredskap og fremkommelighet • tap av friområder mangelfulle områder avsatt til lekearealer og rekreasjon • tilgjengelige servicetilbud i nærområdet • miljøvern hensyn og hensyn til eksisterende bebyggelse Det bør legges opp til en detaljreguleringsplan som begrenser høyder og uforsvarlig fortetting/utnyttelsesgrad. Det må i planverket sikres at plassering av nye bygg tar hensyn til topografien i området og ivaretar hensynet til nåværende bebyggelse og nærmiljø på en god måte slik at konflikter kan unngås.	Se kommunedirektørens kommentar pkt. A – E over tabellen. Planen setter begrensende krav til utnyttelse og høyder på Tumyrhaugen, se kommunedirektørens punkt B og planbeskrivelsens punkt 6.3. Forurensningsfare inngår som tema i ROS- analysen. Det er utarbeidet et geoteknisk notat i forbindelse med planarbeidet, se <i>geoteknisk notat</i>, 26.06.2024.

Idun Skei og Hilda Kristine Saimi Linkosuonio, 11 og 12 år, Utsiktsveien Dok.nr.130	Idun og Hilda Kristine går på Rotnes skole. De vil ikke at skogen skal bygges ned og forteller om hvor viktig skogen er for dem. De er veldig lei seg hvis skogen forsvinner og vil ikke at det skal bo fler her. De vil ha det slik som det er i dag. Veiene er smale og barna bruker veien til å leke i. Skoleveien blir farligere med mer trafikk.	Tatt til følge ved at vesentlige deler av utmarksområdet foreslås tatt ut av planen. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A og C over tabellen. Kommunen har sendt svarbrev der vi forklarer at det ikke er meningen å bygge ut skogen og at vi er lei oss for at de blir så bekymret. Vi har også vært på befaring, der barna viste oss hvor de leker og har fine steder å møtes i skogen.
Nordre Nittedal pensjonistforening/ Dagny Eide Karlsen 17.04.2019 Dok.nr.131	Eide Karlsen har bodd på Tumyrhaugen siden 1955 og er bekymret for at området skal utvides. Mener at ny bebyggelse vil kreve mye mer av infrastrukturen enn det området har idag. • Tåler kloaknettet større belastning? • Vil nødvendige grunnarbeider føre til økte vann og kloakkavgifter (og/eller) eiendomsskatt? • Trafikken ut og inn av området må skje gjennom jernbaneundergangen og på de små veiene. Her har Ruter nektet å legge kollektiv rute på grunn av at området er for bratt. • Mange steder er det ikke plass til fortau så sykebil og brannbil må konkurrere med privatbiler og gående om plassen. • Ber om at store utbyggere ikke bør slippe til med ny utbygging. ønsker at også andre i Nittedal skal ha en grei adgang til marka.	Tatt til følge ved at vesentlige deler av utmarksområdet foreslås tatt ut av planen. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A, B og C over tabellen. Planen stiller krav om tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsnett for utbygging i fortetningsområdene kan skje, se planbeskrivelsen 6.8. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området og kapasiteten anses og være tilstrekkelig for disse enkelttomtene. Se kommunalteknikk sin vurdering av VA-nettet i vedlegg <i>Notat om VA-kapasitet på Rotnes</i>, 25.06.2024. Utover dette tar planen ikke stilling til økte kommunale avgifter.
Helene Josefsen Linkosuonio og Jorma Linkosuonio Utsiktsveien 53A Dok.nr.132	Innspillet er på ni sider, med begrunnet protest mot at skogen skal bygges ut. Mener skogen ligger for langt fra kollektivpunkt til at føring om fortetting rundt kollektivpunktene kan brukes som argument. Påpeker at fortetting inne i boligområdet også har negative konsekvenser. Ber kommunen om å sørge for • at området vernes fra utbygging i ny reguleringsplan	Tas til følge ved at vesentlige deler av utmarksarealet foreslås tatt ut av planen. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A, B, C og E over tabellen. Planforslaget stiller krav til at tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet må være på plass før utbygging av feltene satt til fortetting kan skje. Dette vil sikre at kapasiteten i området ikke presses ytterligere. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området. Planen avsetter eget felt med mulighet for barnehage, se planbeskrivelsens 6.3, 6.8 og 7.5.2. Områdeplan



	- at områdets reelle bruk som rekreasjons-, friluft- og lekeområde kan få en regulering som samsvarer med dagens bruk Utdyper dette på følgende temaer: - skogen har stor betydning for lek og rekreasjon og som møteplass - trafiksikkerhet, beredskap og fremkommelighet - tap av friområder - det mangler områder avsatt til lekearealer og rekreasjon - press på servicetilbud - skoler og barnehager som allerede i dag er fulle - kapasitetsmangel på parkeringsplasser og togtilbud - miljøvern hensyn og hensyn til eksisterende bebyggelse Minner om kommunens ansvar å om å sikre barn og unge i planleggingen i tråd med Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging,	Midtre Rotnes og Kommuneplanens arealdel 2024 avsetter også et eget felt hvor det er mulighet for etablering av skole eller barnehage. Planen stiller krav om tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsnett før bebyggelse på felt BK1-4, KBA, F/B, B/T og BAA kan tas i bruk. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området og kapasiteten anses å være tilstrekkelig for disse enkelttomtene. Se planbeskrivelsen 6.8 og kommunalteknikk sin vurdering av VA-nettet i vedlegg <i>Notat om VA-kapasitet på Rotnes</i>, 25.06.2024. Kapasitetsmangel på parkeringsplasser og togtilbud er utenfor planens virkeområde. Siden innspillet ble sendt inn har det vært en utbedring av Nittedal stasjon hvor det har blitt opparbeidet flere parkeringsplasser. Planforslaget har bestemmelser både for miljøvern hensyn og hensyn til eksisterende bebyggelse, se planbestemmelsene §2.3 og §3.1.2. Barn og unge har blitt inkludert som del av utarbeidelse av planforslaget, se planbeskrivelsens 5.
Grunneierne av gbnr.15/6 v/BONUM AS 17.04.2019 Dok.nr.133	Bonum AS spiller inn på oppdrag av eierne av gnr.15 bnr. 6. Ønsker å utrede muligheten for en utvidelse av planområdet som en naturlig forlengelse, med boliger som hovedformål. Hensikten er en fremtidig detaljregulering av variert småhusbebyggelse.	 Tas ikke til følge. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. Vesentlige deler av utmarksområdet i nord foreslås tatt ut av planområdet. Kommunedirektøren tilrår derfor ikke at planområdet utvides med utmarksarealer vestover.

Sissel Sæther Kenni Riise Alfred Sæther Riise Isak Sæther Riise Utsiktsveien 64B, 1482 Nittedal Dok.nr.135 del 1.	Innspillet er todelt; brev 1 fra hele familien og brev 2 fra Alfred. Familien er opprørt over områdeplanen og bekymret for nærmiljø. De er sterkt imot at skogen skal bygges ned. Argumenterer for skogen og markas viktige betydning som nærmeste nabo og kilde til energi og overskudd. Skogen er trygg lekeplass og sosialt møtested i mangel på lekeplasser innenfor bebyggelsen. De håper at beslutningstakerne i kommunen er tro mot tidligere planer og visjoner. De håper at kommunen tenker sikkerhet, trygghet, trivsel og bærekraftighet i et nærområde som er kjært for så mange som rekreasjonsområde.	Tas til følge. Vesentlige deler av skogen foreslås tatt ut av planen, jf. kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. Se også pkt. C
Alfred Sæther Riise Utsiktsveien 64B, 1482 Nittedal 17.04.2019 Dok.nr.135 del 2.	Alfred går på barneskolen. Han er imot at det skal bygges masse hus for å få mer penger. Han sparer penger for å kunne kjøpe tomten, for han vil bare bruke det til å ha et fritt område der alle som vil kan være. • Alfred er veldig knyttet til skogen, for ham er den som en del av hagen sin. Barna har bygget trehytte der og på vinteren aker de. • Spør om vi egentlig har tenkt på at dere faktisk sårer andre barn og voksne ved å bygge masse hus der. Veien er allerede litt trang og bli enda trangere med 200 mennesker til på veien. • Alfred er også bekymret for dyrene som mister hjemmene sine når trærne hogges. Dyrene kan bli utryddet. • Han håper kommunen skjønner hvor dumt det er å bygge hus der.	Alfreds innspill tas til følge, skogen foreslås tatt ut av planen. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen Alfred har fått svarbrev fra kommunen der det står at det ikke er meningen å bygge hus i skogen og at kommunen er lei seg for at han ble så bekymret og lei seg.
Malika Bommen og Arild Flatland 17.04.2019 Dok.nr.136	Mener følgende: Veien kan ikke håndtere flere bilder, det vil bli trafikkfarlig. Det bør ikke bygges noe før en ny vei er på plass. Ønsker ikke planene om utvidelse velkommen. Dersom det er et mål å redusere bilbruk bør utbygging foregå langs riksveien nær Nittedal sentrum. Nærfriluftsområdet vårt er unikt og har insekter og et stort antall hekkende fugler. Dette vil de helst ikke miste.	Tas delvis til følge. Utmarksarealet foreslås tatt ut av planen, jf. kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. Se også pkt. D.

Eva & Mats Rosenberg, Høgdaaveien 11 Dok.nr.137	Er imot utbygging på arealene mot marka. Peker på følgende forhold: • viser til kraftig økning i trafikken etter oppstart av Granstua barnehage. Bygging av fortau er heller ikke nødvendigvis den beste løsningen - dette kan føre til at veien blir for smal • klimaendringene vil føre til mer snø og glatte strekk - veien må utvides for å få plass til møtende trafikk og fortau • man må satse på trafikksikring for mjuke trafikanter før man eventuelt går innfor en utbygging, spesielt med tanke på den tungtrafikk det blir i forbindelse med en utbygging • overvann fra regn og snø medfører i dag en utfordring på de bratte veierne ettersom vannet følger veien uten at det finnes fungerende avrenning • ved brøyting prioriteres veien, og snøen brøytes opp på fortauet med konsekvensen at fotgjengerne må ut i veien ved kraftige snøfall og dårlig brøyting - dette må endres fra kommunenes side • mange er seint ute til tog/buss og kjører til stasjonen litt for fort. Dette er i dag en stor trafikkfare. Hvis man bygger mange nye bygg i markakanten så øker dette problemet. Dagens jernbanebru ved Bunnpris er forbundet med fare fordi den ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde. Før en ytterligere utbygging skjer må høyden på bruene økes til dagens krav.	Utmarksarealet foreslås tatt ut av planen, jf. kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. Se også punkt C Fare for flom- og overvann er vurdert i forbindelse med planarbeidet og lagt til grunn for utarbeidelsen av planforslaget. Det er i plankartet lagt inn faresoner for flom og overvann og det er utarbeidet en tiltaksliste for etablering av nye flomveier. Tiltakene knytter seg til temakart <i>Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom, datert 21.06.2024</i>. En realisering av tiltakene vil bedre overvannsproblematikk innad på planområdet, dette knytter seg spesielt til områder nord mot Berger skog. Planforslaget stiller også krav om at overvann skal håndteres lokalt og på egen eiendom. Se også planbeskrivelsens punkt 6.7 og 7.6.1 Kommunens brøyterutiner er utenfor planens omfang. Planen kan tilrettelegge for bedre forhold for myke trafikanter, her ved å sikre opparbeidelse av fortau, men utover å tilrettelegge, kan en arealplan ikke påvirke folks kjørevaner. Jernbaneområdet har blitt utbedret og bruene er høyere i dag. Se ROS-analysen hvor undergangen er vurdert
Mette Strengenhagen og Erlend Skei, Utsiktsveien 64 A 1482 Nittedal 18.04.2019 Dok.nr.138	Oppfatter forslag til planavgrensning mot nord slik at det innebærer nedbygging av Berger skog. Ber om at skogområdet mellom markagrensa og eksisterende bebyggelse i Utsiktsveien/Skogveien opp mot Mattismyra må bevares som natur- og friluftsområde og at grensa for planområdet følger dagens bebyggelse. Begrunner med følgende: • Bekymret for økt trafikk grunnet lange avstander til servicetilbud. Både et eksisterende problem og noe som vil forsterkes • Veinett vil ikke tåle belastningen og at det er ikke fortau i området.	Tas til følge, se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. Se også punkt B og C. Hensikten med områdereguleringen er sikre en helhetlig og hensiktsmessig utvikling på Tumyrhaugen som ivaretar og videreutvikler eksisterende kvaliteter og verdier i boområdet. Planen tilrettelegger for en gradert utvikling og fortetting, hvor hoveddelen av boligveksten tillegges områder nær Nittedal stasjon og hvor det legges opp til minimal boligvekst ellers i planområdet. Planforslaget stiller krav til at tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet må være på plass før utbygging av feltene satt til

• Utbygging i nord vil få konsekvenser for skogsområdet som rekreasjonsområde, både turgåeres tilgjengelighet og belastningen på veinettet innad da flere vil velge bilen. • Utfartsveiene er trange, uten plass til fortau. De andre veiene har ikke kapasitet til økt trafikk. • Dagens veinett er sårbart vinterstid ved store snøfall, manglende snørydding og begrenset areal for snødeponi, kombinert med bratte og glatte strekninger. Dette fører til mange trafikkfarlige situasjoner. • Det er i dag uoversiktlige forhold og dårlig trafiksikkerhet i krysset Stasjonsveien/Tumyrveien (ved innkjøringen til Stasjonen). I rushet er det stor fare for at barn blir påkjørt av stressa og slitne togpendlere. Med økt trafikk i området vil situasjonen hel bli prekær. Har avslutningsvis en generell kommentar: • ungenes skolevei blir stadig mer utrygg - det er for farlig å la ungene gå eller sykle alene til idrettsanlegg og kulturhus • kapasiteten på Rotnes og Sørli barneskole er sprengt • mangel på barnehageplasser i nærområdet • ståplass er hovedregel på togene inn til Oslo, innfartsparkeringene er fulle • utfartsparkeringene til marka er fulle Spør om kommunen ikke burde være opptatt av at videreutvikling skal komme innbyggerne til gode - ikke bare utbyggerne?	fortetting kan skje. Dette vil sikre at kapasiteten i området ikke presses ytterligere. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området. Planen avsetter eget felt med mulighet for barnehage. Områdeplan Midtre Rotnes og Kommuneplanens arealdel 2024 avsetter også et eget felt hvor det er mulighet for etablering av skole eller barnehage. Se også planbeskrivelsen punkt 6.3 og 6.8. Utfartsparkeringen i enden av Tumyrveien opprettholdes med samme areal i planforslaget som i planen fra 1974. Parkeringens utstrekning tilsvarer derimot ikke hele dette arealet, det er derfor en mulighet for utvidelse av parkeringen. Utfartsparkering i enden av Utsiktsveien videreføres ikke. Det er i dag ikke opparbeidet utfartsparkering her, og endringen vil ikke gi noen reelle endringer i dagens situasjon Kapasitet på toglinjene er utenfor planens virkeområde. 
---	--

Vibeke og Espen Solberg Høgdaaveien 48 18.04.2019 Dok.nr.139	Mener det er bra at en ny plan skal gi mulighet for mer helhetstenking om utviklingen av området, bl.a. med tanke på sikkerhet, infrastruktur, bomiljø, tilgang på grøntarealer og lekeplasser samt jernbaneundergangen som flaskehals. Peker på at utviklingen de siste åra har ført til økt press på forholdene de siste åra er blitt verre med tanke på punktene nedenfor. Mener at en ytterligere utbygging av Tumyrhaugen er totalt uforsvarlig. Beskriver svakheter for følgende forhold: • vei og adkomst • trafiksikkerhet • kapasitet på veier, parkeringsmulighet og på toget • infrastruktur – elektrisitet, vann og avløp • jernbaneundergangen • natur, miljø og lekeområder • negativ konsekvens av fortetting på natur og for overvannshåndtering	Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A-F over tabellen. Planen stiller krav om tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsnett for bebyggelse på felt BK1-4, KBA, F/B, B/T og BAA kan tas i bruk. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området og kapasiteten anses og være tilstrekkelig for disse enkelttomtene. Se kommunalteknikk sin vurdering av VA-nettet i vedlegg <i>Notat om VA-kapasitet på Rotnes</i>, 25.06.2024. Det er gjort kartlegging av naturverdier i forbindelse med planarbeidet. Se planbeskrivelsens punkt 6.5 og 7.3, samt vedlegg <i>Naturkartlegging 1</i>, datert 31.01.2018, Miljøfaglig Utredning AS, <i>Naturkartlegging 2</i>, datert 12.08.2019, Miljøfaglig Utredning AS og <i>Statusrapport for amfibier</i>, datert januar 2024, Naturformidling van der Kooij til planforslaget. Fare for flom- og overvann er vurdert i forbindelse med planarbeidet og lagt til grunn for utarbeidelsen av planforslaget. Det er i plankartet lagt inn faresoner for flom og overvann og det er utarbeidet en tiltaksliste for etablering av nye flomveier. Tiltakene knytter seg til temakart <i>Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom</i>, datert 21.06.2024. En realisering av tiltakene vil bedre overvannsproblematikk innad på planområdet, dette knytter seg spesielt til områder nord mot Berger skog. Planforslaget stiller også krav om at overvann skal håndteres lokalt og på egen eiendom. Se også planbeskrivelsens punkt 6.7.1 og 7.6.1 Kapasitet på toglinjer er utenfor planens virkeområde.
Unni Bakken og Espen Aas Skogveien 67, 1482 Nittedal 18.04.2019	Uttaler seg om Berger skog og flytting/bygging av og i markagrensa. Protesterer mot at markagrensa flyttes og at det skal bygges i skogen. Viser til hvor viktig skogen er som nærfriluftsområde for bebyggelsen. • trafikk og framkommelighet	Tas til følge, se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen.. Se også pkt. B, C og D Planen stiller krav om tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsnett for bebyggelse på felt BK1-4, KBA, F/B, B/T og BAA kan tas i bruk. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge

Dok.nr.140	- vann- og avløpsnett, overvann ved de forventede klimaendringer - skoleklasser og barnehager – skogen som viktig læringsarena	enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området og kapasiteten anses og være tilstrekkelig for disse enkelttomtene. Se kommunalteknikk sin vurdering av VA-nettet i vedlegg <i>Notat om VA-kapasitet på Rotnes</i>, 25.06.2024. Fare for flom- og overvann er vurdert i forbindelse med planarbeidet og lagt til grunn for utarbeidelsen av planforslaget. Det er i plankartet lagt inn faresoner for flom og overvann og det er utarbeidet en tiltaksliste for etablering av nye flomveier. Tiltakene knytter seg til temakart <i>Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom</i>, datert 21.06.2024. En realisering av tiltakene vil bedre overvannsproblematikk innad på planområdet, dette knytter seg spesielt til områder nord mot Berger skog. Planforslaget stiller også krav om at overvann skal håndteres lokalt og på egen eiendom. Se også planbeskrivelsens punkt 6.7.1 og 7.6.1
Christian Gløgård og Gry Stensrud, Solveien 9, 1482 Nittedal 18.04 2019 Dok.nr.141	Ønsker ikke en utbygging av Berger skog dersom man ikke samtidig sikrer bedre infrastruktur. - Har forståelse for at Nittedal må ta sin del av befolkningsveksten i hovedstadsområdet, men er opptatt av at dette må skje på en forsvarlig måte og med minst mulig ulempe for kommunes innbyggere. - Deres primære bekymring i forhold til befolkningsøkning er knyttet til veinettet på Tumyrhaugen samt avstand til skoler og kollektivknutepunkter. - Mener det må stilles krav til alternativ adkomstvei fra nord dersom det på noe tidspunkt skal bli aktuelt å bygge ut deler av Berger skog eller andre områder i tilknytning til Tumyrhaugen.	Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. Mestdelen av utmarksarealet foreslås tatt ut av planområdet. Se også pkt. C og D.

Torstein Stavdal Stasjonsveien 73 1482 Nittedal 18.04.2019 Dok.nr.142	Innspillet gjelder eiendom med gnr./bnr.14/41. 1. Ser at vår eiendom 14/41 er flyttet fra reguleringsplanen for Nittedal stasjonsområde og nå er underlagt den nye reguleringsplanen for Tumyrhaugen. Ber om at gjeldene reguleringsplan som gjelder justering av adkomstveien til Nittedal stasjon ikke endres på. 2. Krysset Tumyrveien/Stasjonsveien er et uoversiktlig og farlig kryss med uklare grenser mellom myke og harde trafikanter. Her ferdes mange skolebarn og det bør etterstrebes å få denne vejjusteringen før anleggsarbeidene i forbindelse med oppgradering av Nittedal stasjon starter.	1. Planforslaget endrer ikke adkomstvei for gnr/bnr 14/41. Det stilles krav til detaljregulering for felt BAA, dette feltet inkluderer nevnt eiendom. Ved en detaljregulering kan det være at annen adkomst vil bli regulert. 2.Realisering av tiltak i Stasjonsveien ligger utenfor områdeplanens mandat. Stasjonsveien til og med krysset Tumyrveien/Stasjonsveien er fylkesvei og Akershus fylkeskommunes eiendom og ansvar. Planforslaget legger sone for krav til infrastruktur til Stasjonsveien, se planbeskrivelsen 6.7.2. Se ellers pkt. C i kommunedirektørens kommentar over tabellen.
Arne Fredriksen 18.04.2019 Dok.nr.143	Støtter ikke kommunens forslag til fortetting og transformasjon av bebyggelsen på Tumyrhaugen.	Ikke tatt til følge. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. B i tabellen over.
Einar Elboth Peiskrokveien I, 1482 Nittedal 12.04.2019 Dok.nr.144 og 146	Mener at en del av utbyggingen på Tumyrhaugen bærer preg av å være tilfeldig, uten en helhetlig planløsning. Ønsker en tidsmessig plan. Kommenterer følgende forhold: • fortetting skjer uten at det er sammenheng med dimensjonering på infrastruktur, som vei, fortau, parkering mm • mener det er feil at kommunen tillater fortetting i strid med gjeldende planer - dette gir store konsekvenser • påpeker at henvendelser til kommunen om ulovligheter gjennom mange år ikke har blitt fulgt opp • gir konkrete forslag til ordlyd i bestemmelser i ny plan • nye planer må være lette å forstå for folk flest - planene kan f.eks. formidles og forklares gjennom veiledere el.lign. • i planer som har de samme bestemmelser bør dette gjenspeiles av likelydende tekst	Tatt til orientering. Se kommunedirektørens kommentar pkt. B og C i tabellen over. Et av hensynene bak utarbeidelsen av områdeplanen er behovet for en oppdatert og ny plan for Tumyrhaugen. Gjeldende plan er fra 1974 (PlanID 241) og har gjennom årene blitt fraviket og gitt dispensasjon fra flere ganger. Områdene avsatt til frittliggende småhusbebyggelse tar til sikte å videreføre de ytre føringene i reguleringsplanen fra 1974 i stor grad, ny plan vil derfor gi et tydeligere grunnlag, men ikke endre feltene betydelig. Se planbeskrivelsens 6.3.2. Oppfølging av ulovligheter er utenfor planens omfang, men en ny plan vil kunne gi kommunen tydeligere og sterkere hjemmelsgrunnlag til ulovlighetsoppfølging. Kommunen ønsker å tilrettelegge for at nye planer er lette å forstå folk flest. Det er ikke utarbeidet en egen veileder til planen, men planbeskrivelsen er utformet med hensikt å forklare hensynene bak planen. Videre har kommunen en veiledningsplikt og ønsker en tydelig og forståelig formidling av våre planer.

		Forslag til bestemmelser tas ikke til følge.
Leif Ivar Vangerud, Peiskrokveien 12.04.2019 Dok.nr.145	1.Forstår at det må utarbeides en plan for området og stiller seg positive til dette. Det er viktig at en økende fortetting av bebyggelsen ikke skjer uten at negative konsekvenser blir sett på. 2.Under oppfatning av at Berger skog skal utbygges. I følge proposisjon til Stortinget (Prop.11 L) står det i høringsforslaget at et område ved Berger skog ved Tumyrhaugen (479 dekar) skal legges til marka som kompensasjon for andre områder som tas ut. Nærområdet er et unikt tuområde som må vernes om. Utbygging av marka blir en barriere for beboerne og føre til mer bilbruk. Ønsker ikke dette og er bekymret for eksisterende veinett i området.	1.Tatt til orientering. Hensikten med ny plan er en styrt utvikling. Se planbeskrivelsens punkt 2.3 og 6.1 som beskriver planens hensikt og hovedplangrep 2. Tatt til følge. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. Mestdelen av utmarksarealet foreslås tatt ut av planområdet. Se også pkt C.
Rolf Martin og Hilde Tretterud Næss 18.04.2019 Dok.nr.147	Mener at det må tas hensyn til at veinettet slik det er i dag ikke kan håndtere flere biler. Det er flere husstander som ikke har egnet biloppstillingsplass, men som står i veiene, og det er svært uoversiktlig spesielt på vinteren. Ønsker at kommunen ser på en annen adkomst trase, for ved eventuelle ulykker så er Tumyrhaugen innesperret fra jernbanen og opp.	Se kommunedirektørens kommentar i pkt. C og D i tabellen over.
Heidi og David, Høgdaaveien 66, 1482 Nittedal 17.04.2019 Dok.nr.148	Mener det er et paradoks at kommunen lufter ideen om 200 flere innbyggere på Tumyrhaugen når området framstår som ei brannfelle, med store kapasitetsproblemer gjennom undergangen. • veiene har også for dårlig standard til å tåle økning i trafikk, er smale, bratte og glatte om vinteren. Parkering er også en utfordring.	Undergangen har siden innspill ble sendt inn blitt utbedret, se kommunedirektørens kommentar i pkt D. Se også punkt A, B og C. Forslag til formulering er ikke tatt til følge. Planbeskrivelsens punkt 2.6 og 5 tar for seg planprosessen og medvirkning.

	• protesterer mot at skogen skal bygges ut, da den har stor verdi for innbyggerne, i tillegg til naturverdier etc. er imot all utbygging av Tumyrhaugen som direkte eller indirekte involverer Nordmarka/Berger Skog • mener at vesentlige elementære forbedringer av infrastrukturen i området må på plass før ideen om all annen ekspandering i det hele tatt bør luftes • foreslår følgende ordlyd i kap.7. om planprosess og medvirkning: «Det er viktig at planprosessen er godt forankret, både faglig, politisk, etisk og moralsk slik at produktet blir en omforent plan	
Vidar Brotnov 18. april 2019 Dok.nr.149	Mener at området ikke tåler mer utbygging og at utmarksarealene ikke bør bygges ned. Begrunner dette i følgende hovedpunkter: • veinettet er for dårlig og trafikkfarlig og ikke dimensjonert for kollektivtrafikk • mener at grøntområdene som kommunen eier i området bør bevares som grønt. Disse er viktige for lek, rekreasjon og overvannshåndtering. Viser til WWFs rødliste for truede naturopplevelser og siterer formulering i høringsutkast for revidert kommuneplan om krav til reguleringsplan for å løse fellesfunksjoner. • det er for stor avstand til kollektivtilbud • markakorridorer må beholdes - enkel tilgang til marka er blant de største bokvalitetene i Nittedal og på Tumyrhaugen	Se kommunedirektørens kommentarer, punkt A – C over tabellen. Korridorer til Marka opprettholdes gjennom planforslaget. Planforslaget tilrettelegger ikke for etablering av kollektivtilbud innad på planområdet utover Nittedal stasjon.
Lars Tjelle og Maria Sølvberg Stjerneveien 4, 1482 Nittedal 18.04.2019 Dok.nr.150	De er imot en økt bebyggelse på Tumyrhaugen slik det er beskrevet i høringsuttalelsen. Grunnen til at de ikke ønsker utbygging har flere årsaker, men er først og fremst knyttet til følgende hovedområder: • veinettet tåler ikke mer trafikk og mangler fortau. Veiene brukes til lek, det blir for utrygt. • skogs- og friluftsområdet. Skogen er viktig å bevare av rekreasjonshensyn, plante- og dyreliv.	Se kommunedirektørens kommentar over tabellen, pkt. A - C.

Ida og Are Haukåen Stødle Lyngveien 11 1482 Nittedal 18.04.2019 Dok.nr.151	De bor i Lyngveien 11, der utbyggere nå ønsker å sette opp tre tomannsboliger samt en enebolig. Her er allerede satt opp en stor og ruvende tomannsbolig. Til sammen har det på disse tomtene kun stått 2 eneboliger og en ubebodd liten hytte. Forståelse og generelt positive til fortetting, men ønsker at den nye planen tar hensyn til de som allerede bor der og ikke lar utbyggerne få fritt spillerom til å bygge høyt	Se kommunedirektørens kommentar pkt. B. Planforslaget stiller strenge krav til tomtestørrelse, utnyttelse og høyde for ny bebyggelse innenfor områder for frittliggende småhusbebyggelse.
Anna Erika Falkensjö Michael-Peter Schrader Høgdaaveien 39a, 1482 Nittedal 18.04.2019 Dok.nr.152	Høringsuttalelsen er gitt som beboer i området, på bakgrunn av en foreslått fortetting og utviding av bebyggelse på inntil 30% av dagens boenheter. Dette gir uro for at området svekkes i vesentlig grad med hensyn til: • Lekearealer: Ingen kommunalt anlagte lekeplasser på området. Ønsker ikke at utbygging går på bekostning av barns lekeområder • Friområde og rekreasjon: Forstår det som at Berger skog skal bygges ned som følge av reguleringsplanen og peker mot verdier i området som vil bli tapt som følge av dette. • Trafikksikkerhet og fremkommelighet: Bekymret for økt belastning og trafikksikkerhet på veinettet som følge av utbyggingen. • Beredskap og sikkerhet: Kun en adkomstvei inn i planområdet, bekymret for brannsikkerhet og adgangen til utrykningskjøretøy • Servicetilbud ○ Kapasiteten på barnehager og skoler er allerede full. En videre utbygging vil forverre dette. ○ Ikke tilstrekkelig kapasitet på innfartsparkeringer ved Nittedal stasjon og fulle tog. ○ Bekymret for vannledningens alder og kapasitet på VA-nettet ○ Lang avstand til servicetilbud vil føre til enda mer bilbruk.	Se kommunedirektørens kommentar pkt. A-F i tabellen over. Planforslaget stiller krav til at tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet må være på plass før utbygging av feltene satt til fortetting kan skje. Dette vil sikre at kapasiteten i området ikke presses ytterligere. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området. Planen avsetter eget felt med mulighet for barnehage. Områdeplan Midtre Rotnes og Kommuneplanens arealdel 2024 avsetter også et eget felt hvor det er mulighet for etablering av skole eller barnehage. Se også planbeskrivelsen punkt 6.3 og 6.8. Kapasitet på toglinjer er utenfor planens virkeområde, men siden innspill ble sendt inn har det vært en utbedring av stasjonsområdet. Planen stiller krav om tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsnett før utbygging i fortettingsområdene kan skje. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området og kapasiteten anses og være tilstrekkelig for disse enkelttomtene. Se kommunalteknikk sin vurdering av VA-nettet i vedlegg <i>Notat om VA-kapasitet på Rotnes</i> , 25.06.2024.

	Miljøvern, møteplass og nærmiljø: Bekymret for konsekvenser en utbygging av skogen vil ha for dyreliv og naturmangfold Oppfordrer til komplett opprutsning av hele veinettet i området. Utpeker spesielt gang- og stikkelstier mellom Høgdaveien og Tumyrveien (Høgdaveien 22A og 20 og 16 og 14)	Naturmangfold er utredet i forbindelse med planarbeidet, se punkt 7.3 i planbeskrivelsen og vedlegg <i>Naturkartlegging 1</i> , datert 31.01.2018, Miljøfaglig Utredning AS, <i>Naturkartlegging 2</i> , datert 12.08.2019, Miljøfaglig Utredning AS og <i>Statusrapport for amfibie</i> , datert januar 2024, Naturformidling van der Kooij
Sanne Boessenkool og Bastiaan Star, Silvi (7), Epke (5) og Jesse (2) Tumyrveien 35 18. april 2019 Dok.nr.153	Ser flere problemer en fortetting på Tumyrhaugen vil gi: - Trafikkproblemer i området og det er manglende fortau. Dette gjør seg enda mer gjeldende på vinterstid - Økt trafikk til friluftsområder i Marka og Høldippelen - Tumyrhaugen ligger langt unna sentrum og flere tilbud, det er derfor ulogisk å utbygge og vil gi en større trafikkbelastning for hele Rotnes. - Kun en adkomstvei til planområdet. Farlige situasjoner kan fort oppstå i et område med så få rømningsveier. Det er uklart hvorfor en del av eiendommer langs nordsiden av toglinje ikke er med i områdeplanen. Det har vært snakk om at Bane Nor eventuelt skal bygge boenheter her men de har aldri fått konkret informasjon om dette. Hvor mange boenheter er det snakk om, og kommer disse da i tillegg til hva kommuner foreslår nå i områdeplanen for Tumyrhaugen?	Se kommunedirektørens kommentar over kolonnen, pkt. B – D. Se også planbeskrivelsens punkt 6. Det har underveis i planarbeidet vært en dialog med Bane Nor om de ønsker sine områder som del av planen eller ikke. I planforslaget er Bane Nor sin eiendom nord for stasjonen del av planen. Mulighetsstudien viser et potensiale for fortetting og transformasjon av stasjonsområdet og planforslaget åpner for dette.
Monica Flydal, Utsiktsveien 20, 1482 Nittedal 18.04.2019 Dok.nr.154	Høringsuttalelsen er gitt som beboer i området, på bakgrunn av en foreslått fortetting og utviding av bebyggelse på inntil 30% av dagens boenheter. - Ønsker at utmarksarealet nord for bebyggelsen skal vernes mot utbygging i ny reguleringsplan, at områdets reelle bruk som rekreasjons-, frilufts- og lekeområde kan få en regulering som samsvarer med dagens bruk. - Føler uro for at området svekkes i vesentlig grad med hensyn til - lekearealer - friområder og rekreasjon - trafiksikkerhet og fremkommelighet - beredskap og sikkerhet	- Tas til følge, ved at vesentlige deler av utmarksarealet foreslås tatt ut av planen. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over kolonnen. - og 3. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. B, C og D. Videre stiller planforslaget krav til at tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet må være på plass før utbygging av feltene satt til fortetting kan skje. Dette vil sikre at kapasiteten i området ikke presses ytterligere. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området. Planen avsetter eget felt med mulighet for barnehage. Områdeplan Midtre Rotnes og Kommuneplanens arealdel 2024 avsetter også et eget felt hvor det er mulighet for

	• servicetilbud • miljøvern, møteplass og nærmiljø Beskriver negativ konsekvens av bygging knyttet til følgende forhold: • dårlig trafikk sikkerhet og framkommelighet pga. smale og dårlige veier • mangel på lekearealer i boligområdet gjør at skogen har desto større betydning • mindre friområde og rekreasjon (nærskogen er viktig for skolebarna og de som bor her) • dårlig beredskap og sikkerhet pga. kun en adkomstvei til området • manglende servicetilbud på Rotnes (barnehager, ledningskapasitet)	etablering av skole eller barnehage. Se også planbeskrivelsen punkt 6.3 og 6.8. Planen stiller krav om tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsnett før bebyggelse på felt BK1-4, KBA, F/B, B/T og BAA kan tas i bruk. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området og kapasiteten anses og være tilstrekkelig for disse enkelttomtene. Se kommunalteknikk sin vurdering av VA-nettet i vedlegg <i>Notat om VA-kapasitet på Rotnes, 25.06.2024</i>.
Kjell Erik Dæhlen Dok.nr.155	1. Området er preget av trafikkproblemer og er farlig for fotgjengere. Smale gater og ingen fortau. Problemer med parkering i veibanen. Ønsker fortau og strengere krav til parkering for ny bebyggelse. 2. Ønsker opparbeidelse av smett er regulert i 1974 planen, men som ikke er opparbeidet. Dette vil bedre framkommeligheten for fotgjengere i området. 3. Tolker planforslaget som at Berger skog skal bygges ut. 4. Ønsker fjerning av vegetasjon og andre ting som hindrer frisikt 5. Forby parkering i enkelte områder på vinterstid 6. Bekymret for overvann dersom flere grøntområder bygges ned 7. Det er behov for mer utfartsparkering i området. Foreslår utfartsparkering i enden av Høgdeveien 8. Bekymret for kapasitet på vann- og avløpsnett 9. Ønsker opparbeidelse av lekeplass på området og mener det mangler friområder hvor man kan møtes uformelt. Påpeker nærskogen som viktig rekreasjonsområde for barn. 10. Ønsker alternativ adkomstvei inn til planområdet	1-3. Se kommunedirektørens kommentar i pkt C, F og A over tabellen 4. Se planbestemmelse §2.5. 5. Dette er utenfor planens virkeområde 6. Fare for flom- og overvann er vurdert i forbindelse med planarbeidet og lagt til grunn for utarbeidelsen av planforslaget. Det er i plankartet lagt inn faresoner for flom og overvann og det er utarbeidet en tiltaksliste for etablering av nye flomveier. Tiltakene knytter seg til <i>temakart Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom, datert 21.06.2024</i>. En realisering av tiltakene vil bedre overvannsproblematikk innad på planområdet, dette knytter seg spesielt til områder nord mot Berger skog. Planforslaget stiller også krav om at overvann skal håndteres lokalt og på egen eiendom. Se også planbeskrivelsens punkt 6.2.1 og 7.6.1

		7. Utfartsparkeringen i enden av Tumyrveien opprettholdes med samme areal i planforslaget som i planen fra 1974. Parkeringens utstrekning tilsvarer derimot ikke hele dette arealet, det er derfor en mulighet for utvidelse av parkeringen. Utfartsparkering i enden av Utsiktsveien videreføres ikke. Det er i dag ikke opparbeidet utfartsparkering her, og endringen vil ikke gi noen reelle endringer i dagens situasjon. Det tilrettelegges ikke for utfartsparkering i enden av Høgdaveien.  8. Planen stiller krav om tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsnett før bebyggelse på felt BK1-4, KBA, F/B, B/T og BAA kan tas i bruk. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området og kapasiteten anses og være tilstrekkelig for disse enkelttomtene. Se kommunalteknikk sin vurdering av VA-nettet i <i>vedlegg Notat om VA-kapasitet på Rotnes, 25.06.2024</i>. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. E. 9. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. D
Jon Olav Seeberg Tumyrveien 68, 1482 Nittedal 18.04.2019 Dok.nr.156 a og b	1. Utmarksområdet i LNF nord for Tumyrhaugen er feil sted å bygge på. Skogen er viktig biotop av bl.a. spredt furuskog. Tumyrhaugen er et omregulert hytteområde uten god infrastruktur. Det er allerede i dag i overkant av hva som er forsvarlig. 2. Seeberg er nærmeste nabo til utfartsparkeringen i enden av Tumyrveien. Han ønsker å delta i detaljplanleggingen dersom det skal gjøres tiltak her. Det er en gammel anleggsvei i området, som det vil være ugunstig å fylle over. Veien er adkomst til vannledninger.	1. Tas til følge. Viser til kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. Se også pkt. C 2. Utfartsparkeringen opprettholdes med samme utstrekning som i forrige plan fra 1974 (PlanID 216). Parkeringens utstrekning tilsvarer derimot ikke hele dette arealet, det er derfor en mulighet for utvidelse av parkeringen. En utvidelse av parkeringen vil i så fall skje i et eget prosjekt og er utenfor denne planens virkeområde. 

Otto Fjøsne 18.04.2019 Dok.nr.157	Tolker planen som at det vil skje en utbygging av randsonen til dagens bebyggelse mot Marka	Tas til følge ved at planområdet foreslås redusert i nord. Viser til kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. Gjenstående del av utmarksarealet utenfor Marka har ikke tidligere ligget innenfor Marka.
Kristin og Lars Gaustad Peiskrokveien 21 1482 Nittedal 19.04.2019 Dok.nr.158	I utkastet gis det et anslag for mulig etablering av 100 — 200 boenheter. Mener en realisering av dette antallet, må bety en utbygging av deler av Berger skog. Er mange forhold som medfører at dette er et dårlig alternativ for Nittedal kommune av flere årsaker: • Dårlig veistandard og manglende trafikksikkerhet, særlig vinterstid. • Boligutbygging i randsonen vil medføre dårligere tilgjengelighet til Marka for innbyggere • Med utbygging vil stor avstand til togstasjon og sentrum medføre økt biltrafikk, både til Nittedal stasjon, til skolene på Bjertnes og Rotnes barneskole. Det vil også øke antallet myke trafikanter betydelig langs veiene i området som er uten fortau og som er stedvis bratte og uoversiktlige og farlige. • Det finnes bedre alternativer for boligutbygging andre steder i kommunen. Nittedal kommune har et ønske om å konsentrere boligutbyggingen rundt sentrumsområdet og i nærhet til Nittedal stasjon. Randsonene i Tumyrhaugen er ikke gode alternativer for dette, og det finnes bedre alternativer for utbygging i kommunen.	Se kommunedirektørens kommentar punkt A-C i tabellen over.
Egil S Berntzen og Caroline Cappelen Skogveien 27 19.04.2019 Dok.nr.159	De er positive til at det nå etableres en ny plan for området. 1.De er ikke positive til utbygging av Berger skog. 2.De er positive til en viss grad av fortetting, men ikke uten at følgende forhold hensyntas før beslutning: • Fremkommelighet og trafikksikkerhet særlig for myke trafikanter må ivaretas. Det er store utfordringer allerede i dag for små og store myke trafikanter som skal ferdes langs veiene på Tumyrhaugen. • Lysforhold for eksisterende boliger må ikke forringes.	Innspillet tas med i det videre planarbeidet. 1.Tas til følge ved at planområdet foreslås redusert i nord. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. 2. Formålet med ny plan er å ta tak i mange av utfordringene som beskrives i innlegget. Se kommunedirektørens kommentar i punkt B-F i tabellen over. Planforslaget stiller krav til at tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet må være på plass før igangsettingstillatelse for felt

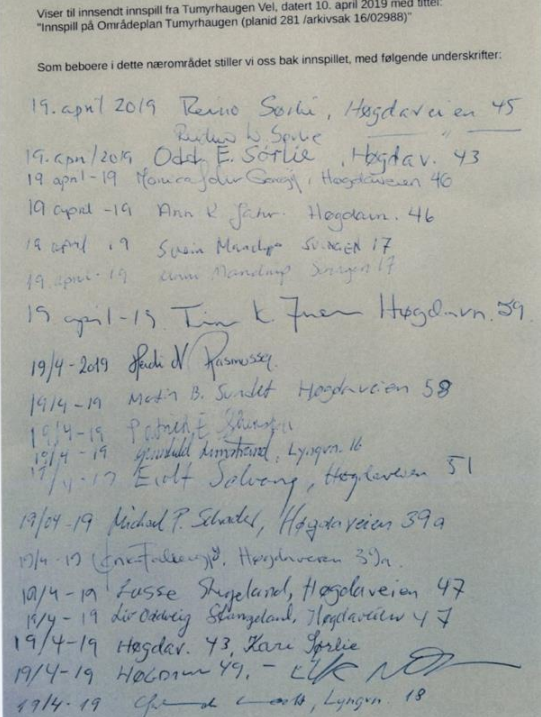
	• Etablerte lekeplasser (finnes kun naturlige lekeplasser på Tumyrhaugen) og oppholdssteder der folk ferdes i dag må ikke ødelegges av ny bebyggelse. Positive til igangsettelse av tiltak i friområdet mellom Skogveien og Solveien og en opparbeidelse som lekeplass • Tidligere gangveier og "smett" må ivaretas evt gjenåpnes. • Risiko knyttet til skader på eksisterende boligmasse som følge av sprengning etc må hensynstas. Herunder radonmålinger, risiko for lekkasje av annen type gass, sprekkdannelse etc. • Skolene, kollektivtrafikk (særlig tog) og barnehagetilbudet må dimensjoneres for økt tilflytting.	BK1-4, KBA, F/B, B/T og BAA kan gis. Dette vil sikre at kapasiteten i området ikke presses ytterligere. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området. Planen avsetter også eget felt med mulighet for barnehage på B/T. Områdeplan Midtre Rotnes og Kommuneplanens arealdel 2024 avsetter også et eget felt hvor det er mulighet for etablering av skole eller barnehage. Se også planbeskrivelsens 6.3, 6.8 og 7.5. Kapasitet på toglinjene er utenfor planens virkeområde.
Martin og Åshild S. Storheim, Skogveien 47, 1482 Nittedal Dok.nr.160	De er glade for at det nå tas initiativ til en ny reguleringsplan for Tumyrhaugen. De har innspill til følgende problemstillinger: 1. Trafikksikkerheten bør bedres, uavhengig om det bygges nye boliger eller ei. Veier er smale og de ønsker fortau langs alle bilveiene. 2. De ønsker også en ny undergang under jernbanelinja, gjerne via Solveien. 3. Ønsker at tomte på Granstua fortsatt blir regulert til lek/barnehage. Dersom det åpnes for et nytt stort boligfelt, må det avsettes egnede tomter til barnehage og skole som ivaretar det økte barnetallet som vil komme av dette. 4. Ønsker at de tilgjengelige friområdene i Lyngveien/ Peiskrokveien og Skogveien/Solveien blir regulert til lek. 5. De er generelt skeptiske til å åpne for boligutbygging i marka, da det vil gjøre marka mer utilgjengelig for mange som i dag kan komme seg dit til fots eller sykkel. De frykter at større avstand til skogen vil føre til mer biltrafikk.	1. Formålet med ny plan er å ta tak i mange av utfordringene som beskrives i innlegget. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. C over 2. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. D over tabellen. 3. Planforslaget stiller krav til at tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet må være på plass før utbygging av feltene satt til fortetting kan skje. Dette vil sikre at kapasiteten i området ikke presses ytterligere. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området. Planen avsetter eget felt med mulighet for barnehage. Områdeplan Midtre Rotnes og Kommuneplanens arealdel 2024 avsetter også et eget felt hvor det er mulighet for etablering av skole eller barnehage. Se også planbeskrivelsen punkt 6.3 og 6.8. 4. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. E over tabellen

		5. Tas til følge ved at planområdet foreslås redusert i nord. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen.
Karin Irene de Wahl, Stjerneveien 5A, B, C og 12, 1482 Nittedal Dok.nr.161	• Mener at området først og fremst må sikres med trygge veier før ny utbygging finner sted. Krysset ved jernbanebrua er i dag både uoversiktlig og trafikkfarlig. Mener økt trafikk først og fremst må kanaliseres via Rotneshagen ut på rv. 4. • Skoler og barnehager må være på plass i nærområdet hvis utbygging skal realiseres. Mener at barnehagen på Granstua bør bli permanent, da det ikke finnes andre trygge lekeplasser for de minste på Tumyrhaugen.	Det har siden innspillet ble sendt inn blitt gjort en utbedring av undergangen ved Nittedal stasjon. Se også spesielt kommunedirektørens kommentarer i pkt.C og D over tabellen. Planforslaget stiller krav til at tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet må være på plass før utbygging av feltene satt til fortetting kan skje. Dette vil sikre at kapasiteten i området ikke presses ytterligere. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området. Planen avsetter eget felt med mulighet for barnehage. Områdeplan Midtre Rotnes og Kommuneplanens arealdel 2024 avsetter også et eget felt hvor det er mulighet for etablering av skole eller barnehage. Se også planbeskrivelsen punkt 6.3 og 6.8.
Hilde Karin Larsen, Peiskrokveien 12 1482 Nittedal 19.04.2019 Dok.nr.162	Hun retter en takk til kommunen for et bra innspill til ny plan for Tumyrhaugen. Mener at planen, slik den foreligger, berører vesentlige punkter for videre utvikling i området: 1. Infrastrukturen i området er allerede overbelastet; veinettet er smalt, vanntrykket ofte lavt og strømforsyningen er heller ikke like bra for alle. 2. Flaskehalsen med undergangen i Stasjonsveien er et mareritt om noen skulle kjøre seg fast samtidig som utrykningskjøretøy må opp. 3. Tolker forslaget som at det skal utbygges i Berger skog. Og lurert på om planen endrer tidligere vedtak om Markagrensa 4. Hun hører og leser om hvor mye trafikken har økt, og tviler ikke på at det stort sett er ståplass fra Nittedal til sentrum i rush-tida. Så for å løse «pendlerproblemet», er det sannsynligvis enklere å satse	1. Se kommunedirektørens kommentar i pkt B og C over tabellen. Planen stiller krav om tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsnett for bebyggelse på felt BK1-4, KBA, F/B, B/T og BAA kan tas i bruk. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området og kapasiteten anses og være tilstrekkelig for disse enkelttomtene. Se kommunalteknikk sin vurdering av VA-nettet i vedlegg <i>Notat om VA-kapasitet på Rotnes, 25.06.2024</i>. Strømforsyning avklares ved videre plan- og byggesaker. 2. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. D. 3. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A.

	på utvidelse av busstilbudet enn togtilbudet. I det perspektivet er en utvidelse av boligområdet på Tumyrhaugen langt fra å være i nærheten av et trafikk-knutepunkt.	4. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. B. Nittedal stasjon har siden innspillet ble sendt inn blitt utbedret. Dette åpner for muligheten for å utvide kapasitet på togsettene. Videre er kollektivtilbudet utenfor planens virkeområde.
Isabel Rynning og Kristian Spilhaug, Tumyrveien 36 B, 1482 Nittedal 19.04.2019 Dok.nr.163	De har følgende innspill til områdeplanen: 1. Trafikkavvikling og transport Ønsker at det planlegges for sikker avvikling av biltrafikk og fotgjengere, helst med fortau så mange steder som mulig, men særlig utsatte steder som bratte bakker og svinger med dårlig sikt. Ønsker at alle opprinnelig planlagte stikkveier mellom veiene blir fullført med belysning, gelender og tilrettelegging for helårsferdsel. 2.Nærskog og rekreasjon Ønsker at det etableres lekeplasser for barn og unge med klatrestativer, husker og andre lekeapparater. Ønsker at variert nærskog bevares i så stor grad som mulig. 3.Sikkerhet og tilgang De mener at undergangen under jernbanelinjen ved Nittedal stasjon bør utbedres og oppgraderes, spesielt med tanke på sikkerhet og tilgang. Det bør etableres en ny tilførselsvei til Tumyrhaugen	Alle innspillene tas med i det videre planarbeidet. 1.Se kommunedirektørens kommentar i pkt. C og F over tabellen. 2. Vesentlige deler av utmarksarealet tas ut av planområdet, se kommunedirektørens kommentar i pkt. A og E over tabellen. 4. Nittedal stasjon og undergangen har siden innspillet ble sendt inn blitt utbedret. Se også kommunedirektørens kommentar i pkt. D over tabellen.
Kari Heidenreich Raa Thordur Thordarson Utsiktsveien 47 A, 1482 Nittedal Dok.nr.164	De har følgende innspill til den foreslåtte planen med 585 boenheter: • Det vil medføre økt belastning på veier hvor det ikke er fortau, og hvor skolebarn ferdes hver dag. • Støy og forurensning av økt bilbruk når det er lang vei til tog og buss. • Tap av verdifullt og mye brukt turområde i Nordmarka, og forstyrrelse av dyrelivet. Bekymret for tilgjengelighet til Marka • Det er nok fortetting i Rotnesområdet. Mener at transformasjon med tyngre utbygging med blokker i skogområdet og en annerledes bebyggelsesstruktur er forkastelig i et etablert villaområde.	Planen foreslår ikke 585 nye boenheter, dette er antallet eksisterende boenheter på Tumyrhaugen ved innsendt innspill. Planforslaget tilrettelegger for ca. 300-350 nye boenheter. Planforslaget legger ikke opp til en utbygging av Berger skog. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A-C over tabellen.

Björgulf Svenningsen og Astrid Tutturen Skogveien 32, 1482 Nittedal 19.04.2019 Dok.nr.165	De har følgende innspill: 1.Veinettet på Tumyrhaugen har dårlig kapasitet både med hensyn til trafikk og parkering. Ytterligere boligutbygging vil gi enda større belastning, forurensning, støy og fare for ulykker. 2.Det er kun adkomst til området via undergang i Stasjonsveien. Dette er en flaskehals og en eventuell sperring av denne vil hindre brann-/redningsetat ved brann eller ulykke. En ytterligere utbygging vil forsterke dette problemet. 3.Området nord for Tumyrhaugen er et fint og mye benyttet turområde som vil helt eller delvis forsvinne, avhengig av størrelse på utbygging. Vi ønsker å beholde dette området slik det er i dag.	Se kommunedirektørens svar i pkt. A-D over tabellen.
Familien Stavik Sundby i Skogveien 48: Julie og Sverre, Marius og Evy 19.04.2019 Dok.nr.166	De takker for invitasjon til innspill. Stiller seg bak innspillet til Tumyrhaugen vel. 1. Tolker planen som en utbygging av Berger skog. Skogen er viktig for naturmangfoldet og som rekreasjonsområde. 2. Opplever området som trafikkfarlig som skolevei og peker ut stikkvei mellom Stjerneveien og Utsiktsveien og Krysning av Sørliveien rett ved tog undergangen som spesielt skumle. Mener videre utbygging er uforsvarlig. 3. De synes det i planen burde etableres en gang/sykkelvei under/over toglinja til nye Rotneshagen som gir dem tilgang til marka, samt gi barna i østre del av Tumyrhaugen tryggere skolevei 4. Videre fortetting i området kan ikke skje før det sikres lekeplasser. Utpeker krysset Skogveien/Solveien, mulighet for opparbeidelse av ballplass. Ønsker Bjertnes barnehage som tilgjengelig utenom arbeidstid. 5. Ønsker ny adkomstvei inn i planområdet 6. De er gjerne med på befarng i området, kanskje sammen med Tumyrhaugen vel. Dere kan få bli med å gå til skolen en dag.	Innspillene tas med i det videre planarbeidet. 1. Denne planen har ikke innvirkning på Markagrensa. Planen legger ikke opp til en utbygging av Berger skog, se kommunedirektørens kommentar i pkt. A i tabellen over. 2. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. C og F. Stasjonsveien til og med krysset Tumyrveien/Stasjonsveien er imidlertid fylkesvei, og Statens Vegvesens eiendom og ansvar. Sørliveien er utenfor planområdet. 3. Tas ikke til følge 4. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. E 5. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. D 6. Det er i forbindelse med planarbeidet blitt gjennomført medvirkning med barn og unge gjennom Barnetråkk og gjennom befarng med barna på Tumyrveien, se planbeskrivelsens kapittel 5.

Reidun Valheim 18.04.2019 Dok.nr.167	1. Tolkar planen som ein utbygging av Berger skog inn i Marka 2. Meiner at fortetting, samt utbygging på 100 - 200 nye bueiningar, vil føra til ein stor auke i biltrafikk på vegar som ikkje har kapasitet til dette. Fleire vegstrekingar her er smale, svingete og bratte, det er ganske mykje snø og glatt føre om vinteren, det manglar fortau fleire plassar og mange parkerer bilane i vegkanten fordi dei må. Problemer med parkering i veiene 3. Ønsker ny tilkomstveg til planområdet. Bekymra for sikkerheit.	1. Sjå kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. 2.Sjå kommunedirektørens kommentar i pkt. C over tabellen. 3. Sjå kommunedirektørens kommentar i pkt. D over tabellen.
Lin Cicilie Byermoen 19.04.2019 Dok.nr.169	Viser til at flere av Nittedals innbyggere er naturelskere som setter pris på og ønsker et trygt, rolig og balansert bomiljø, med lite trafikk, støy og forurensning (etter endt hektisk arbeidshverdag, skole etc). Mener at Tumyrhaugen ikke er egnet for utbygging - bomiljøet blir her dårligere. Utbygging bør skje på annet egnet sted, slik at ikke en utvidelse ødelegger for de som allerede bor der. Mener det finnes store områder som nok kan være bedre egnet dersom man må bygge ut i tilknytning til haugen: • store skogsområder og nedsiden av jernbanelinjen før undergangen fra Nittedal stasjon mot Åneby. • Bedre alternativer er Mo mot Romsås. • Tøyenhaugen mot Nittedal Kirke.	Se også kommunedirektørens kommentarer i pkt. A, B og C over tabellen.
Michael Hansen 19.04.2019 Dok.nr.170	Ønsker ikke utbygging på Tumyrveien 1. Bekymret for økt trafikk i området og gateparkering som forhindrer snømåking og søppeltømming. 2. Bekymret for sikkerhet grunnet kun 1 adkomstvei. Referer til brann i 2018. Peker mot undergang ved Lurslia og stiller spørsmål til hvorfor ikke denne kan fungere som innsatsvei ved nødsituasjoner 3. Tolker planen som en utbygging av Berger skog. Viser til områdets rekreasjonsverdi	Se kommunedirektørens kommentar i pkt. B 1. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. C 2. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. D. Veien i Lurslia skal være skiløype vinterstid og skal derfor ikke vinterbrøytes. Lurslia er utenfor planens virkeområde. 3. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A 4. Planen stiller krav om tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsnett for bebyggelse på felt BK1-4, KBA, F/B, B/T og BAA kan tas i bruk Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun

	4. Ønsker at kommunen tenker mer langsiktig og at infrastruktur kommer i forkant av utbygging	er snakk om et mindretall innenfor området og kapasiteten anses og være tilstrekkelig for disse enkelttomtene. Se kommunalteknikk sin vurdering av VA-nettet i vedlegg <i>Notat om VA-kapasitet på Rotnes, 25.06.2024</i>. Se også kommunedirektørens kommentar i pkt. C
20 underskrifter til høringsinnspillet fra Tumyrhaugen vel, dok.nr.119. Jf. dok.174, der det er flere underskrifter) 19.04.2019 Dok.nr.171		Se kommunedirektørens kommentar i dok. nr.119.

Ørjan & Mari Gamst Tumyrveien 56B 1482 Nittedal 19.04.2019 Dok.nr.172	Poengterer følgende i forbindelse med området slik det er i dag: 1. Infrastruktur Dårlig kapasitet på veinettet og trafikkfarlig for myke trafikanter. 2. Utmarksarealet nord for bebyggelsen – et viktig turområde For alle som bor i Nittedal er det særs viktig å bevare området og markagrensa slik den står i dag. Skogen er verdiful for dyreliv og for innbyggernes rekreasjon. Det er et meget kjent og kjært turområde for alle innbyggere i Nittedal.	1.Se kommunedirektørens kommentar i pkt. C i tabellen over 2.Tas til følge. Vesentlige deler av utmarksarealet foreslås tatt ut av planområdet, se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. Planen har ikke innvirkning på markagrensa.
Sigmund Byermoen, 19.04.2019 Dok.nr.173	Ønsker ikke fortetting av Tumyrhaugen. • Bekymret for trafiksikkerhet, spesielt på vinterstid og mer gateparkering • Bekymret for forurensning og støy • Innbyggere flyttet ikke til Tumyrhaugen for å leve i et urbant/bymessig miljø. Trekker frem natur, friluft og ro som bomiljøkvaliteter i området. • Peker ut sørvest siden av rådhuset for utbygging	Hensikten med områdereguleringen er sikre en helhetlig og hensiktsmessig utvikling på Tumyrhaugen som ivaretar og videreutvikler eksisterende kvaliteter og verdier i boområdet. Planforslaget tilrettelegger for en styrt, gradert utvikling, med boligvekst nærmest Nittedal stasjon og marginalt med boligvekst i planområdet ellers. Restriktive planbestemmelser, blant annet med krav om minimum tomtestørrelse, størrelse på uteoppholdsarealer og hvordan man kan bygge, sikrer at dagens kvaliteter i småhusbebyggelsen ivaretas. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. B og C Støy vil bli vurdert i forbindelse med detaljregulering. Forurensning har blitt vurdert som del av ROS-analysen
36 underskrifter til innspillet fra Tumyrhaugen vel (dok.nr.119) 19.04.2019 Dok.nr.174 Jf.også underskriftsliste i dok.171.	Underskriftskampanje rettet mot: Nittedal Kommune Kampanjetekst: <i>Nei til fortetting av boligområdet Tumyrhaugen og nei til utbygging av Berger skog</i> <i>Tumyrhaugen Vel har levert innspill til sak: Innspill på Områdeplan Tumyrhaugen (planid 281 /arkivsak 16/02988)</i> https://www.facebook.com/groups/tumyrhaugen/ <i>Skriv under denne kampanjen for å støtte vellets sak og konklusjon.</i>	Se kommunedirektørens kommentar i dok. nr.119.

Fristen går ut ved midnatt i dag fredag 1 g. april kl 00.00, så vær rask - veldig rask....så får vi kanskje samlet flere som vil si nei takk til kommunens planer for fortetting og videre utbygging av får herlige skogsområde...

Registrerte underskrifter

#	Navn	Dato
1	Reina Sorlie	19.04.2019
2	Lill besid Opsahl	19.04.2019
3	Kjetil hagen	19.04.2019
4	Bjorg Hexeberg Stavli	19.04.2019 5 Jeanette Sabel Johansen 19.04.2019
6	Alexander Sabel Johansen	19.04.2019
7	Gro Lisbeth Ness	19.04.2019
8	Gaute Paulsberg	19.04.2019
9	Astrid Hexeberg	19.04.2019
10	Nina Henriette Andersen	19.04.2019
11	Tore Kvam	19.04.2019
12	Monica Iren Korsmo	19.04.2019
13	Tine Christoffersen	19.04.2019
14	Hanne Weider	19.04.2019
15	Vibeke Cathrine Solberg	19.04.2019
16	Annikken Hansson	19.04.2019 17 Nina Skoglund 19.04.2019 18 Nina Bærheim 19.04.2019
19	Espen Karlsen	19.04.2019
20	Thor-Arne Johansen	19.04.2019
21	Nina Andrea Christoffersen	19.04.2019
22	Evy Stavik	19.04.2019
23	Kristine Mjelmses	19.04.2019 24 Eva-Charlotte Kongshavn 19.04.2019
25	Marianne Halvorsen	19.04.2019
26	Caroline Cappelen	19.04.2019
27	Bjornar E von Koss	19.04.2019 28 Naomy von Koss 19.04.2019
29	Vibeke Haakestad	19.04.2019
30	Hanne Tretterud Lund	19.04.2019
31	Aslaug Hjelseth	m/42019 32 Tommy Vegste 19.04.2019
33	Bjorn Benitzen	19.04.2019
34	Michael Peter Schrader	m/4.2019
35	Lisa Vegste	m/40019
36	Lars Tjelle	19.04.2019 37 Anne Lech 19.04.2019

Per Carlsen 22.04.2019 Dok.nr.181	Bor langs jernbanelinja. Her er mye natur, og mangfoldet for dyr/insekter er godt i varetatt. Bekymret for naturmangfoldet som følge av forlengelse av dobbeltspor og på andres eiendommer. Positiv til opparbeidelse av stier, men at disse må opparbeides som naturopplevelser, tar hensyn til naboer og opparbeides så de er trygge.	Naturmangfold er utredet i forbindelse med planarbeidet, se punkt 7.3 i planbeskrivelsen og vedlegg <i>Naturkartlegging 1</i>, datert 31.01.2018, <i>Miljøfaglig Utredning AS, Naturkartlegging 2</i>, datert 12.08.2019, <i>Miljøfaglig Utredning AS og Statusrapport for amfibier</i>, datert januar 2024, Naturformidling van der Kooij. Planen tilrettelegger for vern av større trær, men det er begrenset hvilken innvirkning planen kan ha privatpersoners hageanlegg. Se ellers kommunedirektørens kommentar i pkt. F.
Henrik Lund-Hanssen 24.04.2019 Dok.nr.183	1. Ønsker ikke utbygging av Berger skog og Marka 2. Fortau kan være fint, men ikke så brede at bilene knapt kan passere hverandre. 3. Viktig å beholde lekeplasser/-arealer som finnes. Eneboligområder har typisk mangel på lekeområder i nærheten. 4. Tilrettelegg for nødtransport over skinnegangen vest for perrongen på Nittedal stasjon (gjør det enkelt). 5. De fleste tomter ser ut til å være godt utnyttet, så jeg ser ikke helt det store potensialet for fortetning. Men noen tomter har sikkert plass til deling, evt ombygging til bolig for storfamilie.	1.Tas til følge. Forslag til justert plangrense er trukket nærmere bebyggelsen. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A over tabellen. 2.Se kommunedirektørens kommentar i pkt C over tabellen 3. Se kommunedirektørens kommentar i pkt E over tabellen. 4. Se kommunedirektørens kommentar i pkt D over tabellen. 5. Se kommunedirektørens kommentar i pkt B over tabellen.

	6. Antar at kommunen har informasjon om hvor vannet pleier å samle seg over bakken, og har planer for utbedring av avløpsnettet og kummer i de områdene.	6. Fare for flom- og overvann er vurdert i forbindelse med planarbeidet og lagt til grunn for utarbeidelsen av planforslaget. Det er i plankartet lagt inn faresoner for flom og overvann og det er utarbeidet en tiltaksliste for etablering av nye flomveier. Tiltakene knytter seg til temakart <i>Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom</i>, datert 21.06.2024. En realisering av tiltakene vil bedre overvannsproblematikk innad på planområdet, dette knytter seg spesielt til områder nord mot Berger skog. Planforslaget stiller også krav om at overvann skal håndteres lokalt og på egen eiendom. Se også planbeskrivelsens punkt 6.2.1 og 7.6.1. Planen stiller også krav om tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsnettet før bebyggelse på felt BK1-4, KBA, F/B, B/T og BAA kan tas i bruk. Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området og kapasiteten anses og være tilstrekkelig for disse enkelttomtene. Se kommunalteknikk sin vurdering av VA-nettet i vedlegg <i>Notat om VA-kapasitet på Rotnes</i>, 25.06.2024.
Olivia Klasse 4b, Rotnes skole 21.04.2019 Dok.nr.184	Olivia synes det er veldig dumt og leit at det skal bygges hus i Skogveien. Hun synes barna heller bør kunne bruke arealene til for eksempel lekeplass, fotballbane og trehytter. Selv om det er trafikkfarlig for barna når lekeplasser lages, så synes hun at det er verdt det. Hun ønsker seg veldig lekeplass!	Olivia har fått svarbrev fra kommunen. I brevet står det at kommunen er lei seg for at hun ble bekymret. Det er ikke meningen at skogen skal bygges ut og at vi i kommunen gjerne vil komme å se på lekestedene deres. I juni 2019 var Turid (planavdelingen) og Per Kristen (friluftskonsulent) på befaringsreise med noen av de andre barna, som bor i området rundt enden av Utsiktsveien. Da fikk vi se mange av de fine plassene de har i skogen; akebakke, «elgen», «stein» og flotte trehytter. Her er flott bærterreng, store, fine trær og gjemmesteder og lekesteder overalt. Se kommunedirektørens kommentar i punkt E

Julie Klasse 4c, Rotnes skole 21.04.2019 Dok.nr.185	Julie synes valgene vi har tatt er litt dumme. Det med hus og boliger i Skogveien. Hun mener trafikken allerede er farlig, og dersom det bygges blir det enda farligere. Hun mener kommunen må ombestemme seg. I stedet for masse hus kan det kanskje lages steder der de bare kan leke/henge. Det ville barna vært glade for. Hun ber kommunen please ombestemme seg.	Julie har også fått brev fra kommunen med samme svar som Olivia. Se kommunedirektørens kommentar til Olivia i forrige punkt.
Tordis Sjøblom og Svein Hagen, Utsiktsveien 61 1482 Nittedal Kjell Hagen, Utsiktsveien 57 1482 Nittedal 14.04.2019 Dok.nr.186	De er sterkt imot utbygging av boliger i dette området. • en slik utbygging vil føre til tap av mye brukt grønt areal som brukes til rekreasjon, lek etc. • det er lite grøntareale innemellom bebyggelsen. Tilgang til skog/grønt areal blir vanskeligere • økt trafikkbelastning på veiene (manglende fortau), støy og forurensning i et allerede tett befolket område • forstyrrelse av dyreliv • ulike belastninger i byggeperioden	Se kommunedirektørens kommentarer i pkt. A – C over tabellen.
Turkameratene Nittedal Turlag v/Birger Andersen/Erik Andrew Utsiktsveien 24, 09.04.2019 Dok.nr.189	1. Overordnet helhetlig planlegging • Savner kobling til overordnet, helhetlig planlegging og omtale av avgjørende forutsetninger og overordnede planer for planarbeidet. Peker til kapasitet på gjøvikbanen og Rv. 4. • mener at den nye Lurslia-undergangen må inkluderes i områdeplanen og at lokal kollektivtransport (som buss) er et premiss som må vurderes i planen • Vil at Berger skog og Høldippelen nevnes og omtales i planen. 2. Smett/gangveier og stier • Vil ha samlet plan for smett, stier og gangveier ut i Marka. • Vil ha gangvei fra Tumyrveien til Lursliaundergangen	1. Overordnet helhetlig planlegging • Se planbeskrivelsens punkt 6.1. Se også kommunedirektørens punkt B i tabellen over. Videre er kapasitet på Gjøvikbanen og Rv. 4 utenfor planens virkeområde. Planen ses i sammenheng med Områdeplan for Midtre Rotnes. • Etablering av Lurslia-undergangen er nå realisert og utenfor planens virkeområde. Forslag om å inkludere undergang ved Lurslia inn i planen tas ikke til følge. Planforslaget tilrettelegger ikke for etablering av busstopp innenfor planområdet. Kollektivruter går utenfor denne planens virkeområde. 2. Smett/gangveier og stier

	• Vil at kommunen skal lage en plan for stier og løyper i kommunen. 3. Utfartsparkering og turtrafikk • Ønsker utfartsparkering ved Nittedal stasjon, enden av Tumyrveien (ved bom ved Høddipelveien) og enden av utsiktsveien. • Dersom ny bebyggelse nord for dagens, så må nye stier sikres. • Preparert skiløype fra Utsiktsveien til løypenettet ved Høddipelveien.	• Tas ikke til følge, det går utenfor planens avgrensning • Tas ikke til følge, det går utenfor planens avgrensning • Tas ikke til følge, det går utenfor planens avgrensning Se ellers kommunedirektørens kommentar pkt. C og F i tabellen over. 3. Utfartsparkering og turtrafikk • Utfartsparkeringen i enden av Tumyrveien opprettholdes med samme areal i planforslaget som i planen fra 1974. Parkeringens utstrekning tilsvarer derimot ikke hele dette arealet, det er derfor en mulighet for utvidelse av parkeringen. Utfartsparkering i enden av Utsiktsveien videreføres ikke. Det er i dag ikke opparbeidet utfartsparkering her, og endringen vil ikke gi noen reelle endringer i dagens situasjon. Forslag om utfartsparkering i ved Nittedal stasjon tas ikke til følge. • Se kommunedirektørens kommentar i pkt. A. over tabellen. • Dette går utenfor planens virkeområde. 
--	--	--

Knut Glorvigen Eli Karin Olsen Utsiktsveien 24, 1482 Nittedal 27.04.2019 Dok.nr.190	De er hovedsakelig positivt innstilt til en utvikling med noe fortetting, da det kan gi opprustning til området. Mener at Nittedal med sin nærhet til Oslo vil få en befolkningsøkning på grunn av sin attraktive beliggenhet, og at god planlegging vil være bedre enn ingen. Det vi ønsker å foreslå i forbindelse med en ny reguleringsplan er: • utfartspunkt med parkering for tilgang til skog og skiløyper ved Utsiktsveien/Skogveien. • etablere ordning for preparert skiløype fra Utsiktsveien/Skogveien til nærmeste løypenett. • sykkelsti parallelt med jernbane fra Utsiktsveien til Åneby stasjon • legge til rette for å utvide handels- og servicetilbud i området ved Nittedal stasjon. • utvide togtilbudet til Oslo • gjenopparbeide «vel-tomtene» til park, samlings og lekeareal. • bedre bussforbindelse fra Nittedal stasjon • opprettholde bebyggelsesstruktur med eneboliger. • avsatt inngjerdet område for lufting/ trening av hund	Se kommunedirektørens kommentar i pkt. E. Se også pkt. B hvor plangrepet beskrives og planbeskrivelsen 6.1. Følgende punkter går utenfor planens virkeområde: • Preparert skiløpe fra Utsiktsveien/Skogveien • Sykkelsti parallelt med jernbane • Utvide togtilbudet til Oslo • Bedre bussforbindelse fra Nittedal stasjon • Avsette inngjerdet område for lufting/trening av hund
Alfred Sæther Riise Dok.nr.193. Identisk med dok.135	Se dok.135	Se dok.135

Ingar Brotnov, Peiskrokveien 7, 1482 Nittedal 18.04.2019 Dok.nr.197	Som beboer på Tumyrhaugen siden 70 tallet hvor de stod på med privat utbygging av vei, vann og avløp ønsker han å komme med noen kommentarer til planarbeidet: 1. Ønsker gjenåpning av stier på tvers av veinettet. 2. Ønsker ikke utbygging av skogen grunnet kapasitetsutfordringer på veinettet i planområdet og manglende fortau. Mye bilparkering i veiene 3. Ønsker bevaring av grøntområdene innad på planområdet, ikke bare skogen og marka. Viktige områder for barn 4. Bekymret for trykkvannet dersom en ytterligere utbygging skjer 5. Bekymret for høydebegrensning ved jernbaneundergangen. Og at en videre utbygging kan gjøre ting mer trafikkfarlig. Fortetning og utvidelser blir sjelden ønsket velkommen av eksisterende beboere, men når det gjelder Tumyrhaugen så mener han ikke å bare tenke på dem selv. Han tenker også på dem som skal bo her framover. La oss beholde den kvaliteten vi har og press ikke inn for mange nye hus/boliger.	1 og 2. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. C og F. Se også pkt A. Det legges ikke opp til en utbygging av Berger skog. 3. Se kommunedirektørens kommentar i pkt. E 4. Planen stiller krav om tilstrekkelig kapasitet på vann, avløpsnett og brannvannskapasitet før bebyggelse på felt BK1-4, KBA, F/B, B/T og BAA kan tas i bruk Kravet inkluderer ikke enkelttomter med mulighet for å bygge enebolig eller tomannsbolig, da dette kun er snakk om et mindretall innenfor området og kapasiteten anses og være tilstrekkelig for disse enkelttomtene. Se kommunalteknikk sin vurdering av VA-nettet i vedlegg <i>Notat om VA-kapasitet på Rotnes</i>, 25.06.2024. 5. Jernbaneundergangen har siden innspillet ble sendt inn blitt utbedret. Se også kommunedirektørens pkt C og D.
---	--	---

